Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 16.02.2016 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.46 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Petra Spreen

Bergfeld, Karin	
Hansel, Günter	
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Maier, Anton	2. Bürgermeister
Schultheiß, Nandl	
Theil, Thomas Dr.	Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Klug, Eva
Eiling-Hütig, Ute Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verrkehrs- und Umweltausschusses vom 19.01.2016

2. 1. Änderung der 5. Flächennutzungsplanänderung "Bereich Alte Traubinger Straße Garatshausen";
   Änderungsbeschluss und Billigungsbeschluss

3. Beblauungsplan Nr. 59 "Für das Gebiet Alte Traubinger Straße Garatshausen",
   3. Abwägung

4. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 Wieling Süd, Traubinger Feld, Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und erneute Auslegung

5. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines aufgeständerten Balkons an bestehendes Wohngebäude; Weylerstr. 4 a, Fl.Nr. 1099/8, Gemarkung Feldafing; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 "Garatshausen Süd"

6. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Stellplatzüberdachung sowie eines überdachten Freisitzes; Friedensweg 7, Fl.Nr. 583/1

7. Freiflächenplanung Traubinger Str. 22, Fl.Nrn. 440/17/16/15

8. Alte Linde Wieling Zukunftsplanung;
   Anfrage für eine Nutzungsänderung

9. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verrkehrs- und Umweltausschusses vom 19.01.2016

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.01.2016 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**7**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 2 1. Änderung der 5. Flächennutzungsplanänderung "Bereich Alte Traubinger Straße Garatshausen";
Änderungsbeschluss und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:
In seiner Sitzung am 29.09.2015 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss den Bebauungsplan neu behandelt. Nach Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens und im Zuge der Umlegung haben sich Detailpunkte ergeben, die noch in die Planung mit eingearbeitet wurden. Daher wurde der Bebauungsplan erneut behandelt, gebilligt und beschlossen diesen erneut auszulegen.

Mit der 1.Änderung der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes soll den geänderten Ansprüchen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 59 „Alte Traubinger Straße“ Rechnung getragen werden.
Im Wesentlichen betreffen die Änderungen folgende Darstellungen.

- Die privaten und öffentlichen Grünflächen werden als Waldflächen dargestellt, die Straße, der Bach und der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden an die geänderten Flächenausdehnungen angepasst.
- Die geplante Radwegverbindung in Richtung Osten, entlang der Garatshauser Straße, kann nicht realisiert werden und wird weiterhin über die „Alte Traubinger Straße“ in Richtung Süden abgeleitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die1. Änderung der 5. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Garatshausen Fl.Nrn. 1086/2, 1144/1, 1088/2 und einer Teilfläche aus der Fl.Nr. 1098/12 einschließlich Begründung und Umweltbericht und billigt den vorliegenden Entwurf. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der 1. Änderung der 5. Flächennutzungsplanänderung beauftragt.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**7**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 3 Beblauungsplan Nr. 59 "Für das Gebiet Alte Traubinger Straße Garatshausen", 3. Abwägung

Sachverhalt:

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.10.2015 mit Frist zum 03.11.2015 insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 23.10.2015 bis zum 06.11.2015 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

14 Träger haben sich bisher nicht geäußert, diese sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(2) Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege München
(3) Abwasserverband Starnberger See
(4) Deutsche Post AG, Oberpostdirektion, München
(5) Immobilien Freistaat Bayern, München
(6) Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Bayern, München
(7) Landesbund f. Vogelschutz, Kreisgeschäftsstelle Starnberg
(8) Gemeinde Pöcking
(9) Awista, Abfallwirtschaftsverband Starnberg
(10) Bayernwerk
(11) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
(12) Gemeinde Tutzing
(13) Vermessungsamt Landsberg, Außenstelle Starnberg
(14) Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

2 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

(1) Regionaler Planungsverband, München
(2) Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München

Von 12 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, diese sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
(2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(3) Kreisbrandinspektion Starnberg
(4) Staatliches Bauamt Weilheim, 82356 Weilheim
(5) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
(6) Polizeiinspektion Starnberg
(7) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
(8) DB Services Immobilien GmbH, München
(9) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
(10) Regierung von Oberbayern, München
(11) Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten
(12) Energie Südbayern (ESB), Weilheim

Zudem wurde von 1 Privatperson Bedenken oder Anregungen vorgebracht:
Werner Sailer

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 09.11.2015, Herr Weiß

	1. Für uns ist nach wie vor nicht ersichtlich, worauf die unterschiedlichen GR-Festsetzungen (GR 120, GR 130, GR 180) zurückzuführen sind. 2. Die Problematik der Ausweisung der vier nordwestlich situierten Bauräume haben wir bereits in unseren vorangegangenen Auslegungen thematisiert. Die zwischenzeitlich erfolgte BauGB-Novelle 2013 mit dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung hat das Begründungserfordernis diesbezüglich noch verstärkt: Die Gemeinde muss sich daher bei der Ausweisung von Baurecht im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich in der Planbegründung mit Standortalternativen auseinandersetzen. 3. Auch die Frage, wie Festsetzung C. 2.4.1	Zu 1.: Der auf Parzelle 4 irrtümlich eingetragene GR-Wert von 120 qm wird noch auf 130 qm entsprechend der Parzellen 1-3 angepasst. Zu 2.: Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Die bestehende Staatsstraße führte zu einer Vorprägung auch des südlich angrenzenden Bereiches. Zusammen mit der Errichtung des Baugebietes „Alte Traubinger Straße“ wird diese klare Zäsur in der Landschaft berücksichtigt und die direkt südlich gelegenen Flächen werden städtebaulich sinnvoll einer Bebauung zugeführt. Mit Novellierung des Baugesetzbuches wurde in § 1 a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 20. Oktober 2015 bestimmt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, und dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Um diesen Fall handelt es sich hier. Standortalternativen, die im Übrigen auf der Ebene des FNP darzustellen und abzuarbeiten wären, bieten sich im vorliegenden Fall nicht an, da die Bauflächen sehr günstig erschlossen sind bzw. zu erschließen sind. Die Höhere Landesplanungsbehörde hat der Planung zugestimmt und mitgeteilt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen steht.

	auszulegen ist, ist nach wie vor unklar: Zwar wird u.a. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Nebenanlagen) zitiert; gemäß Wortlaut der Festsetzung zählen Nebenanlagen jedoch nicht zu den baulichen Anlagen, für die eine GR-Überschreitung zulässig ist, ebenso wäre für eine Tiefgarage keine Überschreitung zulässig. Wir bitten um Überprüfung. Aufgrund der jüngsten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung raten wir dringend davon ab, Nebenanlagen bei den Festsetzungen zur zulässigen GR gänzlich außer Acht zu lassen, da dies in der Regel einen Abwägungsmangel zur Folge haben wird.	Zu 3.: Der Empfehlung wird Rechnung getragen, die Festsetzung C 2.4.1 wird wie folgt geändert: 2.4. 1 Für Garagen. Carports, Stellplatze und deren Zufahrten: Die zulässige Grundfläche kann für Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 130% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,6. Die Festsetzung C 2.4.2 wird wie folgt ergänzt: 2.4.2 Die zulässige Grundfläche kann für Flächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 20% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,6.
	4. Bezüglich Festsetzung C. 2.5 ist zu klären, ob die zulässige Geländeveränderung insgesamt 0,5m beträgt oder ob durch entsprechende Aufschüttung **und** Abgrabung auch eine Stufe von bis zu 1,0m entstehen darf.	Zu 4.: Festsetzung C 2.5 wird wie folgt ergänzt: Die zulässige Geländeveränderung beträgt auf den Privatgrundstücken insgesamt 0,5 m .... Geländeveränderungen in Form von Stufen sind unzulässig
	5. Beim ersten Spiegelstrich von Festsetzung C. 4.2.1 kann das Wort „zulässig“ entfallen.	Zu. 5.: Der Empfehlung wird Rechnung getragen und die Formulierung entsprechend geändert.
	6. Bezüglich Festsetzung C. 5.2 sollte geklärt werden, ob auch die eingehauste Tiefgaragenzufahrt außerhalb des Bauraums zulässig ist.	Zu 6.: Der Empfehlung wird Rechnung getragen und die Formulierung wie folgt geändert: Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb des Bauraums zulässig.
	7. Laut Festsetzung C. 5.3.1 sind Garagen **auch** als Pult- oder Flachdach zulässig, gemäß Punkt 6.4 der Begründung **nur** als Pult- oder Flachdach. Wir bitten, die Begründung mit der Festsetzung zu harmonisieren.	Zu 7.: Die Festsetzung C 5.3.1 wird wie folgt geändert: Garagen und Carports sind nur als angelehntes Pultdach oder Flachdach zulässig.
	8. Für eine Verpflichtung zur Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans besteht keine Rechtsgrundlage. Dasselbe gilt für die Festsetzungen C. 8, C. 10. und C. 12.	Zu 8.: Der Text zum La-Begleitplanes wird ersatzlos gestrichen, ebenso die Texte in den Festsetzungen C.8, C.10 und C.12. Folgender Text wird in den Bebauungsplanhinweisen ergänzt: „Zum Nachweis der Umsetzung der Festsetzungen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.“
	- zu C.10: Gemäß Urteil des BVerwG vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14/00, muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Die Überprüfung der Frage, wie das Niederschlagswasser beseitigt werden kann, ist daher (zumindest stichprobenartig) gemeindliche Aufgabe im Bebauungsplanverfahren.	Zu C 10. In den Hinweisen der Bebauungsplansatzung wird noch redaktionell aufgenommen: „Auf den Baugrundstücken sind geeignete Regenrückhalteeinrichtungen zu schaffen, wobei dann das Wasser gedrosselt in den Tagwasserkanal oder / und die zu erstellenden öffentlichen Entwässerungsgräben abgeführt werden kann. Pro 100 qm befestigter Fläche sind 2 cbm Rückhaltevolumen zu schaffen. Es können pro 100 qm befestigter Fläche max. 1 l/sec. abgeführt werden.“
	- zu C. 12: Die Problematik einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch umstürzende Bäume ist in der gemeindlichen	Zu 12. Der Empfehlung betreffend umstürzende Bäume wird durch Aufnahme eines Hinweises in der

	Abwägung zu berücksichtigen. Für eine entsprechende Festsetzung fehlt es dagegen an einer Rechtsgrundlage.	Bebauungsplansatzung Rechnung getragen. „Ausdrücklich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnbebauung ggf. durch umzustürzende Bäume beeinträchtigt werden kann; mit einer periodische Baumpflege kann Vorsorge getroffen werden.“
	9. Festsetzung C. 6.2.2 Satz 3 ist nicht vollziehbar, da der Begriff „überwiegend“ höchst unterschiedlich ausgelegt werden kann.	Zu 9.: Satz 3 entfällt.
	10. Auch der letzte Satz der Festsetzung C. 11.1 genügt dem Bestimmtheitsgebot nicht, da unklar bleibt, wann eine „wesentliche Minderung“ vorliegt.	Zu 10.: Die Festsetzung wird wie folgt berichtigt: .....der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. (wesentlich entfällt)
	11. Folgende Aspekte der Begründung bitten wir außerdem nochmals zu überarbeiten: - Punkt 1.5 muss an die aktuelle Fassung des LEP vom Oktober 2013 angepasst werden. - Auch der Stand des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung sollte unter Punkt 2.1 aktualisiert werden.	Zu 11.: Der Punkt wird überarbeitet und an aktuell gültige Fassung des LEP (Oktober 2013) angepasst. Der Stand wird überprüft und ggf. noch ergänzt.
	- Wir bitten, den ersten Satz unter Punkt 4 („Mit der Aufstellung des Bebauungsplans … wird der Neubaubedarf … geschaffen“) zu überprüfen. - Unter Punkt 6.2 Absatz 3 sind nach „kann die festgesetzte Grundfläche um 130 %“ noch die Worte „überschritten werden“ zu ergänzen. Auch im zweiten Absatz von Punkt 6.4 fehlt nach „Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten i.S. des § 19 BauNVO“ noch ein Teilsatz.	Der Satz wird wie folgt berichtigt: Der Neubaubedarf wird gedeckt ... und die geordnete städtebauliche Entwicklung festgelegt. Der Satzteil...“überschritten werden“.... wird ergänzt. Der Satz wird am Ende des Absatzes wie folgt ergänzt: ..., frei gewählt werden.
	- Punkt 11 sollte aus unserer Sicht gestrichen werden, da der Kostenaspekt nicht zu den Themen zählt, die im Bebauungsplan abzuhandeln sind. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die bereits im Verfahren geäußerten Aspekte hinausgehen.	Der Punkt wird ersatzlos gestrichen. Die Gemeinde regelt dies innerhalb der zu schließenden städtebaulichen Verträge.

2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 03.11.2015, Herr Schramm

	Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet, Zone III, des Wassergewinnungsgebiets Garatshauser Quellen des Zweckverbandes Wasserversorgung Feldafing – Pöcking. Des Weiteren sieht die Planung vor den Hagener Bach zu verlegen und zu renaturieren. **1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit**	Auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung wird verwiesen. Überarbeitung der Ziffer 6.8 ist erfolgt.

	Die Gewässerverlegung erfordert ein wasserrechtliches Verfahren, das mit Plangenehmigungsbescheid des Landratsamtes Starnberg vom 18.06.2014 auf der Grundlage der Planung des Ing.-Büros OSS vom 12.03.2014 erfolgte. Die genehmigungs-konforme Umsetzung ist zwingende als Voraussetzung für diesen Bebauungsplan. Dies wird weder in einer Festsetzung durch Text noch in der Begründung konkret angesprochen. Die hierzu ergangenen Auflagen sowie insbesondere die lage- und höhenmäßigen Festlegungen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes genau zu beachten. Daher wurde mit der Gemeinde bereits vor langem vereinbart, dass hierzu ein Satz in die Festsetzung durch Text aufgenommen wird. Es wird folgender Text vorgeschlagen: „Erst nachdem die Umsetzung der Gewässerverlegung des Hagener Baches gemäß der Plangenehmigung des Landratsamtes Starnberg vom 18.06.2014 abgeschlossen ist, können die Grundstücke bebaut werden." In unserer Stellungnahme vom 26.11.2012 haben wir auf eine Quelle im südlichen Bereich des Bebauungsplans (Fl.-Nr. 1088/2) hingewiesen. Im Zusammenhang mit der Erfassung der örtlichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse ist dies insbesondere im Hinblick auf deren Abfluss i.V.m. der geplanten Bebauung vorher eindeutig zu klären. Hierfür sind eine wasserwirtschaftlich vertretbare Lösung anzugeben und ggf. wasserrechtliche Fragen zu klären. **2. Fachliche Informationen und Empfehlungen** Nachdem ein kleineres Teilgebiet vom Wasserschutzgebiet betroffen ist war mit der Gemeinde vereinbart worden, dass hierzu auch ein Hinweis auf die zugehörige Schutzgebietsverordnung erfolgt. Die Ziffer 6.8 der Begründung sollte fachlich komplett überarbeitet und widerspruchsfrei auf den aktuellen Stand gebracht werden. Wir verweisen hierzu noch einmal auf unsere Stellungnahme vom 26.11.2012 zu diesem Bebauungsplan (u.a. gesamte siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung ansprechen). **3. Fazit** Wir bitten um Bearbeitung aller angesprochenen wasserwirtschaftlichen Aspekte. Erst wenn die Aussagen zur Umsetzung der Gewässerverlegung gemäß Bescheid, die Berücksichtigung der bisher nicht genannten Quelle und die klare Einarbeitung der siedlungs-wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt sind, kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	In den Bebauungsplan<u>festsetzungen</u> Ziff. C. 10. wird noch folgendes ergänzt: „Erst nachdem die Umsetzung der Gewässerverlegung des Hagener Baches gemäß der Plangenehmigung des Landratsamtes Starnberg vom 18.06.2014 abgeschlossen ist, können die Grundstücke bebaut werden." Bezüglich der Quelle wird auf 3. Landratsamt Starnberg, Schreiben vom 21.12.2015 , Frau Grüllmayer verwiesen. Die geforderte ordnungsgemäße Ableitung des Schichtenwassers wurde bereits in der Planung des IB OSS erfasst und mit Bescheid vom 20.2.2014 genehmigt. Die Umsetzung der wasserrechtlichen Planung erfolgt als 1. Schritt. Der Bebauungsplan, für den der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, wird erst nach Durchführung dieser Maßnahmen und Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit den Grundeigentümern bekannt gemacht. Im städtebaulichen Vertrag wird nochmals rechtsverbindlich festgelegt, dass eine Bebauung der Grundstücke und damit ein gesicherte Erschließung erst möglich ist, wenn die Bachverlegung abschließend durchgeführt ist. Die Ziff. 6.8 der Begründung wird in Abstimmung mit dem Büro OSS, Tutzing, widerspruchsfrei überarbeitet. Dabei sind insbesondere auch die Hinweise aus der Stellungnahme des WWA vom 26.11.2012 betreffend die sieldungswasserwirtschaftliche Erschließung zu berücksichtigen. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen. Die Anregungen werden wie vorstehend berücksichtigt.

3. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 05.11.2015, Herr Pain

	1. Löschwasserversorgung Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008) ***2. Erschließung*** Südöstlich ist im Planungsgebiet ein Weg eingezeichnet. Wenn dieser Weg eine für die Feuerwehr jederzeit nutzbare Verkehrsfläche wird, bestehen im weiteren keine Bedenken hinsichtlich der Erschließung. ***3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg*** Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zu Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Löschwasser werden durch die Gemeinde im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung sichergestellt.. Die kurze Straße mit Wendehammer ist als private Verkehrsfläche (Eigentümerweg) festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung wird im städtebaulichen Vertrag die Freihaltung als Feuerwehrzufahrt gesichert und im Grundbuch durch geeignete Dienstbarkeit eingetragen.

4. Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 04.11.2015; Herr Eberle

	Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung_ bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts-** **oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage** **sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)** Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplantextlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).	Die Anbauverbotszone von 20m gemessen vom Fahrbahnrand wird in die Planzeichnung noch redaktionell ergänzt. Die Baufenster für geplanten Wohngebäude liegen außerhalb der Anbauverbotszone. Die Garagen und Carports auf den Parzellen 1 bis 3 in Richtung liegen zwar innerhalb dieser Fläche, jedoch wurde für die Erschließung eine separate Verkehrsfläche eingeplant. Die Sicherheit und Leichtigkeit auf der übergeordneten Straße ist daher nicht beeinträchtigt. Die übermittelten Hinweise werden noch redaktionell in die Bebauungsplanhinweise aufgenommen: „Anbauverbotszone: Die Anbauverbotszone

	Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustVVerk). Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, WallWand- Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. - für Garagen und Carports erteilt werden.(Gemäß der Planzeichnung) Bepflanzungen entlang der Straße; Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS). Die Baumpflanzungen entlang der St 2067 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Sie müssen einen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 7,50 m aufweisen. Neuanbindung Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße über die Im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Sichtweiten kein Einverständnis. Die weiteren Planungen sind diesbezüglich mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Sichtflächen Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung Ist gemäß RAL mit der Seitenlange l = 200 m (bei 100 km/h) bzw. 110 m (bei 70 km/h) und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. (Siehe Planzeichnung). Da in dem betroffenen Bereich nur teilweise eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gilt und diese Begrenzung bei einem Neubau der angrenzenden Bahnbrücke auch hinfällig ist muss von einer Geschwindigkeit von 100 km/h ausgegangen werden. In der Planung konnten aufgrund der fehlenden Darstellung der Staatsstraße und der vorherrschenden Höhenverhältnisse die notwendigen Sichtweiten nicht ausreichend nachgewiesen werden. Diese sind nachzuweisen. Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL I RASt).	ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird. Für die Parzellen 1 und 2 ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Errichtung der festgesetzten Garagen / Carports zulässig, da die Sicherheit und Leichtigkeit des übergeordneten Verkehrs nicht beeinträchtigt wird; ggf. ist im Rahmen der Baueingabeplanung noch eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, zu beantragen. Die Baumpflanzungen entlang der St 2067 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Sie müssen einen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 7,50 m aufweisen.“ Hinweis: innerhalb des Streifens von 7.5m befindet sich Gehölzbestand, der lediglich durch Sträucher ergänzt wird. In der Begründung wird ergänzt: „Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustVVerk).“ Im Bereich der geplanten Neuanbindung wurden die bestehenden Höhenverhältnisse berücksichtigt. Für die bestehende Anbindung an die Staatstraße wurde bisher die Widmung als Ortsstraße versäumt. Dies hat die Gemeinde zwischenzeitlich nachgeholt. Der Beschluss wurde in der Sitzung am 01.12.2015 gefasst und die Umsetzung wird zügig bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Die bestehende Zufahrt bleibt bestehen und wird im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes nur geringfügig in ihrer Geometrie verbessert. Da die Einmündung bis jetzt keinerlei Auffälligkeiten im Unfallgeschehen aufzeigt

		und sich die Belastung nicht signifikant verändern wird, sollte die Situation weiter unauffällig sein. Nichtsdestotrotz werden die Sichtverhältnisse in Richtung Osten durch kleinere Maßnahmen (Rückschnitt von Bewuchs) etwas verbessert.
	Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Walle, Sichtschutzzaune, Anpflanzungen aller Art und Zaune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstock nicht fest verbundene Gegenstande dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstande gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."	„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzaune, Anpflanzungen aller Art und Zaune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstock nicht fest verbundene Gegenstande dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstande gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."
	Sonstiges Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Für Baume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.	Die Anregung wird als Hinweis durch Text wie folgt ergänzt: „D 2.3 Der Straßenbaulastträger kann für Schäden die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen nicht haftbar gemacht werden. Für Baume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.“
	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-. Staub- und Abgasimmissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BlmSchV) Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.	Die Anregung wird zu Kenntnis genommen; es wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen. Die Hinweise werden noch in der Begründung aufgenommen.

5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 04.11.2015

	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. 8. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). Einwendungen:	Die erforderliche Ausgleichsflächenplanung

	In der neuerlich vorgelegten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird als Ausgleichs- und Kompensationsfläche eine zweite Tellfläche der Fl. Nr. 403, Gemarkung Feldafing, abgebucht. Dazu bestehen erhebliche Bedenken. Begründung: Diese Fläche ist nach Kenntnisstand des Bund Naturschutz bereits als Ausgleichsfläche für den damaligen Verlust des Biotops 8033-227 Bebauungsplan Nr.27 (Gewerbegebiet zwischen Seewiesstraße und S-Bahn) verbraucht worden und war Bestandteil und der damaligen Genehmigung (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Dazu wurde auch ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt, Maßnahmen wurden jedoch nie durchgeführt. Ob die rechtliche Absicherung Ober Grunddienstbarkeit oder städtebaulichen Vertrag bzw. die Meldung an das Ökoflächenkataster damals erfolgt ist, sollte eingehend überprüft werden. Als Anlage fügen wir eine Niederschrift des Bau- und Verkehrsausschuss vom 04.10.2005 sowie einen Auszug aus der Ökologischen Inventur der gemeindlichen Grundstucke Feldafings aus dem Jahr 1991/92 bei.	für den damaligen Verlust des Biotops 8033 ist nach wie vor beim LRA Starnberg- untere Naturschutzbehörde- anhängig und vom zuständigen Sachbearbeiter immer noch nicht abschließend entschieden, so dass die Maßnahme von der Gemeinde Feldafing zur Zeit nicht durchgeführt werden kann. Diese vorgenannte Fläche wird als Hinweis in der Planzeichnung ergänzt. Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 59 wird an der Westseite der Fl.-Nr. 403 eingetragen.

6. Polizeiinspektion Starnberg Schreiben vom 04.11.2015, Herr Bauer

	Sehr geehrte Damen und Herren! Mit Schreiben vom 22.10.2015 übermittelte die Gemeinde Feldafing den o.g., überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes, der gebilligt und beschlossen wurde. Leider ist dieser Plan bei der Polizei Starnberg bisher nicht zur Stellungnahme in Einlauf gekommen. Seitens der Polizeiinspektion Starnberg werden hierzu folgende Prüfungen, Forderungen und Anregungen gestellt: Die Anschließung des Neubaugebietes der Alten Traubinger Straße an die Staatsstraße 2067 ist nach unserer Sicht nicht verkehrssicher. Die Straße wird in der Innenkurve der Staatsstraße angebunden. Die Sichtweiten sind nach links und rechts auf die Staatsstraße 2067 sehr gering und dürften nicht den entsprechenden, erforderlichen Vorgaben für Sichtdreiecke sein. Die Staatsstraße 2067 verläuft hier in einem Gefälle in Richtung St 2063 bzw. in der Gegenrichtung, in Fahrtrichtung B 2, in einer Steigung. Seitens der Polizeiinspektion Starnberg wird hier auf der Staatsstraße 2067 eine Aufweitung im Bereich der Zu-/Ausfahrt eine entsprechende Rechts- und Linksabbiegespur gefordert, um so ein gefahrloses sicheres Abbiegen in das Neubaugebiet zu ermöglichen Es stellt sich die Frage, aufgrund Ihres E-Mail Verteilers, dass das Landratsamt Starnberg, als Untere Straßenbehörde nicht beteiligt ist und auch das Staatliche Bauamt Weilheim fehlt. Ist nicht bekannt, dass es sich hier mittlerweile um eine Staatsstraße handelt und nicht um eine gemeindliche Straße? Rechtliche Einwendungen: Anbindung des Baugebietes an die St 2067 gemäß beigefügtem Schreiben.	Das zuständige Straßenbauamt Weilheim wurde im Verfahren beteiligt und auch berücksichtigt: Für die bestehende Anbindung an die Staatstraße wurde bisher die Widmung als Ortsstraße versäumt. Dies hat die Gemeinde zwischenzeitlich nachgeholt. Der Beschluss wurde in der Sitzung am 01.12.2015 gefasst und die Umsetzung wird zügig bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Die bestehende Zufahrt bleibt bestehen und wird im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes nur geringfügig in Ihrer Geometrie verbessert. Da die Einmündung bis jetzt keinerlei Auffälligkeiten im Unfallgeschehen aufzeigt und sich die Belastung nicht signifikant verändern wird sollte die Situation weiter unauffällig sein. Nichtsdestotrotz werden die Sichtverhältnisse in Richtung Osten durch kleinere Maßnahmen (Rückschnitt von Bewuchs) etwas verbessert. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist eine Linksabbiegespur nicht zwingend erforderlich; aus wirtschaftlichen Gründen scheidet der Einbau einer Linksabbiegspur in der übergeordneten Straße wegen unverhältnismäßig hoher Aufwendungen aus.

7. Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde, Schreiben vom 03.11.2015

	Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 59 Garatshausen, Alte Traubinger Straße"; Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gern.§ 3 Abs. 2 und§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Garatshausen und wird über die Alte Traubinger Straße erschlossen, die ihrerseits im Norden an die Staatsstraße St 2067 (Garatshauser Straße) und im Süden an die St 2063 (im Bereich Garatshausen die Weylerstraße) angeschlossen ist. Von der Planung sind keine qualifizierten Straßen betroffen. Es besteht seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich Einverständnis. Dennoch sollen an dieser Stelle einige Anmerkungen zur vorliegenden Planung gemacht werden: Während die private Erschließungsstraße für die Parzellen 5 bis 8 im südlichen Bereich des Plangebiete seine Wendemöglichkeit aufweist, ist dies bei der Erschließungsstraße für die nordwestlichen Parzellen 1 bis 4 nicht geplant. Mit Blick auf regelmäßig anfahrende Entsorgungsfahrzeuge kann es sinnvoll sein, die Planungen diesbezüglich nochmals zu überdenken mit dem Ziel, ein erzwungenes Rückwärtsbefahren der Erschließungsstraße durch größere Fahrzeuge zu vermeiden. In der Planbegründung wird von der Tutzinger Straße gesprochen, an anderer Stelle von der Traubinger Straße. Wir gehen davon aus, dass bei der Tutzinger Straße die Staatsstraße St 2063 gemeint ist, die im Bereich Garatshausen den Namen Weylerstraße führt. Die Traubinger Straße existiert nach unseren Kenntnissen nicht im Umfeld des Plangebietes. Es wird daher um entsprechende Überarbeitung der Planbegründung gebeten, um Missverständnisse auszuschließen. Am nördlichen Ende der Erschließungsstraße ist die Anlegung eines Fußweges geplant. Generell werden Wegeverbindungen für den Fußgängerverkehr von dieser Seite ausdrücklich begrüßt. Jedoch ist für uns eine Anbindungsmöglichkeit und entsprechende Weiterführung dieser Wegeverbindung vor allem in nördlicher Richtung derzeit nicht erkennbar. Ggf. gibt es weitergehende künftige Planungen der Gemeinde diesbezüglich. Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die von Ihnen gesetzte Frist zur Behördenbeteiligung mit Blick auf die Regelungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aus unserer Sicht zu kurz bemessen sein dürfte. Mit Eingang der Unterlagen bei uns am 26.10.2015 verblieben nur einige Arbeitstage zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme. Inwieweit dies Folgen für das Verfahren hinsichtlich der weiteren zur	Entsorgungsfahrzeuge müssen weder in den Nord- noch den Südteil einfahren. Die Abfall- und Müllbehältnisse sind am Abfuhrtag auf der dafür vorgesehenen Fläche unterzubringen. Die Straßennamen werden in der Begründung nochmals überprüft. Der geplante Fußweg stellt eine Option dar; im Rahmen der gemeindlichen Verkehrsplanung die Weiterführung geklärt.

	Prüfung aufgeforderten Stellen haben könnte, kann von dieser Seite nicht beurteilt werden.	

8. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 02.11.2015,

	Bebauungsplan Nr. 59 Garatshausen "Alte Traubinger Straße" der Gemeinde Feldafing Bahnstrecke: Nr. 5504/ München - Mittenwald I km 37,048 - 37,166 links der Bahn Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die OB AG OB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren: 1. Netzspezifische Auflagen	
	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.}. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Der Hinweis auf Immissionen ist bereits unter D 9.4 enthalten.
	Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions- Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.	Die Vorflutverhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt: Die Maßnahme liegt unterhalb, in bestehende Verhältnisse wird nicht eingegriffen. Der abflussquerschnitt im Bereich des Baugebietes sogar verbessert. Dieser Sachverhalt ist auch bereits unter D 9.1 enthalten.
	Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	Im Bereich der Bahn sind keine Eingriffe geplant.
	Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und	Westlich der Bahnlinie befindet sich eine Waldfläche. Neupflanzungen sind in diesem Bereich sind nicht geplant. Wird zu Kenntnis genommen.

	ohne Einschränkungen zu gewähren. 2. Immobilienspezifische Auflagen Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. 3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- I Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe I Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der OB AG (Eingangsstelle: OB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird	Wird zu Kenntnis genommen. Es werden keine Abstandsflächen auf dem Bahngrundstück abgetragen, da zwischen dem Baufenster auf Parzelle t1 und dem Bahngrundstück eine breite Grünfläche liegt. Die Hinweise sind z.T, bereits unter D. 9 enthalten. Zusätzlich werden nachfolgenden Hinweise ergänzt: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- - Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird augrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der OB AG (Eingangsstelle: OB Immobilien) eingeholt werden.

	empfohlen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.	Zwischen den festgesetzten Baurechten und der Bahnlinie liegt eine größere Grünfläche und damit ein erheblicher Abstand. Ein übliches Baugenehmigungsverfahren erscheint daher nicht erforderlich.
	4. Schlussbemerkungen Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.	Bei Umsetzung der wasserrechtlichen Genehmigung und Bachverlegung wird wegen der Nachbarschaft zur Bahnlinie die DB erneut beteiligt. Dies gilt nicht für die Anträge im bauaufsichtlichen Verfahren.

9. Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 02.11.2015, Frau Letz

	Über die in der Stellungnahme vom 04.12.2012 geäußerten Bedenken hinaus bestehen keine weiteren Einwendungen und Anregungen. Schreiben vom 04.12.2012: Zwischen dem geplanten Wendehammer und dem nordöstlich davon eingetragenen Bauraum ist in der vorliegenden Planfassung eine Sammelstelle für Abfall- und Wertstoffgefäße vorgesehen. Da nicht ersichtlich ist, ob es sich um einen privaten Standort für die Abfallbehälter der Anwohner des Wendehammers handelt oder um eine Fläche zur Aufstellung von öffentlichen Wertstoffcontainern, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass für die Aufstellung von Wertstoffcontainern, insbesondere Glascontainern, Mindestabstände zum nächstgelegenen Wohnhaus einzuhalten sind. Im WA beträgt dieser Abstand mindestens 9 m. Um auch die Maximalpegel zu berücksichtigen, die beim Entleeren von Glascontainern auftreten, wäre ein wesentlich größerer Abstand erforderlich. Vom Umweltbundesamt werden für Stellplätze von Altglascontainern Abstände von 12-25 m empfohlen, wobei Abstände von mindestens 50 m anzustreben sind. In der vorliegenden Planung können selbst die 9 m nicht eingehalten werden, so dass ein Standort für Wertstoffcontainer an dieser Stelle ungeeignet wäre. Ansonsten bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen und Bedenken.	Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich ausschließlich um eine Sammelstelle von privaten Abfall- und Wertstoffgefäße. In den Festsetzungen durch Planzeichen wird das Wort „private“ Abfall- und Wertstoffgefäße ergänzt.

10. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.10.2015, Frau Merz

	Die Planung zur Ausweisung des Wohngebietes (WA; Planungsgebiet ca. 1,2 ha) wurde zuletzt mit Stellungnahme vom 19.11.2012 beurteilt. Darin wurde festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Im Entwurf wurden keine	

	landesplanerischen relevanten Änderungen vorgenommen. Die Begründung (vgl. 1, 1.5) sollte an das gültige Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 angepasst werden: Gem. LEP 1.1.3 (G) soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Gem. LEP 1.3.1 (G) soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch (D) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (D). Gem. LEP 7.1.5 (G) sollen ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert werden. Gem. LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die genannten Grundsätze wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Es sollte geprüft werden, inwiefern die Planung i.S. LEP 1.3.1 (G) bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert werden kann. Gesamtergebnis: Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, die Grundsätze bzw. Begründung aus dem LEP 2013 werden entsprechend berichtigt, d.h. die Punkte werden in der Begründung überarbeitet. Die Grundsätze wurden bei den bisherigen Planungen bereits berücksichtigt.

11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.10.2015

	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen. Die Telekom wird im Rahmen der tiefbautechnischen Planung bei den anstehenden Spartengesprächen frühzeitig beteiligt.

	Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	

12. ESB Energie Südbayern (ESB), Schreiben vom 23.10.2015

	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der ESB keine Einwendungen oder Bedenken. Bitte beachten Sie aber die bestehenden Erdgasleitungen der ESB.	Wird zu Kenntnis genommen.

13. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 10.11.2015, Frau Felber-Nitsche

	1. Aus landwirtschaftlicher Sicht: Aus landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Einwendungen vorzutragen (siehe Schreiben vom 20.11.2012, Az. L3.1-46-1293). 2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht: Die Gemeinde Feldafing wurde bereits wiederholt (am 15.07.2011, Az. LJ.I-46-1006 und am 20.11.2012, Az. 1.3.1-46-1293) darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet Waldflächen nach Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) betroffen sind. Zum einen handelt es sich um die Fläche Fl.-Nr. 1144 mit ca. 0.16 ha. Dieser Wald ist ungleichaltrig und besteht aus überwiegend alten Buchen mit einzelnen Eichen und Fichten. Auf Teilfläche ist der Wald dicht mit Laubbäumen verjüngt. Die Fläche liegt in der Schutzzone 111 des Wasserschutzgebietes Garatshausen. In der Planzeichnung ist dieser Bereich fälschlich als private Grünfläche dargestellt. Ebenfalls um Wald nach Art. 2 BayWaldG handelt es sich bei der direkt östlich der Abzweigung Traubinger Straße/Alte Traubinger Straße gelegenen, ca. 900m2 großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1086/2, die vor wenigen Jahren kahl geschlagen wurde. Auch der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wald	Wird zu Kenntnis genommen. Fälschlicherweise wurden in der letzten Fassung die alten Darstellungen übernommen. Geplant war die Rodung dieser Waldflächen, gemäß der Abwägung vom 10.12.2012 bzw. zur stellungahme von Herrn Kainz vom 26.11.2012. Die Rodungsfläche beträgt 0,25 ha 0,16 auf Fl.-Nr. 1144 und 0,09 ha auf Flurnummer 1086/2.

	aus. Dieser Bereich ist ebenfalls fälschlich als öffentliche Grünfläche dargestellt und als Teil der Ausgleichsfläche. Hierfür besteht eine gesetzliche Wiederaufforstungspflicht nach Art. 15 BayWaldG. Alle Waldflächen in diesem Bereich haben nach der Waldfunktionskartierung für den Landkreis Starnberg eine besondere Bedeutung für die Erholung der Intensitätsstufe II. Beide Waldflächen erfüllen auch wichtige Lärmschutzfunktionen gegenüber der Tutzinger Straße und der Bahnlinie. Es wird gebeten, diese bezeichneten Flächen in den Planungen korrekt als Waldflächen zu bezeichnen und nicht, wie in den Entwürfen dargestellt, als öffentliche bzw. private Grünflächen. Die Waldeigenschaft der bezeichneten Flächen schließt eine Änderung der derzeitigen **Be**stockungsverhältnisse nicht aus. Es wird vorgeschlagen, die bezeichnete, inzwischen verwilderte Kahlfläche im Nordosten des Plangebietes mit heimischen Sträuchern und Halbbäumen, wie Sorbus-Arten, Wildobst etc. in enger Absprache mit dem staatlichen Forstrevier Andechs zu bepflanzen. Insbesondere zu den Straßenflächen sowie zur geplanten Bebauung im Süden hin sollte dabei ein gestufter Waldrand aufgebaut werden. Unter Vermeidung künftiger Verkehrssicherungsprobleme würde damit der Wiederaufforstungspflicht genüge getan und dabei zugleich ein wirksamer Lärmschutz zur Traubinger Straße hin geschaffen werden. Die Maßnahme wäre weiterhin ausgleichswirksam. Die geplante Bebauung der westlichsten Parzelle im Plangebiet ist lediglich etwa 6-7 m von westlich angrenzenden Wald auf Fl.-Nr. 1144 entfernt und läge damit im Fallbereich der etwa 25 m hohen und mit zunehmenden Alter höher werden Fichten am südöstlichen Rand der Fl.-Nr. 1144. Diese Fichten sind der Bebauung in Hauptsturmrichtung vorgelagert und stellen wegen ihrer hoben Sturmwurfanfälligkeit ein erhebliches Risiko dar. Nach Art. 3, Abs. 1 der BayBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird. Der Bebauung der westlichen Parzelle kann daher nur zugestimmt werden, wenn die Fichten vorher eingeschlagen und durch stabile Laubbäume (Naturverjüngung) **er**setzt werden. Der Südostrand der Waldfläche ist dabei als Waldrand mit beimischen Straucharten zu gestalten in Ergänzung zur geplanten Renaturierung des Wassergrabens. Die Beseitigung der standortswidrigen Fichten und die Waldrandgestaltung in diesem Bereich könnte im Übrigen auch als Ausgleichsmaßnahme mit eingebracht werden. Fazit: Der Planung wird aus Sicht des Bereiches Forsten nur dann zugestimmt, wenn die Waldflächen als solche dargestellt werden, die	Flurnummer 1144 wird im Weiteren als Waldfläche dargestellt, so dass hier keine zusätzlichen Aufforstungen notwendig sind, für Flurnummer 1086/2 wird die Aufforstung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (in der östlichen Teilfläche) dargestellt. Diese bisher als Ausgleichsfläche angedachte Fläche wird zusätzlich vom Ökokonto auf Flurnummer 403 abgebucht. (Wie Abwägung Stng Kreisbauamt, Zu 12.) Der Empfehlung betreffend umstürzende Bäume wird durch Aufnahme eines Hinweises in der Bebauungsplansatzung Rechnung getragen. „Ausdrücklich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnbebauung ggf. durch umzustürzende Bäume beeinträchtigt werden kann; mit einer periodische Baumpflege kann Vorsorge getroffen werden.“

	abgeholzte Teilfläche im Nordosten des Plangebietes wieder aufgeforstet wird und die wurfgefährdeten Fichten im Westen auf Fl.-Nr. 1144 unter Erhaltung der Waldeigenschaft und Gestaltung eines Waldrandes eingeschlagen werden. Bei offenen Fragen steht Ihnen Herr Kainz, Schongau (Tel. 08861/9307-20) gerne, auch im Rahmen eines Ortstermins, zur Verfügung.	

14. Awista, Schreiben vom 06.11.2015 (per mail), Christian März

	Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit sind die vier geplanten Bebauungen auf dem Grundstück 1144/1 nicht anfahrbar. Somit muss im Kreuzungsbereich eine weitere Sammelstelle für Abfall und Wertstoffgefäße errichtet werden. Alternativ kann auch ggf. die geplante Sammelstelle mitbenutzt werden.	Die Parzellen 1 - 4 bzw. 6 + 7müssen ihre Abfall und Wertstoffgefäße auf der geplanten Sammelstelle aufstellen. Der Hinweis durch Text 7.2 bzw. 7.3 wird entsprechend geändert.

Zudem wurde von 1 Privatperson Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

1. Werner Sailer, Alte Traubinger Str. 15a, Schreiben vom 19.10.2015

	Eine Fußgängerunterführung unter der Bahnlinie wurde im Gemeinderat am 19.10.2010 einstimmig beschlossen.	
	- Zwischenzeitlich sind aber (zumindest aus meiner Sicht) diesbzgl. keine Maßnahmen erfolgt.	Der geplante Fußweg im nordwestlichen Bereich stellt eine Option da, wobei die Verlängerung, z.B. als Unterführung unter der Bahnlinie, im Rahmen der gemeindlichen Verkehrsplanung die Weiterführung geklärt werden wird. Dies gilt auch für die Führung des LKW-Verkehrs.
	- Der Bebauungsplan ist meines Erachtens eine sehr gute Möglichkeit zumindest den Anschluss an die Fußgängerunterführung vorzuplanen.	
	-Nach meiner Kenntnis wurde die Geschwindigkeitsbegrenzung zwischenzeitlich auch von 60 auf 70 km/h erhöht, was eine Durchquerung des Tunnels noch gefährlicher macht. Für eine diesbezügliche Klärung der Geschwindigkeitsbegrenzung mit dem Straßenbauamt wäre ich dankbar.	
	Einfahrt von der Ortsverbindungsstraße Garatshausen-Traubing in die Alte Traubinger Str.	Die Straßeneinmündung ist bereits Bestand und wird durch die Planung nicht verändert.
	-Die jetzige Einfahrt ist aufgrund eines Abbiegewinkels < 90− und fehlender Straßenverbreiterung für LKW nur schwer nutzbar (für Gewerbe in der Alten Traubinger Str.). Ein Abbiegen von Traubing kommend ist auch für PKW aufgrund der Geschwindigkeit der nachfolgenden Fahrzeuge (in Verbindung mit Straßengefälle) oft nicht gefahrlos möglich. Eine geeignete verkehrstechnische Umsetzung sollte daher im Bebauungsplan vorgesehen werden. Dies konnte ich im ausliegenden Entwurf nicht erkennen.	

	Überquerung der Staatsstraße für Fußgänger von Garatshausen nach Feldafing -Ich hatte gehofft/erwartet, dass durch den geplanten Radweg entlang der Staatstraße eine verbesserte Überquerung erreicht werden kann. -Da der Fahrradweg jetzt über die Alte Traubinger Str. weitergeführt wird (und nicht mehr entlang der Staatstrasse) ist jetzt eine Entschärfung der Überquerung zum Radweg nach Feldafing umso wichtiger. -Es hat hier schon mehrere Unfälle mit Fahrradfahrern gegeben ! -Aufgrund des letzten Unfalls habe dazu im März 2015 einen Vorschlag erstellt (anbei) -Ich bitte Sie hier um Prüfung der Umsetzbarkeit – Gerne auch parallel/nachfolgend zum Bebauungsplan **Bzgl. Oberflächenwasser vom /Tagwasserkanal** -Für den Ablauf des Oberflächenwassers vom Berghang ist meines Erachtens der bestehende offene Bachlauf weiterhin erforderlich. -Bereits jetzt zeigen sich im unteren Verlauf der alten Traubinger Str. nach Regenfällen regelrechte Kieshaufen (u.a. an der Ausfahrt zur Staatsstraße) -Bei Erstellung eines Tagwasserkanals in der Alten Traubinger Str. bitte ich die eingezeichneten Anschlussstellen zu berücksichtigen.	Die Gemeinde prüft seit Jahren einen weiteren Ausbau der Fußgänger und Radwegverbindung. Auch in der vorliegenden Planung wurden weitere Anbindungsmöglichkeiten geprüft. Zur Zeit verfügt die Gemeinde nicht über die notwendigen Voraussetzungen wie z.B. Grundstücke um eine sinnvolle Überquerung bzw. Weiterführung zu schaffen. Der Bachlauf bleibt weiterhin bestehen. Die Dimensionierung wird so bemessen, dass ein 100-jähriges Regenereignis schadlos abgeleitet werden kann. Für die Bachverlegung wurde ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Ergebnisse können bei der Gemeinde eingesehen werden. Im Rahmen der Umsetzung der Bachverlegung wird das WWA Weilheim beteiligt.

Beschluss:

Beschluss 1: ***Billigung***

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 in Garatshausen „Alte Traubinger Straße“, einschließlich Begründung unter Einarbeitung der vorstehenden Beschlüsse.

Beschluss 2 ***Erneute Auslegung***

- Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 in Garatshausen „Alte Traubinger Straße“ i.d.F. vom 16.02.2016 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu

beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 7
Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 Wieling Süd, Traubinger Feld, Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und erneute Auslegung

Sachverhalt:

Anlage zu TOP .....

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.11.2015 mit Frist zum 21.12.2015 insgesamt 24 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 18.11.2015 bis zum 21.12.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

9 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(2) E.ON Bayern AG (Bayernwerk), Weilheim
(3) Polizeiinspektion Starnberg
(4) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
(5) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
(6) Deutsche Post
(7) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
(8) Tourismusverband Starnberg
(9) Vermessungsamt Starnberg

7 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

(1) Regionaler Planungsverband
(2) Abfallwirtschaftsverband Starnberg -AWISTA-
(3) Gemeinde Pöcking
(4) Gemeinde Tutzing
(5) Abwasserverband Starnberger See
(6) Energie Südbayern
(7) Staatliches Bauamt Weilheim

Von 8 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

(1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

(2) Deutsche Telekom Technik GmbH
(3) Regierung von Oberbayern
(4) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
(5) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
(6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
(7) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
(8) Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Von 3 Privaten wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

(1) Claudia und Dominic Spindler, München
(2) Martin Weidenhiller, Wieling
(3) Barbara Bode, Eching

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 29.12.2015

1	Wir empfehlen, vor der Abwägung der von uns im Folgenden aufgeführten Anregungen und Bedenken, ein gemeinsames Gespräch anzuberaumen. Aus diesem könnte eine modifizierte Planfassung resultieren, die nochmals zur Billigung dem Gemeinderat vorgelegt wird. Damit könnte eine aufwändige beschlussfassende Abwägung vermieden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des fortgeschrittenen Investorenprojektes, der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der Stellungnahmen im Verfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB wird die Abwägung Punkt für Punkt durchgeführt. Zukünftig ist aber vorgesehen, insbesondere bei schwierigeren Bauleitplanungen diese mit dem Landratsamt vor Durchführung der jeweiligen Beteiligung wie gewünscht gesondert zu besprechen.
	Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob nicht ein Vorhaben- und Erschließungsplan das geeignetere Mittel ist.	Im Vorfeld wurde dem ansiedlungswilligen Bauwerber die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63 in Aussicht gestellt, vorbehaltlich des durchzuführenden Verfahrens und der Abwägung. Nachdem die Erschließungsplanung derzeit als öffentliche Maßnahme durchgeführt wird, ist eine Änderung des Planungsinstrumentes nicht (mehr) sinnvoll, insbesondere da es sich bei der 1. Änderung nur um einen Teilbereich des Bebauungsplans handelt.
	Die differenzierte Gliederung (s. Begründung S. 3) ist alleine durch den Versatz der Baugrenzen nicht ableitbar.	Durch das zwischenzeitlich vorliegende Hochbauprojekt, das in seiner Differenzierung in der Bebauungsplanänderung mit den Baugrenzen übernommen wird, kann eine

		maßstäblich, gegliederte Fassadenabwicklung erreicht werden.
	Der Entwurf setzt ein Gebäude mit einer Diagonalausdehnung von 210m und einer Höhenentwicklung von 11,50m bzw. 14,50m Firsthöhe vor (hinzu kommen noch 3m hohe technische Aufbauten). Vor diesem Hintergrund muss die Begründung unter 5. neu geschrieben werden.	Die Gebäudlichkeiten haben aufgrund des Maßstabes 1 : 500 eine max. Diagonalausdehnung von ca. 105 m; dabei ist aber zu berücksichtigen, dass Bürogebäude und Verbindungsbau klar eigenständige Gebäude bzw. –teile sind. Die Hallenausdehnung in der Diagonalen, die aber klar und mehrfach gegliedert wurde, umfasst max. 88 m, nicht 210 m. Der Text der Begründung zur 1. Änderung wird in Ziffer 5. Verfahren erweitert gefasst unter Berücksichtigung der geänderten Gebäudlichkeiten.
	Im Einzelnen bringen wir folgende Anregungen bzw. Bedenken vor:	Zu den einzelnen Anregungen:
	1. Wir empfehlen, unter Punkt 1.1 der Begründung die städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung stärker herauszustellen.	Zu 1.: In der Begründung werden unter Punkt 1.1 die städtebaulichen Zielsetzungen noch stärker herausgestellt, ebenso das Gebäudekonzept.
	2. Welche Pflanzen sind mit „Diese Hecken/Gehölze“ unter Punkt 4. der Begründung gemeint? Falls die zuvor genannten, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Pflanzen gemeint sind, kann dies nicht festgesetzt werden, da sich die Regelungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken müssen.	Zu 2.: In der Begründung wird in Ziffer 4. „Gehölzbestände ...“ noch aufgenommen, dass sich „diese Gehölzbestände“ auf Fl.Nr. 935 und 935/2 befinden, also innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung.
	3. Wir bitten die beiden letzten Absätze unter Punkt 5. der Begründung miteinander abzugleichen, da die dort getroffenen Aussagen im Wesentlichen identisch sind.	Zu 3.: Der 2. Absatz in Ziff. 5. Verfahren wird noch redaktionell berichtigt, d.h. der letzte Absatz entfällt bis auf den 1. Satz.
	4. Im Norden des Plangebiets ist ein Bereich „Fluchttreppe“ eingezeichnet; das entsprechende Planzeichen wird jedoch nicht in der Planzeichenerklärung aufgeführt, genauso wenig die zugehörige „kleine	Zu 4.: Nachdem die Fluchttreppe Bestandteil des Hauptgebäudes ist, wird dies statt bisher „Nebenanlage“ mit einer Baugrenze umgeben. Eine Änderung ist damit nicht verbunden, da die Fluchttreppe in ihren Abmessungen solche unverändert bleibt. Die Fluchttreppe als solche wird noch in die Planzeichenerklärung aufgenommen; die

	Perlschnurlinie“. Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Fluchttreppe Bestandteil des Hauptgebäudes ist, also keine Nebenanlage darstellt. 5. Sowohl die Rampe im Südwesten als auch die Terrasse im Zentrum des Plangebiets liegen außerhalb des Bauraums. Wir bitten um Überprüfung. 6. Bei Festsetzung A. 1.2 empfehlen wir, nach „Außenwand- und Firsthöhe“ noch die GRZ und GFZ zu ergänzen. 7. Auch wenn es sich vorliegend um einen Änderungsbebauungsplan handelt, raten wir von der erneuten Festsetzung der auf Grundstücksgrößen bezogenen Kennzahlen GRZ und GFZ ab und regen stattdessen die Festsetzung einer an städtebaulichen Kriterien orientierten GR an.	„kleine Perlschnur“ für Abgrenzung von Bauteilen unterschiedlicher Höhe ist bereits in der Planzeichenerklärung Ziff. A.1.2 enthalten. Zu 5.: Für die Terrasse im Nordosten wird noch gesondert eine für diesen Bauteil differenzierte Baugrenze redaktionell ergänzt. Für den Ladehof / Rampe wird noch eine abgegrenzte Fläche gekennzeichnet mit „Abgrabungen i.V. mit Anlage Laderampe“. Zu 6.: In Festsetzung A.1.2 wird noch am Ende die „GRZ und die GFZ“ ergänzt. Zu 7.: **Beschlussvorschlag A** (bevorzugt)**:** Die festgesetzten GRZ und GFZ-Werte bleiben unverändert, da diese für das vorliegende Projekt ausreichend sind, wie aus dem nachfolgenden Hinweis (ggf. Beschlussvorschlag B) zu entnehmen ist. Der Gesamtbebauungsplan bestimmt als das Maß der Nutzung die GRZ und die GFZ. Diese Werte haben den Vorteil, dass sie klar flächenbezogen sind auch bei der Teilung von Grundstücken. Würde im vorliegenden Fall nur die absolute Grundfläche festgelegt und die Wandhöhen, können bei Betriebswechsel deutliche Erweiterungen z.B. im hohen Hallenbereich vorgenommen werden, auf die dann die Gemeinde wenig Einfluss hätte. *Hinweis: (ggf.* ***Beschlussvorschlag B****: (alternativ zu A!))* *In Ziff. A.3.1 und A.3.2 wird anstatt die GRZ und die GFZ noch die GR absolut verwendet (GR Hallen: 3.250 qm (einschließlich Ladehof); GR Bürogebäude: 600 qm einschließlich Terrassenfläche und Fluchttreppenhaus. Diese Flächen sind dann geringer als die sich durch GRZ 0,60 (= 4.562 qm) sich ergebenden Werte. Damit können die GRZN-Flächen von derzeit 2.700 qm um die Flächen der Fluchttreppe, der Terrasse und des Ladehofes (= 657 qm) verringert werden. Dies werden dann neu mit N = 2.000 qm festgelegt. Im Ergebnis ergibt sich bei der zulässigen Gesamtversiegelung keine Mehrung:* *Derzeit zulässig: aufgrund GRZ 0,60 und*

		Deckelung gem. § 19(4)BauNVBO = 7.603 qm Baugrundstück x 0,80 = 6.082 qm; *GR gesamt neu: 3.250 + 600 + 2.000=5.850 qm < 6.082 qm.* Zu 8.: In Ziff. A.3.4 und A.3.6 wird als unterer Bezugspunkt die Erschließungsstraße auf der Westseite aufgenommen (= 650.35 müNN).
	8. Bei den Festsetzungen A. 3.4 und A. 3.6 fehlt die notwendige Angabe des unteren Bezugspunktes, § 18 Abs. 1 BauNVO.	
	9. Wir bitten, das Wort „ausnahmsweise“ bei Festsetzung A. 3.5 zu streichen, da es sich um eine generelle Regelung handelt.	Zu 9: In Ziff. A.3.5 wird das Wort „ausnahmsweise“ noch gestrichen.
	10. Festsetzung A. 4.2 enthält Regelungen zu einem MI, das im Planbereich jedoch nicht festgesetzt ist. Außerdem bitten wir um Überprüfung, ob nicht eine Regelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO vorliegt.	Zu 10: Der zweite Satz in Ziff. A.4.2 wird noch redaktionell gestrichen, da kein Mischgebiet im Bereich der 1. Änderung vorhanden ist, sondern nur ein Gewerbegebiet; statt Satz 1 wird noch „Satz 3“ korrigiert.
	11. Festsetzung A. 4.3 Satz 1 regelt, in welchen Bereichen des Plangebiets Stellplätze zulässig sein sollen. Wie passt Satz 2 in diesen Kontext? In welcher Breite sollen die Zufahrten zulässig sein? Auch bei den Festsetzungen A. 7.1 und A. 7.2, die speziell dem Orts- und Landschaftsbild dienen sollen, wird die Frage der zulässigen Dimensionierung der Zufahrten nicht beantwortet.	Zu 11.: Der letzte Satz der Ziff. A.4.3 entfällt, da die Zufahrt bereits konkret aufgrund des vorliegenden Hochbauprojektes aufgenommen wurde. Der Klammerzusatz („Zufahrten sind zulässig“ in Festsetzung Ziff. A.7.1 und 7.2 entfällt aufgrund des konkreten Projektes.
	12. Wir empfehlen, bei Festsetzung A. 5.1 dem zweiten Halbsatz noch das Wort „Hinweis:“ voranzustellen.	Zu 12.: In Ziff. 5.1 wird noch beim 2. Halbsatz das Wort „Hinweis“ kursiv ergänzt.
	13. Bei Festsetzung A.6.4 Halbsatz 1 genügt die Angabe „Fläche für Versorgungsanlagen, hier:	Zu 13.: In Ziff. A.6.4 wird der Text noch mit „Fläche

	Trafostation.“	für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation“ gefasst.
	14. Eine grundbuchrechtliche Sicherung kann nicht über eine Bebauungsplanfestsetzung gefordert werden (A. 6.4 Halbsatz 2). Es kann jedoch eine Fläche nach 15.5 der Anlage zur PlanZV zugleich festgesetzt werden.	Zu 14.: Für die Fläche des Löschwasserbehälters in Ziff. A.6.4 wird noch als Rechtsgrundlage „15.5 der Anlage zur PlanZV“ festgesetzt.
	15. Handelt es sich bei der „Privaten Eingrünungsfläche“ um eine Fläche gemäß § 9 Abs .1 Nr. 10 BauGB (in diesem Falle wäre sie Bestandteil des GE) oder um eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (eigenständige Art der Nutzung)?	Zu 15.: Bei der Fläche gem. Ziff. A.7.3 handelt es sich um eine Eingrünungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 mit der Zweckbestimmung „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“, die zum Bauland gehört und nicht um eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die von vorneherein als Bauland ausscheiden. Dies wird noch ergänzt.
	16. Was ist der Regelungsgehalt von Festsetzung A. 7.6? Sollen die Böschungsgrünflächen wie eingezeichnet geschaffen werden? Soll ggf. eine private oder eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden?	Zu 16.: Die Böschungsgrünflächen gem. Festsetzung A.7.6 werden auf der Ostseite als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt, auf der Westseite des Katzengraben noch als private Grünfläche“, jedoch nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, d.h. die Böschungsgrünfläche gehört wie auch die Wasserfläche nicht zum Bauland.
	17. Die festgesetzte neue Geländeoberfläche nach A. 8.1 sollte unseres Erachtens nicht durch vereinzelte Punkte definiert werden, ohne Aussagen über die Geländeoberfläche zwischen diesen (drei) Punkten zu treffen. A. 8.1 Satz 2 ist zudem in der derzeitigen Form unzulässig: Eine „geringfügige Veränderbarkeit“ der Straßenoberkanten ist wegen der Unbestimmtheit der Formulierung nicht überprüfbar.	Zu 17.: In Ziff. A.8.1 wird noch ergänzt, dass das Gelände als „einheitlich ebene Fläche“ aufzufüllen ist; ausgenommen davon ist die Tieferlegung des Landehofes im festgelegten Flächenumfang. In ZIff. A.8.1 wird das Wort „geringfügig“ mit „bis zu 0,25 m“ konkretisiert.
	18. Der generelle Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO muss begründet werden (C. 1.1); da die Betriebsleiterwohnungen in Abs. 3 Nr. 1 genannt werden,	Zu 18.: Der Ausschluss der Betriebswohnungen wird noch näher begründet. Die Streichung der nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahme soll sicherstellen,

	müssten diese nicht gesondert ausgeschlossen werden. Die Ausnahmeregelung in Festsetzung C. 1.1 Absatz 2 Satz 2 ist sehr speziell auf die Produktion ausgerichtet. Autoreparaturwerkstätten mit angeschlossenem Verkauf fallen z.B. nicht unter diese Ausnahme.	dass der geplante Betrieb keine Einschränkungen hinnehmen muss in seiner Gewerbetätigkeit, insbesondere der Logistik. Der Hinweis wir zur Kenntnis genommen.
	19. Die Ausnahmeregelung unter C. 2.3 ist unzulässig: Sowohl die Art („betrieblich bedingt“ ist zu unbestimmt) als auch der Umfang („bis max…m“) der Ausnahme sind nicht hinreichend bestimmt.	Zu 19.: Der zweite Satz der Ziff. C.2.3 kann gestrichen werden, da die Laderampe mit einer gesonderten Fläche für Abgrabungen aufgenommen wurde, und die Höhenfestsetzung der Laderampe (Bodenniveau) im Plan enthalten ist.
	20. Wir bitten, die Festsetzung C. 3.1 bezüglich der Dachformen mit A. 3.5 abzugleichen.	Zu 20.: In Ziff. C.3.1 wird beim 1.Satz noch ergänzt: ...“ und Flächdächer als Gründach“.
	21. Der Vollzug von Festsetzung C. 3.3 kann im Einzelfall schwierig sein, da der Begriff „grell“ nicht objektivierbar ist.	Zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	22. Da die Festsetzung C. 3.4 Satz 1 auf die Anbauverbotszone aus Art. 23 BayStrWG verweist, wäre es sinnvoll, diese Zone in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufzunehmen. Wir bitten zudem, den ersten (Hinweisschilder) und letzten Satz (Werbeanlagen) von Festsetzung C. 3.4 zusammenzuführen. Satz 2 ist aus unserer Sicht nicht vollziehbar und somit auch nicht festsetzbar.	Zu 22. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt und wird noch in Ziff. B als Planzeichen ergänzt. Der letzte Satz der Ziff. C.3.4 wird noch nach Satz 1 ergänzt. Satz 2 wurde vom Staatlichen Bauamt vorgeschlagen; er wird noch als *„Hinweis“* gekennzeichnet.
	23. Wir bitten Festsetzung C. 4.1 Satz 1 nochmals zu überprüfen: Ob die Einfriedungen transparent wirken, liegt stark im Auge des Betrachters und ist nicht überprüfbar. Durch die Festsetzung von Kletterpflanzen wird die transparente Wirkung	Zu 23.: Die Worte „transparent wirkende“ werden gestrichen.

	zumindest zum Teil eingeschränkt.	
	24. Wir empfehlen, für den Vollzug von Festsetzung C. 4.2 die Ergänzung „jedoch nur in dem betrieblich notwendigen Umfang“ zu streichen, da das Vorliegen dieser Notwendigkeit nicht von der Genehmigungsbehörde beurteilt werden kann.	Zu 24.: In Ziff. C.4.2 werden noch die Worte „jedoch nur in dem betrieblich notwendigen Umfang“ ergänzt.
	25. Festsetzung C. 5.2 kann mangels eigenen Regelungsgehalts gestrichen werden.	Zu 25.: Ziff. C.5.2 wird gestrichen.
	26. Festsetzung C. 5.4 schränkt die zulässige Art der Nutzung ein, weshalb dieser Aspekt unter C. 1.1 behandelt werden sollte. Es bestehen darüber hinaus grundsätzliche Bedenken, ob für eine solche Festsetzung eine Rechtsgrundlage besteht.	Zu 26.: Ziff. C.5.4 wird noch unter C.1.1 (= Art der baulichen Nutzung) aufgenommen.
	Darüber hinaus muss auch bei einem Verweis auf die Feuerwehrdienstvorschrift – genauso wie bei den DIN-Normen unter C. 5.1 oder C. 6.0 – das konkrete Fassungsdatum der Vorschrift ergänzt werden, die Vorschrift zur Einsichtnahme bereitgehalten und hierauf im Bebauungsplan hingewiesen werden.	Bei Ziff. C.5.1 wird auf die geltende Fassung vom August 2004 verwiesen. Bei der DIN 45691 wird noch die Fassung 2006/12 ergänzt. In Ziff. C.6.0 wird bei der GaStellV noch die aktuelle Fassung mit 25.04.2015 ergänzt. Die Unterlagen werden sodann in der Gemeine zur Einsicht ausgelegt.
	27. „Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten“ kann zur Vereinfachung bei C. 5.5 gestrichen werden, da dies alle denkbaren Anwendungsfälle betrifft. Der letzte Satz der Festsetzung ist wegen der Formulierung „nicht wesentlich mindern“ aus unserer Sicht zu unbestimmt. Im Übrigen läuft die Festsetzung ins Leere, da kein MI festgesetzt ist.	Zu 27.: Ziffer C.5.5 wird gestrichen.
	28. Wir raten von der Verwendung	Zu 28.: Aufgrund des konkreten Hochbauprojektes wird die Ziff. noch vereinheitlicht, indem - für Fitnessräume - für Verkaufsstätten

	zahlreicher verschiedener Einheiten (Hauptnutzfläche, Nettoverkaufsfläche, Nettogastraumfläche, Nettonutzfläche) zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes ab. 29. Bei C. 7.1 handelt es sich lediglich um einen Hinweis. 30. Festsetzung C. 7.2 ist unzulässig: Da auf die „jeweiligen technischen Regeln“ abgestellt wird, handelt es sich um eine dynamische Verweisung, die nicht zulässig ist. Auch ist unklar, welche Betriebe unter die „abwasserintensiven Betriebe“ fallen (zudem wäre auch diese Festsetzung inhaltlich der Art der Nutzung unter C. 1.1 zuzuordnen). 31. Festsetzung C. 7.3 ist in der derzeitigen Form unzulässig, da die Festsetzung insgesamt zu unbestimmt ist. 32. Die Ergänzung „ggf. mit teilweiser Verrohrung“ bei C. 7.4 sollte entweder gestrichen oder präzisiert werden, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Weiterhin ist die Festsetzung konkreter auf § 9 Abs. 2 BauGB abzustimmen, z.B. „Eine Bebauung ist erst dann zulässig, wenn die folgenden Anlagen hergestellt sind: …“ 33. Wir bitten, bei den Vorgaben unter C. 7.5 zwischen verbindlichen Festsetzungen und unverbindlichen Hinweisen	- für Gaststätten - für Kraftfahrzeugwerkstätten gestrichen werden. Sodann wird die aktualisierte GaStellV vom 30.11.1993, zuletzt geändert 25.04.2015, zur Anwendung erklärt. Zu 30.: Der Textvorschlag stammt von der Fachbehörde (WWA Weilheim). Er wird noch als Hinweis gekennzeichnet. Bei Unklarheiten betreffend abwasserintensive Betriebe wird im Einzelfall die Meinung der Fachbehörde (Wasserrecht am LRA / WWA Weilheim) eingeholt. Zu 31.: Ziff. 7.3 wird noch als Hinweis gekennzeichnet; aufgrund des Wasserrechtsverfahrens und des Bescheides des Landratsamtes Starnberg vom 14.04.2014 ist Rechtssicherheit gegeben. Zu 32.: Ziff. C.7.4 wird noch rechtlich zwingend umformuliert: *„Eine Bebauung ist erst dann zulässig, wenn u.a. die im Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Starnberg vom 14.04.2014 geforderten folgenden Anlagen hergestellt sind.“* Maßgeblich sind die verbindlichen Wasserrechtsbescheide. Zu 33.: Die rechtlich geforderten Maßnahmen (= Regenrückhalteeinrichtungen bei Baugrundstücken größer 2.500 qm, Rückhaltung je nach Flächengröße) werden noch als Festsetzung gefasst, die anderen Text als „Hinweis“ gekennzeichnet. Zu 34.:

	zu unterscheiden.	In Festsetzung Ziff. C.8.3 wird der 1. Satz noch gestrichen.
	34. Festsetzung C. 8.3 Satz 1 kann gestrichen werden, da im Einzelfall nicht beurteilt werden kann, ob es sich um „notwendige Verkehrsflächen“ handelt.	Zu 35.: Ziff. 8.5 wird gestrichen, da diese Fläche nicht in der 1. Bebauungsplanänderung liegt.
	35. Festsetzung C. 8.5 ist rechtlich zu unbestimmt: Welcher Bereich ist bei Festsetzung C. 8.5 mit dem „Grünstreifen entlang der B2“ gemeint? Aus unserer Sicht ist ein solcher Bereich im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorhanden. Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt kann außerdem in Form eines Hinweises sinnvollerweise empfohlen werden, für eine Festsetzung ist jedoch keine Rechtsgrundlage ersichtlich.	Zu 36.: Die Worte „geringen Abweichungen“ werden noch präzisiert mit „bis zu 3 m“.
	36. Anstelle der unbestimmten Regelung von „geringen Abweichungen“ beim Standort festgesetzter Bäume (C. 8.7) empfehlen wir, einen konkreten Toleranzbereich festzulegen, z.B. 3,0m.	Zu 37.: Ziff. D.9 „Wasserflächen“ wird noch redaktionell in Ziff. A. übernommen.
	37. Hinweis D. 9 (Wasserflächen) sind unseres Erachtens Festsetzungen, vgl. auch 7.0 ff. Gewässer und Gewässerschutz.	

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Frau Haupt vom 18.12.2015

	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle	

	Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: · E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen. Die Telekom wird im Rahmen der tiefbautechnischen Planung bei den anstehenden Spartengesprächen frühzeitig beteiligt.

3. Regierung von Oberbayern, Schreiben Frau Merz vom 18.12.2015

	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:	
	Vorhaben Um im östlichen Teil des Gewerbegebiets östlich der Bundesstraße 2 die Ansiedlung eines größeren Betriebes zu ermöglichen, werden die Festsetzungen, insbesondere zu Nutzungsmaß und Bauweise, geändert. Dies beinhaltet u.a. die Zusammenlegung der Baugrenzen, die Vergrößerung der zulässigen Wand- und Firsthöhen (um max. 4,5 m im nördlichen Bereich des Verwaltungsgebäudes) sowie eine Änderung der Erschließungs- und Parksituation.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen und fließt noch in die Begründung der 1. Änderung ein.
	Bewertung Laut Begründung zielt die Planung auf einen möglichst sparsamen Flächenverbrauch und einen möglichst sensiblen Umgang mit den Flächen des zu renaturierenden Katzengrabens. Den landesplanerischen Grundsätzen LEP 1.1.3 (G) und LEP 3.1 (G) zur Verminderung des Ressourcenverbrauchs bzw. zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen wird insofern Rechnung getragen. Der Grundsatz LEP 7.1 .5 (G) wird zudem berücksichtigt. Danach sollen ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Wieling und das Landschaftsbild sollen vermieden werden. (vgl. LEP 3.1 (G), Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 BayLplG) Die geplanten Maßnahmen zur intensiven Randeingrünung sind insofern positiv zu bewerten. Aus städtebaulicher Sicht (Hinweis des Sachgebietes Städtebau, Bauordnung) ist der Maßstäblichkeit des geplanten Bauvolumens im Sinne einer angemessenen Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Wielings, wobei auch baukulturelle	Der Erfordernissen der Landesplanung wird durch die kompakten, aber deutlich auch höhenmäßig gegliederten Baukörper einschließlich Verbindungsbau und Bürotrakt als Abstandshalter zum nördlichen Mischgebiet Rechnung getragen. Besonderes Augenmerk wird auf die Freihaltung des Katzengrabens und dessen Renaturierung einschließlich Aufweitung gelegt; dass die Baumassen insgesamt vom Katzengraben gegenüber dem Ausgangsbebauungsplans abrücken, ist vorteilhaft. Die maximal zulässige diagonale Abmessung der entsprechenden Gewerbebebauung betrug lt. bisherigem Bebauungsplan zwischen 88 m und 93 m, die jetzige max. Diagonale der Hallen ca. 88 m, wobei aber der Gesamtbaukörper auch der Hallen in sich gegliedert wurde, so dass die Südfront auf knapp über 50 m begrenzt wurde. Auch schon bisher wäre aufgrund der zusammenhängenden Baugrenzen eine max. 50 m langer Baukörper zulässig gewesen (Baufeld alt: ca. 93 m). Der geplante Baukörper wird durch eine geschlossene Südrandeingrünung ohne Zufahrten und den öffentlichen Wassergraben mit Bepflanzung von Süden her abgeschirmt, ebenso durch eine Reihe großkroniger Bäume entlang der alten Wielinger Straße. Durch den Entfall der südlichen Erschließungsstraßenteils in einer Länge

	Aspekte zu berücksichtigen sind, besonderes Gewicht beizumessen. Ein sensibler Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild ist gerade an dieser besonders herausgehobenen Lage wichtig. Erreicht werden könnte dies insbesondere durch eine weitere Gliederung der Baukörper und eine qualitativ hochwertige Fassadengestaltung. Zudem empfehlen wir eine weiterhin enge Abstimmung mit dem Kreisbauamt und der unteren Naturschutzbehörde. Es sollte geprüft werden, inwiefern die Planung bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert werden kann (LEP 1.3.1 (G). **Gesamtergebnis** Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, wobei die genannten Erfordernisse zu berücksichtigen sind.	von ca. 110 m Länge und 6 m Breite einschließlich des großflächigen Wendehammers mit 25 m Durchmesser ergibt sich eine flächensparende und kostengünstige Lösung. Diese Flächen können dann weitgehend dem Bauland zugeschlagen, was einen sparsamen Umgang mit Bauland darstellt. Darüber hinaus entfällt die Senkrechtparkierung im Straßenraum und wird zusammengefasst und günstig für das Ortsbild durch die Gebäude weitgehend abgeschirmt situiert. Durch die privaten Grünflächen entlang des Katzengrabens können die Stellplätze auch von Nordosten her besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünordnung einschließlich Pflanzpflicht wird dadurch Rechnung getragen, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Freiflächenplan nachzuweisen ist. Der historische Hauptkern des Weilers Wieling liegt gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet, wobei die 2. Gewerbezeile direkt an der B 2 kleinmaßstäblich gestaltet wird schon allein aufgrund der dortigen knappen Grundstücksgrößen. Damit befindet sich die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung geplante Gewerbebebauung erst in „2. Reihe“. Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde zwecks weiterer Gliederung der Baukörper und qualitativ hochwertiger Fassadengestaltung wird dem Bauwerber noch übermittelt mit der dringlichen Bitte um Berücksichtigung. Im Änderungsbereich sind Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zugelassen. Im Übrigen wird hier auf die novellierte Fassung der Energieeinsparungsverordnung vom 24. Juli 2007, zuletzt geändert 24.10.2015, verwiesen.

4. Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde, Schreiben Frau Ziervogel vom 17.12.2015

	Das Plangebiet befindet sich außerhalb geschlossener Ortschaft nahe dem Ortsteil Wieling und wird über eine eigene Zufahrt direkt an die Bundesstraße B 2 angebunden. Die hierfür notwendige Linksabbiegespur wurde in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Weilheim, in diesem Jahr bereits realisiert. Zu den in o.g. Verfahren vorgelegten Planunterlagen nehmen wir als Untere Straßenverkehrsbehörde wie folgt Stellung: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt an der Südwestecke des Geltungsbereiches. So werden neben dem Ladehof auch die Stellplätze im östlichen Bereich (Umfahrt Halle) sowie die einzelnen Stellplätze im nordwestlichen Bereich erschlossen. Für die Ausfahrt aus letzteren drei Stellplätzen könnte mit Blick auf den vergleichsweise geringen Stauraum vor den Stellplätzen ein Wenden möglicherweise schwierig sein, was zwangsweise zu einem Rückwärtsausfahren bis zum Ladehof führen würde. Wir regen an, die Planung diesbezüglich nochmals zu überprüfen. Die Zufahrt in das Plangebiet kreuzt in diesem Bereich die auf dem straßenbegleitenden Radweg bestehende Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehr. Um Konfliktsituationen zwischen den einzelnen Verkehrsarten zu vermeiden, bitten wir im weiteren Verlauf der Planungen um Abstimmung mit dem Verkehrsmanagement im Hause, Frau Münster, hinsichtlich der Aufbringung entsprechender Markierungen oder anderer baulicher Umsetzungen. Wir gehen davon aus, dass die Führung des im Geltungsbereich eingezeichneten weiteren Weges mit der Kennzeichnung „Landwirtschaft, G+ R" ab der südwestlichen Ecke des Plangebietes in dieses hinein, zunächst in östlicher Richtung, dann	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die 3 Stellplätze wurden aus dem Hochbauprojekt übernommen. Ggf. kann hier durch organisatorische Maßnahmen, z.B. Weglassen eines Platzes mehr Spielraum geschaffen werden. Dies kann aber durch den Bauwerber auf dem Baugrundstück eigenverantwortlich vorgenommen werden. In den Bebauungsplanhinweisen wird noch folgendes redaktionell aufgenommen: „*Die Zufahrt in das Plangebiet kreuzt in diesem Bereich die auf dem straßenbegleitenden Radweg bestehende Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehr. Um Konfliktsituationen zwischen den einzelnen Verkehrsarten zu vermeiden, bitten die Untere Verkehrsbehörde am LRA Starnberg im weiteren Verlauf der Planungen um Abstimmung mit dem Verkehrsmanagement im Hause, Frau Münster, hinsichtlich der Aufbringung entsprechender* Markierungen oder anderer baulicher Umsetzungen. Hinsichtlich der Zufahrtssituation und der Kreuzung der Radwegverbindung ist mit der Unteren Verkehrsbehörde sowie des Verkehrsmanagement eine abschließende Abstimmungen zu treffen.“

	nördlich weiterführend und auf Fl.Nr. 953 endend hauptsächlich zur Aufnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs dient, damit dieser zu den östlich und nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gelangt. Die Wegeverbindung für den Radverkehr bleibt wie bereits jetzt der straßenbegleitende Radweg zwischen Bundesstraße und derzeitigem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.	Hinweis: Der fragliche Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.
	Unter Ziff. 14 werden Festsetzungen zur Anbauverbotszone getroffen („(…) Anbauverbotszone von 15 m"). Aus unserer Sicht beträgt der Mindestabstand baulicher Anlagen von der Bundesstraße gern. 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 20 m. Wir bitten entsprechend um Korrektur der Festsetzungen sowie der maßstäblichen Planzeichnung. Hinsichtlich möglicher Ausnahme- und Befreiungstatbestände ist aus unserer Sicht ein Verweis auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen des FStrG und der weiteren in diesem Zusammenhang stehenden Vorschriften gegenüber dem derzeit beabsichtigten Wortlaut mit enthaltener pauschaler ausnahmsweiser Zulassung bestimmter Anlagen auch in der Anbauverbotszone vorzuziehen. Nur so kann eine Einzelfallprüfung zur ausnahmsweisen Unterschreitung der Anbauverbotszone durch die zuständige Genehmigungsbehörde gewährleistet werden.	In den Bebauungsplanhinweise Ziff. D.14 (keine Festsetzungen!) wird statt 15 m noch 20 m korrigiert; die Bauverbotszone befindet sich nicht im Änderungsbereich. Die Textfassung dieses Hinweises wurde vom Staatlichen Bauamt Weilheim übernommen. Im Übrigen wird auf die entsprechende Vereinbarung der Gemeinde Feldafing mit dem Staatlichen Bauamt verwiesen, wo das Nähere geregelt wurde.
	Unter Beachtung der oben gemachten Anmerkungen sowie vorbehaltlich abschließender Abstimmungen hinsichtlich der Zufahrtssituation unter Kreuzung der Radwegverbindung besteht von Seiten der Unteren Verkehrsbehörde sowie des Verkehrsmanagement im Hause Einvernehmen mit der vorliegenden Planung.	

5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg, Schreiben vom 21.12.2015

	1. **Landschaftsbild**	Zu 1.:

	Unsere Stellungnahme zum 16.07.12 bleibt weiterhin voll inhaltlich erhalten. Der neue Bebauungsplan verstößt nun eklatant gegen das im Umweltbericht unter Punkt 1.1.6 beschriebene 11Schutzgut Landschaftsbild". Die darin aufgeführte Höhenbeschränkung wird mißachtet. Die Südfassade (Ansicht aus Richtung Traubing) mit einer Gesamtlänge von 72 m und einer Höhe *von* 10,5 m (und 11,5 m) über dem Gelände als Wand in der Landschaft ist für das Ortsbild Wieling nicht hinnehmbar. Jedwede Art von Verkleidung oder Farbgestaltung kann nicht verhindern, dass dies in unserer schönen Landschaft ein Fremdkörper bleibt. Außerdem ist zu bedenken, dass die Eingrünung einer Wand mit 10,5 m unrealistisch ist und damit auch das Argument der landschaftsplanerischen Einbindung gegenstandslos wird. Es ist zu empfehlen, vor Ort ein Höhenmodell (Schnurgerüst) aufzustellen, um ein realistisches Bild zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Soweit auf die frühere Stellungnahme vom 16.07.2012 verwiesen wird, wird auf die damaligen Abwägungsbeschlüsse Bezug genommen. Soweit auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen wird, wird festgestellt, dass die 1. Änderung auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird. Dabei wird ausdrücklich auf die Rechtswirkungen des § 13 a Abs. 4 i.V. mit Abs. 2 Ziff. 3. (Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Ziff. 4 (gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig). Im übrigen wird betreffend die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild folgendes festgestellt: Den Erfordernissen der Baugestaltung wird durch die kompakten, und gegliederten Baukörper einschließlich Verbindungsbau und Bürotrakt als Abstandshalter zum nördlichen Mischgebiet Rechnung getragen. Besonderes Augenmerk wird auf die Freihaltung des Katzengrabens und dessen Renaturierung einschließlich Aufweitung gelegt. Dass die Baumassen insgesamt vom Katzengraben gegenüber dem Ausgangsbebauungsplans abrücken, ist vorteilhaft. Die maximal zulässige diagonale Abmessung der entsprechenden Gewerbebebauung betrug lt. bisherigem Bebauungsplan zwischen 88 m und 93 m, die jetzige max. Diagonale der Hallen ca. 88 m, wobei aber der Gesamtbaukörper auch der Hallen in sich gegliedert wurde, so dass die Südfront auf knapp über 50 m begrenzt wurde. Auch schon bisher wäre aufgrund der zusammenhängenden Baugrenzen eine max. 50 m langer Baukörper zulässig gewesen (Baufeld alt: ca. 93 m). Der geplante Baukörper wird durch eine geschlossene Südrandeingrünung ohne Zufahrten und den öffentlichen Wassergraben mit Bepflanzung von Süden her abgeschirmt, ebenso durch eine Reihe großkroniger Bäume entlang der alten Wielinger Straße.

		Durch den Entfall der südlichen Erschließungsstraßenteils in einer Länge von ca. 110 m Länge und 6 m Breite einschließlich des großflächigen Wendehammers mit 25 m Durchmesser ergibt sich eine flächensparende und kostengünstige Lösung; diese Flächen können dann weitgehend dem Bauland zugeschlagen, was einen sparsamen Umgang mit Bauland darstellt. Darüber hinaus entfällt die Senkrechtparkierung im Straßenraum und wird zusammengefasst und günstig für das Ortsbild durch die Gebäude weitgehend abgeschirmt situiert. Durch die privaten Grünflächen entlang des Katzengrabens können die Stellplätze auch von Nordosten her besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünordnung einschließlich Pflanzpflicht wird dadurch Rechnung, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Freiflächenplan nachzuweisen ist. Der historische Hauptkern des Weilers Wieling liegt gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet, wobei die 2. Gewerbezeile direkt an der B 2 kleinmaßstäblich gestaltet wird schon allein aufgrund der dortigen knappen Grundstücksgrößen. Damit befindet sich die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung geplante Gewerbebebauung erst in „2. Reihe“. Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde ist daher grundsätzlich auch zustimmend und hebt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hervor.
	2. Schutzgut Wasser Die geplanten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes liegen in der weiteren Wasserschutzzone. Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Qualität des Schutzgutes Wasser sind in folgenden Punkten nur unzureichend berücksichtigt: a) Auswirkungen der Oberflächenwassereinleitung in FFH-Gebiet und NSG „Maisinger See" (s.a. naturschutzfachliches Gutachten Dipl. Biol. Martin Kleiner: *,,Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet soll Ober Einleitung in den Katzengraben erfolgen (dabei Ist auch daran zu denken, dass damit eine Teilerweiterleltung Ins Naturschutz-*	Zu 2.: Betreffend die Anregung wird auf die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und die dort aufgeführten einschlägigen 3 Bescheide im Rahmen des Wasserrechtlichen Verfahrens verwiesen. Zu a) Hier wird auf die Rechtswirkungen des § 13 a Abs. 4 i.V. mit Abs. 2 Ziff. 4 BauGB, verwiesen. Die zuständige Fachbehörde und die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Starnberg haben hierzu keine Bedenken vorgebracht.

	und FFH-Gebiet „Malsinger See" *erfolgt)".* b) Bedenken werden hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes (Punkt 4.13) erhoben. Es ist geplant, dass „die Parkplätze im Extremfall überflutet werden". Es wird ein Konflikt mit der Wasserschutzgebietsverordnung (Punkt 3.11) gesehen (Amtsblatt vom 9. Nov.1978) Positiv zu bewerten am neuen Bebauungsplan ist das Mäandrieren des Katzengrabens. **3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung)** Gegenüber unserer Stellungnahme vom 16.07.2012 hat sich keine Änderung ergeben, weil der Ausgleichsfaktor immer noch fehlerhaft ermittelt ist. Unter Punkt 1.1.3 Schutzgut Wasser wurde nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) ermittelt. Dies ist auf Kategorie III zu verbessern. Ein Ausgleichsfaktor von mind. 0,6 wird unter dieser Maßgabe als notwendig erachtet. Das bedeutet eine Ausgleichsverpflichtung von mind. 7.800 qm. Begründung: a) der Katzengraben ist kein „technisch geprägter Graben" sondern ein Kleingewässer mit reicher submerser Wasserpflanzenvegetation des Feuchtgebietskomplexes Egel-See (siehe auch die naturschutzfachliche Abschätzung durch Dipl. Biol. Martin Kleiner: *,,Der Katzengraben im Umgriff des Bebauungsplanes kommt einem gesetzlich geschütztem Biotop nach § 30 BNatSchG abschnittsweise nahe.")* b) der Katzengraben entwässert in Richtung FFH-Gebiet und NSG Maisinger See c) Die Lage in der weiteren WSG-Zone rechtfertigt die Einordnung in Liste 1 c (Kategorie III) als Bereich hoher	Zu b) In der Bebauungsplansatzung wurde zur Sicherstellung noch folgender Text aufgenommen: „*Bauvorhaben innerhalb der 1. Änderung bedürfen der Baugenehmigung, wobei die wasserwirtschaftlichen Belange der Renaturierung des Katzengrabens im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sicherzustellen sind.“* Zu 3.: Soweit auf die frühere Stellungnahme vom 16.07.2012 verweisen wird, wird auf die damaligen Abwägungsbeschlüsse Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Rechtswirkungen des § 13 a Abs. 4 i.V. mit Abs. 2 Ziff. 4 BauGB, verwiesen. Danach wurde der Eingriff bei der Erstaufstellung bewertet und die Ausgleichsverpflichtung abschließend festgelegt. Im Rahmen der 1. Änderung ergeben sich auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB keine zusätzlichen Anforderungen mehr. Das zuständige Landratsamt Starnberg hat zur gewählten Rechtsgrundlage der 1. Änderung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Zu a, b) und c): Der Katzengraben wird durch die Rücknahme der Baugrenzen, durch die Vergrößerung der Grünflächen auch im Bereich der Stellplätze und durch die Aufweitung des Gewässers und der Renaturierung aufgewertet und verbessert. Durch die Festlegung auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens und die Beteiligung des WWA Weilheim können die fachlichen Belange der Wasserwirtschaft und auch eine naturnahe Renaturierung umgesetzt werden.

	Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung. **4. Ökokontofläche Fl. Nr. 2014/5 Gewanne Rauhenberg:** Die aufgrund unserer Stellungnahme vom 16.07.2012 notwendige Aufnahme o. g. Fläche des Naturdenkmals ist nicht nachrichtlich im Plan (Anlage 3) erfolgt, obwohl es sich um eine geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG handelt (Teilfläche zusätzlich ausgewiesen als Naturdenkmal s. Amtsblatt f. d. Landkreis STA vom 9.6.1982). Es handelt sich um eine ökologisch und botanisch äußerst wertvolle Streuwiesenfläche, die nicht aufgewertet werden kann. Normale Mahd- und Pflegearbeiten bedeuten keine Aufwertung. Laut Leitfaden sind solche Flächen nicht für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und somit dafür auch nicht heranzuziehen. **<u>Rechtsgrundlagen</u>** WHG. BayWG, Wasserschutzverordnung,§ 8 Abs. 1 BNatSchG/Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung **<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen. jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u>** Es wird um Klärung folgender, widersprüchlicher Angaben nachgesucht: zu Punkt 8.1. Flächenbilanz: Die Größe des Regenrückhaltebeckens wird mit 550 qm angegeben, im FNP werden jedoch 1.380 qm als Planungsgröße angegeben.	Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu keine Anregungen vorgebracht. Auf Ziff. C.21 der Bebauungsplansatzung wird verwiesen. Soweit die Ausgleichsfläche, die aufgrund der Erstaufstellung zugeordnet ist, noch nicht gesichert wurde, soll dies noch erledigt werden. Im Übrigen wird auf die Rechtswirkung des § 13 a Abs. 4 i.V. mit Abs. 2 Ziff. 4. BauGB verwiesen. *„Ausgleichsfläche: Die Fläche ist dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster zu melden.“* Der Flächenutzungsplan, hier die 3. Änderung im Bereich Wieling i.d.F. vom 20.11.2012 stellt lediglich die Grundzüge der Planung dar. Dies gilt auch für den dort enthaltende Flächenumfang wie Regenrückhaltebecken. Durch die Konkretisierung der Planung im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 63 sind die Flächen überholt.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 15.12.2015

	Es muss gesichert sein, dass durch die Verlegung des landwirtschaftlichen Weges alle angrenzenden	Die Anregung, dass durch die Verlegung des landwirtschaftlichen Weges alle angrenzenden landwirtschaftlichen

	landwirtschaftlichen Flurstücke weiterhin gut erreichbar sind (Straßenbreite). Aus Sicht des Bereiches Forsten bestehen keine Einwände gegen o. g. Planung. Wald Ist weder direkt noch Indirekt Im Zusammenhang mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen betroffen.	Flurstücke weiterhin gut erreichbar sein müssen (Straßenbreite), wird im Rahmen der tiefbautechnischen Straßenplanung umgesetzt. Der übrige Hinweis, dass Wald von der Überplanung nicht betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz, Schreiben Frau Letz vom 16.12.2015

	Über unsere in der Stellungnahme vom 12.07.2012 geäußerten Bedenken zu den für ein GEe verhältnismäßig hohen Emissionskontingenten (tagsüber) hinaus bestehen hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Einwendungen und Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des zusammenhängenden Gewerbebetriebsfläche (1 Betrieb geplant) ist die in der Planzeichnung eingetragene Unterteilung der Emissionskontingentsflächen überholt. Im Rahmen der konkreten Baueingabeplanung ist die Einhaltung dieser Immissionskontingente in der Summe nachzuweisen. Dabei ist aber vorteilhaft, dass durch das städtebauliche Konzept gerade im Bereich des Ladehofes Emissionsabstrahlungen des LkW-Verkehr aktiv vom nördlichen Weiler und dem hier festgesetzten Mischgebietes abgeschirmt werden. Bei den situierten Stellplätzen ist dagegen aufgrund ihrer Funktion von einem sehr geringen Stellplatzwechsel auszugehen. Dies ist ebenfalls mit einem Schallschutzgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (Ziff. C.5.3 der Bebauungsplansatzung).

8. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Schramm vom 04.12.2015

	Zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Eine geplante Betriebsansiedlung bedingt die vorgesehene Bebauungsplanänderung. 1. Sachverhalt Aktuell liegen nach unserer Kenntnis folgende abgeschlossene wasserrechtliche Genehmigungen vor: • Bezogen auf diesen Bebauungsplan erging zur Drosselung des Hochwasserabflusses des	Zu 1.: Die Hinweise zum Stand des wasserrechtlichen Verfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die übermittelten Informationen werden noch in die Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung aufgenommen.

	Katzengrabens der Bescheid zur Hochwasserrückhaltung Egelsee des Landratsamtes Starnberg vom 26.09.2013. • Der Ausbau des Katzengrabens zur Renaturierung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 14.04.2014 genehmigt. • Der Abwasserverband Starnberger See erhielt einen Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 18.06.2014 zur Einleitung von Niederschlagswasser aus ·dem Gewerbegebiet an insgesamt 5 Stellen in den Katzengraben. In die Änderungsplanung wurde ein unterirdischer Löschwasserbehälter in der Nähe des Katzengrabens mit aufgenommen. Außerdem wurde das bisher im Plan dargestellte Absetzbecken vor der Einmündung des südlichen Abfanggrabens (für wild abfließendes Wasser aus den landwirtschaftlichen Flächen) herausgenommen. Zudem mündet der Graben statt in Fließrichtung entgegen dieser in den Katzengraben. 2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Katzengraben naturnah umzugestalten und es muss einen Hochwasserabfluss von 1, 7 m3/s unterhalb des Egelsees im Bereich des Bebauungsplans schadlos abgeleitet werden, dass es zu keiner Überflutung bebauter Bereiche kommt. Der bereits genehmigte Gewässerausbau mit Höhenkoten sowie dem neuen Ufer ist auch für diese Bebauungsplanänderung maßgebend und Ist plangenau in den Bebauungsplan zu übertragen. Daher ist zu prüfen, wo aufgrund der Bebauungsplanänderung Anpassungen beim genehmigten Gewässerausbau des Katzengrabens erforderlich sind. Im Nahbereich des Gewässers könnten Löschwasserbecken, Parkplätze oder Einfriedungen u.U. den Gewässerausbau, die Einmündung	Zu 2.: In der Bebauungsplansatzung der 1. Änderung wird noch redaktionell ergänzt: Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Katzengraben naturnah umzugestalten und es muss einen Hochwasserabfluss von 1, 7 m3/s unterhalb des Egelsees im Bereich des Bebauungsplans schadlos abgeleitet werden, dass es zu keiner Überflutung bebauter Bereiche kommt. Der bereits genehmigte Gewässerausbau mit Höhenkoten sowie dem neuen Ufer wird für die 1. Bebauungsplanänderung in den Bebauungsplan noch aufgenommen. Nach Rechtskraft der 1. Bebauungsplanänderung werden soweit geboten in Abstimmung mit dem WWA Weilheim noch Anpassungen beim genehmigten Gewässerausbau des Katzengrabens vorgenommen. In die Bebauungsplansatzung der 1. Änderung wird aufgrund der durch das konkrete Hochbauprojekt tangierten wasserwirtschaftlichen Belange noch folgender Text aufgenommen:

	des südlichen Abfanggrabens mit Absetzbecken bzw. die spätere Gewässerunterhaltung tangieren. Mit einer Prüfung können hier Konflikte zu einem späteren Zeitpunkt vermieden werden. Bei wesentlichen Abweichungen wäre ggf. eine Tektur der Plangenehmigung erforderlich. Der aktuell dargestellte südliche Abfanggraben entspricht nicht mehr den wasserwirtschaftlichen Belangen. Es ist weiterhin ein möglichst naturnahes Absetzbecken vor der Einmündung in Katzenbach erforderlich. Außerdem hat die Einmündung hydraulisch günstig zu erfolgen. Durch die wesentliche Umplanung bei den befestigten Flächen ist u.E. zu prüfen, ob die aktuell erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser an die jetzt vorgesehenen Verhältnisse anzupassen ist. 3. Fazit Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Übereinstimmung der Plangenehmigung für den Ausbau des Katzengrabens explizit mit der geplanten Bebauungsplanänderung in Einklang zu bringen. Eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung muss weiter gegeben sein. Der Einleitung des südlichen Abfanggrabens in den Katzengraben kann nur zugestimmt werden, wenn diese hydraulisch günstig und mit einem vorgeschalteten naturnahen Absetzbecken erfolgt. In wie weit die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung von den Planungsänderungen betroffen ist, ist zu prüfen. Derzeit kann noch keine abschließende Stellungnahme zu der vorliegenden Planung abgegeben	„*Bauvorhaben innerhalb der 1. Änderung bedürfen der Baugenehmigung, wobei die wasserwirtschaftlichen Belange der Renaturierung des Katzengrabens im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sicherzustellen sind.“* Die Einmündung des neuen Feldweges in den östlichen Bestandweg wird noch geringfügig so umgestaltet, dass am Südrand und vor Einmündung des Wassergrabens Grabens die Anlage eines naturnahen Absetzbeckens eingeplant werden kann. Der Nachweis ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden im wesentlichen die überbaubar Fläche durch die Beibehaltung der GRZ von 0,60 nicht vergrößert, außer im nördlichen kleinen Teilbereich (von 0,40 auf 0,60). Als Ausgleich wurden hier aber die Baugrenzen vom Katzengraben um ca. 5,5m – 14m zurückgenommen und private Eingrünungsflächen eingeplant. Zu 3.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und noch durch redaktionelle Anpassung der Änderung an den Bescheid der wasserrechtliche Planung angepasst, wobei das Büro OSS, Tutzing beteiligt wird. Die Anregung mit Absetzbecken und hydraulisch günstigere Einmündung des Wassergrabens in den Katzengraben wird in die Änderung noch aufgenommen. Überschlägig sind die versiegelten Flächen auch der 1. Änderung nicht erheblich über den bisherigen Flächen, da die öffentliche Zufahrtsstraße im Süden mit einer Fläche von ca. 1375 qm einschließlich des aufwendigen, großflächigen Wendehammers direkt vor dem Katzengraben nicht mehr erforderlich ist. Die Grünflächen im nordöstlichen Bereich direkt am Katzengraben wurden vergrößert und die Baugrenzen zurück genommen.

	werden. Das Landratsamt Starnberg sowie der Abwasserverbarid Starnberger See erhalten Abdruck dieses Schreibens als E-Mail.	

Zudem wurden von 3 Privatperson Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

1. Claudia und Dominic Spindler, München, Schreiben v. 16.12.2015

	2014 hat die Gemeinde Feldafing den Bebauungsplan Nr. 63 ,,Wieling-Traubinger Feld" aufgestellt. Hierbei wurden die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke FINrn. 668, 677, 934/1 mit aufgenommen. Die Gemeinde führt derzeit das Änderungsverfahren für das an unser Grundstück FINr. 668 südlich angrenzende Grundstück FINr. 935 durch. Es werden folgende - aus unserer Sicht negativen Festsetzungen - im Rahmen dieses Änderungsverfahrens getroffen. Insofern erheben wir gem. Art. 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Bedenken und Anregungen: 1. Gem. textlicher Festsetzung 4.1 ist anstatt offener Bauweise, d. h. Baukörperlänge von max. 50 m, nunmehr eine abweichende Bauweise mit Baukörpern auch von einer Länge von mehr als 70 m zugelassen worden. Zwar ist das Baufenster, welches unmittelbar unserem Grundstück FINr. 668 zugeordnet ist, verschmälert, dennoch der weiter südlich zulässige Baukörper besitzt nunmehr eine Länge von mehr als 70 m. Er weist daher für die im Bereich unseres Grundstücks ausgewiesene Mischnutzung, mithin der künftigen Wohnbebauung, eine nach Süden orientierende beeinträchtigende Riegelwirkung auf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt keine der genannten Flur-Nummern. Zu 1.: Die Gesamtlänge des Baukörpers beträgt ca. 72 m. Durch die klare Gliederung des Baukörpers von Norden her mit dem Bürotrakt und dem südöstlichen Versatz der Hallen ergibt sich eine gegliederte Baukante. Dabei wird aber von Norden her der Baukörper von ca. 37 m und 19 m auf der Nordostseite. Auch schon bisher wäre aufgrund der zusammenhängenden Baugrenzen eine max. 50 m langer Baukörper zulässig gewesen (Baufeld alt: ca. 93 m). Durch die Rücknahme der Baugrenzen vom Katzengraben und die Gliederung der geplanten Gebäude wird eine durchgehende Riegelwirkung vermieden. Das Bürogebäude hat lediglich eine Baukörperbreite von 13,50 m. Zwischen Hallen und Mischgebiet auf Fl.Nr. 668 liegt ein Abstand von ca. 73 m. Im Übrigen müssen die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Zu 2.:

	2. Hinzu kommt, dass entgegen der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans mit einer Außenwandhöhe von absolut 661,5 m ü NN anstatt bisher 657,5 m U NN bezogen auf den Bezugspunkt von 650,5 m ü NN, mithin mit einer tatsächlichen Außenwand von 11,0 m und einer Firsthöhe von 14,0 m zulässig sein werden. Auch wenn die gesetzlichen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück eingehalten werden sollten, so stellt diese Gebäudehöhe eine Beeinträchtigung nicht nur für uns als Nachbarn, sondern auch eine Beeinträchtigung für die Umgebungsbebauung dar, die sich nicht drei- bzw. viergeschossig darstellt, sondern lediglich zweigeschossig mit ggf. ausbaubarem Dachgeschoss. Hier wird grundsätzlich das Auseinanderfallen zwischen städtebaulichen Anspruch (homogenes Einfügen in die Umgebungsbebauung und in die Voralpenlandschaft der neuen Baukörper) und der tatsächlichen Baukörpergröße und Massivität erkannt. Dieser Zustand verstärkt sich noch dadurch, dass im ursprünglichen Bereich die gegliederten Baukörper weiter südlich vorgesehen sind und nunmehr ein Hauptbaukörper mit 72,5 m Länge und 50 m Breite. Ein solcher Baukörper ist von der Umgebung nicht maßgeblich, sondern stellt vielmehr einen Fremdkörper dar. Dies ist städtebaulich mit dem eigenen Anspruch der Gemeinde nicht zu vertreten. Dies stellt einen Riegel in der Landschaft dar.	Die Außenwandhöhen im Bereich der geplanten Gebäudes von max. 657,50 m üNN / 658,75 m üNN (nord/süd) werden durch die 1. Änderung die Wandhöhen mit neu 661,50 m üNN (660,50 m üNN) um 4 m bzw. 3 m überschritten. Durch den großen Abstand der Hallen vom nördlichen Mischgebiet und die Einhaltung der Abstandsflächen sind die Belange des Mischgebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt muss hier auch die große, freizuhaltende Grünfläche auf Fl.Nr. 935 und 936/2 berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde hier auch der Feldweg verlegt und statt dessen private Grünfläche ausgewiesen. Die Wandhöhen des von der Grundfläche maßstäblichen Bürogebäudes sind so festgelegt, dass eine max. dreigeschossige Bebauung möglich ist. Hier wird darauf hingewiesen, dass gem. § 30 Abs. 1 BauGB das sog. „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB bei einem qualifizierten Bebauungsplan nicht anzuwenden ist. Die Gemeinde Feldafing gibt auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB Abs. 4 i.V. mit Abs. 2 Ziff. 3. Genannten Belangen „Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ den Vorrang. Betreffend die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird folgendes festgestellt: Der Erfordernissen der Baugestaltung wird durch die kompakten, aber deutlich auch höhenmäßig gegliederte Baukörper einschließlich Verbindungsbau und Bürotrakt als Abstandshalter zum nördlichen Mischgebiet Rechnung getragen. Besonderes Augenmerk wird bei der 1. Änderung auf die Freihaltung des Katzengrabens und dessen Renaturierung einschließlich Aufweitung gelegt. Dass die Baumassen insgesamt vom Katzengraben gegenüber dem Ausgangsbebauungsplans abrücken, ist vorteilhaft, wie auch das WWA Weilheim anmerkt. Das nördliche Baufeld wird in der 1. Änderung um eine GR-Fläche von ca. 230 qm zurückgenommen und als Grünfläche festgelegt. Die Abstände zwischen den Hallen, dessen Baugrenze nach Entfall des Feldweges um 12 m nach Norden erweitert werden, liegen noch vom Beginn der Stellplatzflächen auf Fl.Nr.

		668 ca. 47 m entfernt, der Abstand zwischen zulässigen Gebäuden im Mischgebiet und den geplanten Halle beträgt ca. 73 m (!). Der geplante Baukörper wird durch eine geschlossene Südrandeingrünung ohne Zufahrten und den öffentlichen Wassergraben mit Bepflanzung von Süden her abgeschirmt, ebenso durch eine Reihe großkroniger Bäume entlang der alten Wielinger Straße. Durch den Entfall der südlichen Erschließungsstraßenteils in einer Länge von ca. 110 m Länge und 6 m Breite einschließlich des großflächigen Wendehammers mit 25 m Durchmesser ergibt sich eine flächensparende und kostengünstige Lösung; diese Flächen können dann weitgehend dem Bauland zugeschlagen, was einen sparsamen Umgang mit Bauland darstellt. Darüber hinaus entfällt die Senkrechtparkierung im Straßenraum und wird zusammengefasst und günstig für das Ortsbild durch die Gebäude weitgehend abgeschirmt situiert. Durch die privaten Grünflächen entlang des Katzengrabens können die Stellplätze auch von Nordosten her besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünordnung einschließlich Pflanzpflicht wird dadurch Rechnung, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Freiflächenplan nachzuweisen ist. Der historische Hauptkern des Weilers Wieling liegt gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet, wobei die 2. Gewerbezeile direkt an der B 2 kleinmaßstäblich gestaltet wird schon allein aufgrund der dortigen knappen Grundstücksgrößen. Damit befindet sich die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung geplante Gewerbebebauung erst in „2. Reihe“.
	In diesem Zusammenhang möchten wir kurz auch das bisherige Verfahren in Erinnerung rufen: Am Ende des Verfahrens bzw. kurz nach Abschluss des Verfahrens hat uns Herr Bürgermeister Sontheim zugesagt, die im Bebauungsplanverfahren bislang nicht berücksichtigten Wünsche unsererseits bei einer Bebauungsplanänderung mit zu	Nach den hydraulischen Berechnungen des Büros OSS bei Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen wurde festgestellt, dass ein wesentlicher Teil der Fl.Nr. 668 im Überschwemmungsgebiet liegt und an sich von vorneherein überhaupt nicht bebaut werden kann. Um zu einer Gleichbehandlung der Grundeigentümer beidseits des Katzengrabens zu kommen, wurde das Problem der Retentionsflächen so gestaltet, dass in den

	beachten und zu berücksichtigen. Insofern haben wir vorgebracht, dass die ausgewiesene Stellplatzfläche auf dem Grundstück FINr. 668 weder durch die zulässige Bebauung eines Mischgebiets noch durch sonstige städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Wurde die Stellplatzfläche tatsächlich, z. B. für Nachbarbauvorhaben genutzt werden, so würde dies eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung für die eigene Wohnbebauung darstellen.	Bereich direkt am Katzengraben bei Fl.Nr. 688 Flächen für Stellplätze situiert werden, im Gegenzug wurden die Überschwemmungsflächen auf demselben Grundstück im nördlichen Bereich als Mischgebiet festgelegt. Sollten die Flächen für Stellplätze nicht benötigt werden, können diese als private Grünfläche analog 935/2 geändert werden. Hierzu ist ein formloser Antrag erforderlich, über den die Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB entscheiden kann. In der 1. Änderung kann dies nicht aufgenommen werden, da Fl.Nr. 688 nicht im Änderungsbereich liegt.
	Ohne unser Wissen und Zutun wurde auf dem Grundstock FINr. 677 ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Es erschließt sich uns die städtebauliche Erforderlichkeit für einen öffentlichen Parkplatz nicht. An diesem Grundstück läuft weder ein Wanderweg vorbei noch befindet sich dort eine Attraktion, die einen öffentlichen Parkplatz erfordert.	Die Fl.Nr. 677 wurde im Aufstellungsverfahren behandelt; auf die damaligen Beschlüsse wird verwiesen, im übrigen auf § 47 VwGO. Betreffend eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans wird im Bereich der Fl.Nr. 934/1 wird auf § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen.
	Letztendlich wurde eine Retentionsfläche auf FINr. 934/1 ausgewiesen. Wir haben weder schriftlich noch mündlich zugesichert, dass diese Retentionsflächen auf unserem Grundstück entstehen kann. Ist diese Ausgleichsmaßnahme in den Umweltbericht eingegangen? Wenn ja, mangelt wohl die Umsetzung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs an unserer Zustimmung.	Mit der früheren Ausweisung von privaten Grünflächen und Stellplatzflächen im Bereich direkt nördlich des Katzengrabens wird lediglich die Forderung des Wasserhaushaltsgesetztes nach Freihaltung der faktischen ermittelten Überschwemmungsflächen von der baulichen Nutzung, insbesondere von Gebäuden und von Auffüllungen umgesetzt. Hier greift direkt das Wasserrecht und die Tatsache, dass diese elementaren Anforderungen nach Sicherung der Retensionsflächen das Eigentumsrecht des Art. 14 GG überlagern und im Rahmen der Sozialpflichtigkeit insofern einschränken. Auf Fl.Nr. 668 / Südbereich befindet sich keinerlei Ausgleichsfläche. Dieses Grundstück liegt aber nach wie vor in der Überschwemmungsgrenze des Katzengrabens (HQ 100; Gewässer III. Ordnung); (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB); Ermittlung Grenzen: Ing.büro OSS v. 26.03.2012 (= Kennzeichnung).
	Unabhängig von unseren Einwendungen und Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung wird deshalb die Gemeinde, Herr Bürgermeister Sontheim, gebeten, im Rahmen eines persönlichen	Dass die Festlegungen ohne Kenntnis der Grundeigentümer vorgenommen wurden, ist so unzutreffend. Im damaligen Bebauungsplanverfahren gem. § 3(1) BauGB wurde von Herrn Spindler mit Schr. v. 02.05.2011 beantragt, die Fl.Nr. 668 in den

	Gespräches die oben aufgeworfenen Fragen mit uns zu diskutieren. Es löst grundsätzlich Bedenken bei uns aus, wenn ohne Kenntnis und Rückfragen bei den betroffenen Grundstückseigentümern Flächen für öffentliche Nutzung ausgewiesen werden.	Geltungsbereich aufzunehmen zum Zwecke der Bebauung. Das städtebauliche Konzept des Ausgangsbebauungsplanes sah nördlich des Katzengrabens und westlich der alten Wielinger Straße aus Gründen der Ortsentwicklung keine Bauflächen vor. Auf die damalige Abwägung wird Bezug genommen. Im Rahmen des Verfahrens gem. § 3(2) BauGB wurde in Bezug zu Fl.Nr. 677 nochmals Bezug genommen, aber keine Bedenken (mehr) hierzu vorgebracht.

2. Martin Weidenhiller, Schreiben vom 19.12.2015

	Mit der Lage an der B2 habe ich bereits heute für den Hotelbetrieb eine außerordentlich hohe Belastung durch Straßenlärm. Vom Straßenbauamt sind keine Maßnahmen für Lärmschutz ergriffen bzw. dafür vorgesehen. Das LRA Starnberg lässt seit über 2 Jahren mit einer Antwort auf mein Schreiben zum Thema Lärmschutz auf sich warten. Eine 15 Meter Bauverbotszone wird nicht durchgehend eingehalten. In 3 Richtungssektoren ist ein ,,Zusatz-Kontingent Lärmbelastung" von 3-6 dbA - Tag und Nacht - beantragt. Zusammen mit der bereits bestehenden Motorrad Werkstatt ergibt sich eine immense zusätzliche (gesundheitsschädliche) Lärmbelastung. Ein funktionierender Hotel- und Gastronomiebetrieb ist für das Anwesen Wieling 5 – das seit 1865 besteht- somit nicht mehr gewährleistet. Dies dürfte Herrn Sontheim als amtierender Tourismuschef sicherlich bekannt sein.	Die Hinweise zur bekannten Verkehrs- und Lärmbelastung der Bundesstraße B 2, die unmittelbar an Gaststätte und Hotel „Alte Linde Wieling“ vorbeiführen, sind bekannt und wohl nicht veränderbar. Denkbar sind neben aktiven Schallschutzmaßnahmen an der B 2 auch Passivmaßnahmen am Gebäude oder geänderte Grundrissorganisationen und ein ggf. geändertes Nutzungskonzept. Darüber kann aber die Gemeinde Feldafing nicht bestimmen, sonder zuständig ist hier in erster Linie der Gewerbetreibende. Der geplanten Neubau in der 1. Änderung liegt weitab vom Hotel im Süden; durch die Betriebs- und Grundrissorganisation des geplanten Gewerbebetriebes zusammen mit der leistungsfähigen neuen Zufahrt ist ein nennenswerter zusätzlicher (Gewerbe-) Verkehr auf der alten Wielinger Straße vor dem Hotel nicht zu befürchten.
	Das Gewerbegebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet/Wasserei nzugsgebiet 2 und sollte sicherer mit Erdgas als mit Öltanks ausgestattet werden; darum wurde von mir damals eine Gasversorgung beantragt und der Gemeinde zur Kenntnis gebracht. Der geplante und genehmigte Baukörper auf	Betreffend auf die Lage des Gewerbegebietes wird auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wieling Süd, Traubinger Feld“ verwiesen. An der Aufstellung war die Fachbehörde beteiligt; die von dort festgelegten Maßnahmen im Rahmen dreier Wasserrechtsbescheide sind in Umsetzung. Danach liegt das Gewerbegebiet Wieling hochwasserfrei.

	Grundstück Fl.Nrn. 937 und 938 entspricht nicht mehr nur annähernd dem des 1 Entwurf/Bebauungsplan und ist für mich somit nicht mehr Zustimmungsfähig. Der nächtliche Anlieferverkehr ist nicht ausdrücklich untersagt wie beim 1. Entwurf. All die negativen Faktoren führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des kleinen Ortes und spezie11 für den bestehenden1 alteingesessenen Beherbergungsbetrieb „Alte Linde Wieling". Der Hotel- und Gaststättenbetrieb hat über 30 Jahre hinweg bis zu 35 Mitarbeiter beschäftigt, erfolgreich ausgebildet und einen hohen Investitionsgrad aufgewiesen. Durch die Widrigkeiten der vergangenen Jahre (u. a. Brandschutz) wurde ich als Unternehmer verstärkt in meiner Tätigkeit eingeschränkt bzw. nahezu in den Ruin getrieben. Das geplante Gewerbegebiet entspricht nicht mehr den ursprünglichen Planungen und ist in dieser Form Existenz bedrohend. Es stehen Arbeitsplätze und meine persönliche Existenz auf dem Spiel. Als Gemeinde stehen Sie in der Verantwortung, nicht nur neues Gewerbe zu fördern, sondern auch bestehendes zu unterstützen und zu erhalten. Mit diesem Gewerbegebiet kommt die Gemeinde Feldafing nicht ihren Verpflichtungen nach. Der Gemeinde-Aushang im Ortsteil Wieling informiert über den Bebauungsplan zu o. a. Vorhaben. Dazu ist anzumerken, dass dieser nicht den aktuellen Plänen, die in der Gemeinde zu Einsicht ausliegen, übereinstimmt. Auch auf der Internetseite der Gemeinde Feldafing sind keine aktuellen Pläne einsehbar.	Auf Fl.Nr. 937 und 938 waren bisher bauordnungsrechtlich keine Gebäude genehmigt. Die erforderlichen Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich aus den geänderten wirtschaftlichen und nutzungsmäßigen Anforderungen. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB ist die Gemeinde für die Änderung des Bebauungsplans zuständig. Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind sowohl tags als auch nachts einzuhalten. Im Rahmen der Baugenehmigung hat der Bauwillige hier ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung des Schallschutzes exakt nachweist. Belastungen des Beherbergungsbetriebes „Alte Linde Wieling“ können damit ausgeschlossen werden. Dies gilt aber nicht für die Vorbelastungen der Bundesstraße B2. Der Beherbergungsbetrieb und der Neubau des dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes haben einen Abstand von ca. 110 m. Die Neubauflächen des Gewerbegebietes bieten aber auch die Chance auf eine Weiterentwicklung der Gemeinde Feldafing und ggf. auch z.B. für die Gaststätte / Hotel. Dass Bebauungspläne sich ändern, liegt auch an den sich ändernden Anforderungen der Wirtschaft und des Gewerbes. Die Umplanungen haben für einzelne Belange wie Abstände und Renaturierung des Katzengrabens aber auch Vorteile. Durch die zusammenhängende Eingründung des Bauvorhabens, die Baumreihe entlang der alten Wielinger Straße kann das Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Maßgeblich für die Auslegung waren und sind die in der Bekanntmachung erwähnten Planunterlagen und die tatsächliche Auslage im Rathaus der Gemeinde Feldafing.

3. Barbara Bode, Schreiben v. 21.12.2015

	Die Änderungen am Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling - Traubinger Feld" betreffen die Flurnummern 935 und 935/2, deren Eigentümerin meine Mutter lrmgard Bode ist. Ich bin durch das Amtsgericht Starnberg als Betreuerin meiner Mutter in Haus- und Grundstücksangelegenheiten bestellt (Betreuerauswels liegt der Gemeinde vor). Die neue Planung ist für den Fall vorgesehen, dass unsere Familie die Grundstücke an die Firma Packsys verkauft. Wir sind prinzipiell zu einem Verkauf an Packsys bereit, sehen jedoch bei einigen Fragen noch Diskussionsbedarf:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	1) **Zur Größe des geplanten Bauvorhabens**	
	Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Gebäude mit maximal 500 qm Grundfläche vorgesehen, die aus Erdgeschoss plus erster Stock plus Dachgeschoss bestehen. Für alle Gebäude waren Satteldächer vorgegeschrieben.	Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Erfordernissen der Landesplanung und der Baugestaltung wird durch die kompakten, aber deutlich gegliederten Baukörper einschließlich Verbindungsbau und Bürotrakt als Abstandshalter zum nördlichen Mischgebiet Rechnung getragen. Besonderes Augenmerk wird auf die Freihaltung des Katzengrabens und dessen Renaturierung einschließlich Aufweitung gelegt. Dass die Baumassen insgesamt vom Katzengraben gegenüber dem Ausgangsbebauungsplan abrücken, ist vorteilhaft. Die maximal zulässige diagonale Abmessung der entsprechenden Gewerbebebauung betrug lt. bisherigem Bebauungsplan zwischen 88 m und 93 m, die jetzige max. Diagonale der Hallen ca. 88 m, wobei aber der Gesamtbaukörper auch der Hallen in sich gegliedert wurde, so dass die Südfront auf knapp über 50 m begrenzt wurde. Auch schon bisher wäre aufgrund der zusammenhängenden Baugrenzen eine max. 50 m langer Baukörper zulässig gewesen (Baufeld alt: ca. 93 m).
	• In der Änderung des Bebauungsplans wurde die Außenwandhöhe auf unserem Grundstück 935/2 von ursprünglich 657,50 m (Bezugspunkt: 650,50 ü NN) auf 661,5 m angehoben, die Firsthöhe von 660 m auf 664,50 m. Das entspricht einer Außenwandhöhe von 11 m und einer Firsthöhe von 14 m. Für die übrigen Gebäude des zukünftigen Gewerbegebiets sind dagegen weiterhin höchstens Außenwandhöhen zwischen 7 m und 8,25 m vorgesehen, mit Firsthöhen zwischen 10 m bis 10,75. • Auf den an das Grundstück meiner Mutter angrenzenden Flurstücken 936 und 937 sind statt der ursprünglich vorgesehenen Satteldächer nun auch Flachdächer erlaubt. • Sowohl auf unserem Grundstück, Flurnr. 935 wie auf dem	

	angrenzenden Grundstück 937 sind in der Bebauungsplanänderung I abweichend von der ursprünglichen Planung, nun Gebäudelängen über 50 m zulässig. Laut Bebauungsplan ist dort ein Gebäude mit 80,5 m Seitenlänge zur Bundesstraße bzw. 72,5 m Seitenlänge nach Süden vorgesehen. Angesichts der geplanten Größe und Höhe des Baukörpers, der über die umliegende Bebauung herausragt und größtenteils mit Flachdach vorgesehen ist, ist zu befürchten, dass hier eine Hallenbebauung entsteht, die nicht an die umgebende Landschaft und die Umgebungsbebauung angepasst ist. 2010 wurde eine derartige Hallenbebauung vom Gemeinderat abgelehnt (MM, 24. 9.2010). In welcher Weise will die Gemeinde ihrem eigenen Anspruch gerecht werden, den Dorfcharakter Wielings zu wahren? Feldafing wirbt als Erholungsort mit seiner landschaftlichen Schönheit – gehört Wieling nicht zu Feldafing? Welcher erste Eindruck entsteht, wenn man von Süden kommend gleich am Beginn des Gemeindegebiets einen massiven Hallenkomplex erblickt? Wurden dem Gemeinderat und der Wielinger Bevölkerung Zeichnungen oder Simulationen vorgelegt, wie sich diese Gebäude in die Umgebung einfügen könnten? Nach Aussage der Gemeinde sollen die Gebäude durch Bepflanzungen weitgehend verdeckt werden. Wie viele Jahre wird es nach Ansicht der Gemeinde dauern, bis Neupflanzungen groß genug sind, um einen nennenswerten Sichtschutz für ein 80,5 m langes und 11-14 m hohes Gebäude zu gewährleisten? Wie ist es mit den Aussagen der Gemeinde zu vereinbaren, dass das Bauamt am 3. 11. 2015 bei mir beantragte, noch im November 2015 auf unserem Grundstück Bäume zu fällen, die sowohl im Bebauungsplan	Der geplante Baukörper wird durch eine geschlossene Südrandeingrünung ohne Zufahrten und den öffentlichen Wassergraben mit Bepflanzung von Süden her abgeschirmt, ebenso durch eine Reihe großkroniger Bäume entlang der alten Wielinger Straße. Durch den Entfall der südlichen Erschließungsstraßenteils in einer Länge von ca. 110 m Länge und 6 m Breite einschließlich des großflächigen Wendehammers mit 25 m Durchmesser ergibt sich eine flächensparende und kostengünstige Lösung. Diese Flächen können dann weitgehend dem Bauland zugeschlagen, was einen sparsamen Umgang mit Bauland darstellt. Darüber hinaus entfällt die Senkrechtparkierung im Straßenraum und wird zusammengefasst und günstig für das Ortsbild durch die Gebäude weitgehend abgeschirmt situiert. Durch die privaten Grünflächen entlang des Katzengrabens können die Stellplätze auch von Nordosten her besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünordnung einschließlich Pflanzpflicht wird dadurch Rechnung, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Freiflächenplan nachzuweisen ist. Der historische Hauptkern des Weilers Wieling liegt gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet, wobei die 2. Gewerbezeile direkt an der B 2 kleinmaßstäblich gestaltet wird schon allein aufgrund der dortigen knappen Grundstücksgrößen. Damit befindet sich die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung geplante Gewerbebebauung erst in „2. Reihe“. Die in der 1. Planfassung zu erhaltenden Bäume auf Fl.Nr. 935/2 (gesamt 4 Stück) und 1 freiwachsende Hecke sind in der 1. Änderung um 1 Baum direkt am Katzengraben wegen des dortigen Ausbaus verringert, ebenfalls die Hecke ist nicht mehr als zu erhalten festgelegt wegen des Neubaus. Allerdings wurde im westlichen Teil des Grundstückes die Baugrenze hier um ca. 230

	von 2013 wie im Änderungsentwurf ausdrücklich als "zu **erhalten"** gekennzeichnet sind und einen Sichtschutz in Richtung B 2 bieten?	qm zurückgenommen und als private Eingrünungsfläche festgelegt. Damit kann – neben der Ausweitung und Renaturierung des Katzengrabens – grünordnerischen Belange Rechnung getragen werden.
	2) **Zu den Erschließungskosten** Die Bebauungsplanänderung tritt nur in Kraft, falls wir an die Firma Packsys verkaufen. Sollten wir nicht an Packsys kaufen, so werden laut Aussage der Gemeinde 212.- € pro qm Erschließungskosten für unsere Grundstücke fällig. Im Fall eines Verkaufs an Packsys belaufen sich die Erschließungskosten auf 105,39 €. Wie setzten sich die Erschließungskosten von 212.- € zusammen? Gehen In diese Summe Kosten ein, die nicht auf die Grundstücksbesitzer umlegbar sind?	Zu 2) Ob das Grundstück Fl.Nr. 935 verkauft wird und an wen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Kann das Bauvorhaben „Packsys“ nicht umgesetzt werden, wird ggf. der Satzungsbeschluss nicht gefasst bzw. nicht vollzogen, der Änderungsbeschluss wieder aufgehoben und es bleibt der Ausgangsbebauungsplan auch für den derzeit vorgesehenen 1. Änderungsbereich in Kraft. Die Erschließungskosten werden im Rahmen einer noch zu schließender Ablösevereinbarung umgelegt. Den Einzelheiten dieses Vertrages kann im Bebauungsplanverfahren nicht vorgegriffen werden.
	3) **Zur Frage der Gleichbehandlung:** Die Grundstücke wurden 1961 von unserem Vater, Albrecht Bode, gekauft, aufgrund einer persönlichen Empfehlung des damaligen Bürgermeisters Göbel. Ihm wurde damals versichert, dass er das Grundstück 935 sofort mit einem nicht unterkellerten Wohnhaus bebauen könnte. Zwischen 1958 und 1961 wurden 6 weitere Grundstücke in Wieling vom selben Verkäufer, zu den gleichen Konditionen, mit der gleichen Ausweisung im Flächennutzungsplan, verkauft, die alle bis 1962 bebaut wurden. Der Preis des Grundstücks entsprach den damaligen Baulandpreisen von Traubing. 1962 wurden die Grundstücke in das neu ausgewiesene Wasserschutzgebiet aufgenommen, eine Bebauung war danach nicht mehr zulässig, da keine neuen Versitzgruben in diesem Gebiet mehr angelegt werden	Zu 3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	durften. Hinzuzufügen ist, dass die Planungen für das Wasserschutzgebiet der Gemeinde spätestens seit 1960 bekannt waren, diese Information jedoch nicht an unseren Vater weitergegeben wurde. 1965 beschloss der Gemeinderat, bei der Regierung von Oberbayern eine Sondergenehmigung für unser Grundstück zu beantragen; zwischen 1965 und 1968 wurde dieser Antrag von Selten der Gemeinde mehrmals an die Regierung von Oberbayern gestellt, aber immer wegen fehlender Abwasserentsorgungsmöglichkeiten abgelehnt. Nachdem Wieling in den 80er Jahren an das Kanalnetz angeschlossen wurde, stellte unsere Familie im Jahr 1991 erneut einen Bauantrag. Am 16. 4. 1991 beschloss der Gemeinderat, die Grundfläche als Bauland auszuweisen. Dieser Beschluss wurde am 5. 5. 1992 vom Bauausschuss bestätigt. Am 19.5.1992 wurde der Beschluss widerrufen, da ein (an die ortsübliche Bebauung angepasstes) Einfamilienhaus am südlichen Ortsrand von Wieling "den bäuerlichen Charakter des Kirchdorfs Wieling schädigen" würde. Seim ersten Gespräch 2010 mit Bürgermeister Sontheim über das geplante Gewerbegebiet in Wieling beantragten wir im Hinblick auf diese Vorgeschichte Vertrauensschutz, da die Grundstücke schon mehrfach von der Gemeinde als Baugebiet ausgewiesen worden waren und die 1962 und 1992 angeführten Gründe (fehlende Abwasserversorgung bzw. Schädigung des bäuerlichen Charakters des Dorfs) nicht mehr vorliegen. Aufgrund dieser Vorgaben beantragten wir die Ausweisung unserer Grundstücke als Mischgebiet. Im Bebauungsplan wurde diesem Antrag nicht gefolgt, statt dessen wurde ca. 1/3 unserer Grundstücke als Ausgleichsfläche ausgewiesen, auf den restlichen Flächen wurde eine niedrigere GFZ und GRZ	Nach den hydraulischen Berechnungen des Büros OSS bei Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen wurde festgestellt, dass die Fl.Nr. 935/2 insgesamt im Überschwemmungsgebiet liegt und an sich von vorneherein überhaupt nicht bebaut werden kann. Um zu einer Gleichbehandlung der Grundeigentümer beidseits des Katzengrabens zu kommen, wurde das Problem der Retentionsflächen und des zwingend gebotenen Ausgleichs so gestaltet,

	festgelegt als auf den übrigen vom Bebauungsplan betroffenen Flächen. Auf Nachfragen wurde mir 2012/2013 vom Bürgermeister und vom Bauamt mehrfach erklärt, dass • der Bauausschuss sich grundsätzlich gegen Mischgebiete ausgesprochen habe; • die Festlegung der Ausgleichsfläche rein wasserrechtliche Gründe habe, da aber der Bebauungsplan aufgrund der am Egelsee vorzunehmenden wasserrechtlichen Regulierungen ohnehin noch einmal geändert werden würde, diese Fläche im geänderten Bebauungsplan in das Baugebiet aufgenommen werden würde; • die niedrigere GFZ und GRZ dadurch zustande kämen, dass sich die Zahlen auf die gesamte Grundstücksgröße, nicht nur auf das Bauland, bezögen; für das Bauland ergäben sich demnach dieselben Werte wie für die umliegenden Grundstücke. Diese mehrfach von Frau Spreen angeführte Erklärung ist nach meinem jetzigen Kenntnisstand falsch. Auf einen Einspruch wurde damals verzichtet, da der Bürgermeister uns zwischen 2012 und 2014 mehrfach zusicherte, dass diese Ungleichbehandlung in der nächsten Bebauungsplanänderung von Seiten der Gemeinde korrigiert werden würde. Im Jahr 2013 brauchte die Gemeinde von uns die Genehmigung zum Fällen von Bäumen entlang des Katzengrabens, um die wassertechnischen Arbeiten fortführen zu können. Wir machten diese Genehmigung abhängig von der Anpassung des Baufensters sowie der GRZ und der GFZ. Dies wurde uns damals auch ausdrücklich zugesichert, ein Protokoll dieses Gesprächs habe ich trotz Nachfrage nie erhalten. Am 10. 8. 2015 erklärte Herr Sontheim, dass eine derartige Bebauungsplanänderung nur auf Antrag von uns getätigt werden	dass in den Bereich direkt am Katzengraben bei Fl.Nr. 935/2 im östlichen Bereich private Grünflächen situiert werden, im Gegenzug wurden die Überschwemmungsflächen auf demselben Grundstück im westlichen Bereich als Gewerbegebiet festgelegt. Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen im Erstaufstellungsverfahren B-Plan Nr. 63 im Bereich Fl.Nr. 935/2 direkt südöstlich am Katzengrabens wurde lediglich die Forderung des Wasserhaushaltsgesetztes nach Freihaltung der faktischen ermittelten Überschwemmungsflächen von der baulichen Nutzung, insbesondere von Gebäuden und von Auffüllungen umgesetzt Hier greift direkt das Wasserrecht und die Tatsache, dass diese elementaren Anforderungen nach Sicherung der Retentionsflächen das Eigentumsrecht des Art. 14 GG überlagern und im Rahmen der Sozialpflichtigkeit insofern einschränken. Auf Fl.Nr. 935 / Ostbereich befindet sich keinerlei Ausgleichsfläche. Dieser Grundstückstücksteil (= private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) liegt aber nach wie vor innerhalb der Überschwemmungsgrenze des Katzengrabens (HQ 100; Gewässer III. Ordnung); (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB); Ermittlung Grenzen: Ing.büro OSS v. 26.03.2012 (= Kennzeichnung). Eine Vergrößerung der Baugrenze in das Überschwemmungsgebiet im Ostteil der Fl.Nr. 935/2 ist rechtlich ausgeschlossen. Eine Erweiterung wäre auch vom Bauvorhaben nicht erforderlich. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass mit der höheren Wandhöhe beim Bürogebäude und der Dreigeschossigkeit ein Baurechtsausgleich geschaffen ist. Außerdem wurde in diesem Bereich die Grund- und Geschoßflächenzahl von bisher 0,40 / 0,60 auf 0,60 / 0,80 deutlich

	könnte. Gleichzeitig erklärte er jedoch, dass ein derartiger Antrag sinnlos wäre, da die Gemeinde keine Änderung nur für die Grundstücke von Irmgard Bode durchführen würde. Eine Änderung käme nur in Betracht im Zusammenhang mit einem Verkauf an die Firma Packsys. Sollten wir nicht an Packsys verkaufen, würde es bei der niedrigeren GFZ und GRZ sowie der Reduzierung unsere Baufläche bleiben; vermutlich würde in diesem Fall aber ohnehin der Plan eines Gewerbegebiets in Wieling platzen (Zeuge: RAS. Bergsteiner). Festzuhalten bleibt, dass im Fall unserer Grundstücke schon bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstoßen wurde. Wie erklärt der Gemeinderat diese Ungleichbehandlung? **4)** **Zum Kaufangebot der Gemeinde Feldafing** 2013 wurde uns von der Gemeinde ein Kaufangebot für unsere Grundstücke gemacht. Demnach bezahlt die Gemeinde 45.- €/qm an die Grundbesitzer im neu zu erschließenden Gewerbegebiet Wieling. Nach dem vorliegenden Kaufvertrag vom 31. 08. 2012 ist nach 11 § X: Kaufpreisanpassungsklauseln" die Gemeinde darüber hinaus verpflichtet, bei einem Grundstücksverkaufspreis von mehr als 130.- € die Hälfte des Mehrerlöses, der 130.- € übersteigt, ebenfalls an die ursprünglichen Grundbesitzer auszuzahlen. Die Summe von 130.- C bezog sich nach ausführlichen Ausführungen von Herrn Bürgermeister Sontheim im Jahr 2013 auf den Verkaufspreis für erschlossene Grundstücke. In einem Gespräch am 10. 8. 2015 eröffnete mir der Bürgermeister, dass er 2015 festgestellt habe, dass diese	erhöht. Im Rahmen der städtebaulichen und wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten wurden die Grundeigentümer, hier insbesondere beidseits des Katzengrabens gerecht behandelt unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Zu 4) Der Sachverhalt bzw. die Aussagen wurden aus dem Zusammenhang gerissen und sehr subjektiv wiedergegeben. Es ist beabsichtigt die Erschließungskosten im Rahmen einer Ablösevertrages zu regeln. Den Einzelheiten dieses Vertrages kann im Bebauungsplanverfahren nicht vorgegriffen werden.

	Klausel im Kaufvertrag nicht ausdrücklich den Hinweis enthält, dass sich der Preis von 130.- € auf erschlossenes Bauland bezieht. Daraufhin habe die Gemeinde beschlossen, diesen Preis als den Preis für unerschlossenen Gewerbegrund umzuinterpretieren. Da die Gemeinde im August 2015 festgelegt hat, dass sie die erworbenen Grundstücke für 130.- € plus 105,39 € Erschließungskosten veräußert, sind demnach nach dieser Neuinterpretation keine Nachzahlungen an die ursprünglichen Besitzer mehr fällig. Würde die ursprüngliche Absprache mit den Grundstücksbesitzern eingehalten werden, müsste die Gemeinde dagegen noch 52,70 € pro qm an die Verkäufer nachzahlen. Nach den Aussagen des Bürgermeisters hat die Gemeinde im Jahr 2012 zu einem für sie zu frühen Zeitpunkt diesen Vertrag geschlossen, da einer der Verkäufer schon zum damaligen Zeitpunkt auf Abschluß des Vertrags gedrängt habe. Dieser Verkäufer sei daher schuld daran, dass die Gemeinde einen für sie ungünstigen Vertrag abgeschlossen habe, er, der Bürgermeister, würde in jedem Fall verhindern, dass dieser oder ein anderer Verkäufer noch eine Nachzahlung erhalten würde. (Zeuge dieses Gesprächs: RA S. Bergsteiner) Sind diese Aussagen des Bürgermeisters nach Ansicht des Gemeinderats und des Bauausschusses rechtlich vertretbar und mit der Würde seines Amts vereinbar? Muss der Bürger sich nicht auf Aussagen der Verwaltung verlassen können? Ich bitte um eine Behandlung dieser Fragen im Gemeinderat oder im Bauausschuss.	

Rechtliche und fachliche Würdigung:

ZUSAMMENFASSUNG:

Eine Planerforderlichkeit gemäß §1 BauGB ist gegeben. Dem Planungsziel der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der vorrangigen Innenentwicklung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wurde Rechnung getragen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, deren Anregungen, wo berechtigt, ausführlich beraten und abgewogen ggf. entsprechend berücksichtigt. Der Öffentlichkeit wurde ausreichend Zeit zur Äußerung gegeben. Die Anregungen, wo gerechtfertigt, gebührend berücksichtigt.
Die öffentlichen und die privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.
Die Bevorzugung des einen und die damit notwendige Zurückstellung eines anderen stellt keinen Abwägungsfehler dar sondern ist eine elementare planerische Entschließung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich fortentwickeln will (BVerwG, 05.07.1974).

Stand: 18.01.2016 / 27.01.2016 R. Reiser/ H. Karl

Die Gestaltung und die Größe der geplanten Gebäude wird von Teilen des Gremiums sehr kritisch gesehen.

GR und 2. Bgm. Maier empfiehlt dringend den Einsatz von alternativen Energiequellen (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen).

Beschluss:

Beschluss 1 ***Billigungsbeschuss:***

Die Gemeinde Feldafing billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“, Gmgk. Feldafing mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Begründung i.d.F. vom 20.10.2015, geändert 16.02.2016 (= Tag der GR-Sitzung) mit den heute beschlossenen Änderungen.

In der Satzung ist unter Hinweise noch aufzunehmen, dass der Einsatz von alternativen Energiequellen (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) dringend empfohlen wird.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 4
Gegen den Beschluss: 3

Beschluss 2 ***Erneute Auslegung:***

Aufgrund der noch einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen beschließt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ i.d.F. vom 16.02.2016 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Es wird

bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänd-erten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**5**
Gegen den Beschluss:	**2**

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines aufgeständerten Balkons an bestehendes Wohngebäude; Weylerstr. 4 a, Fl.Nr. 1099/8, Gemarkung Feldafing; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 "Garatshausen Süd"

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant, im Obergeschoss des Anwesens Weylerstraße 4a einen Balkon auf 4 Stützen an der Süd- Westseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Die Abmessungen betragen 7,15 m x 2,00 m. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 47 „Garatshausen Süd“. Das Bestandsgebäude war zum Zeitpunkt der ‚Bebauungsplanaufstellung im Jahre 2006 bereits existent, jedoch wurde das neue Baufenster größer, aber versetzt vom Bestandsgebäude festgelegt. Durch die Situierung des Baufensters ist ein symmetrischer Anbau des Balkons als Ersatz für den alten Balkon nicht möglich, d.h. das Vorhaben liegt an der Ostseite ca. 2 m² außerhalb des Baufensters.
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.10.2015 das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben und zur erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.
Das Landratsamt Starnberg hat mit Schreiben vom 16.12.2015 mitgeteilt, dass durch die Überschreitung des Baufensters die Grundzüge der Planung berührt seien und der Bebauungsplan geändert werden muss. In seiner Sitzung vom 19.01.2016 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Garatshausen Süd“ gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zu schließen und das Verfahren durchzuführen.
Bei einer Besprechung im LRA Starnberg am 04.02.2016 wurde der Punkt erneut ange-sprochen. Vom Landratsamt wurde in Aussicht gestellt, dass nach erneuter Prüfung für die geringfügige Überschreitung des Baufensterns eine Befreiung von den Festsetz-ungen des Bebauungsplanes erteilt werden kann und eine Änderung des Bebauungs-planes nicht erforderlich ist für abschließende Bearbeitung des Bauantrags.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines aufgeständerten Balkons und wegen der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Garatshausen Süd“. Am Sachverhalt hat sich gegenüber der Sitzung vom 06.10.2015 nichts geändert.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**7**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Stellplatzüberdachung sowie eines überdachten Freisitzes; Friedensweg 7, Fl.Nr. 583/1

Sachverhalt:

Am 24.09.2015 beantragte der Grundstückseigentümer die Errichtung einer Wiederkehr an der Nord-Westseite eines bestehenden Wohnhauses sowie an der Süd-Westseite den Aufbau einer Dachterrasse auf eine bestehende Pergola. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltaus-schuss hat in seiner Sitzung vom 06.10.2015 zu beiden Vorhaben das gemeindliche Ein-vernehmen erteilt. Die Antragsunterlagen sind zur abschließenden Beurteilung an das LRA Starnberg weitergeleitet worden. Im Zuge der Prüfung hat die Genehmigungsbehörde festgestellt, dass der überdachte Freisitz aller Voraussicht nach im Jahre 2006 ohne erforderliche Baugenehmigung errichtet worden ist, gleiches gilt für eine Stellplatzüberdachung an der Süd-Ostseite des Wohngebäudes. Im Zuge des nun-mehr laufenden Genehmigungsverfahrens soll dies bereinigt werden, die notwendigen Anträge werden gestellt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) fest-gesetzt. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Beim Friedensweg handelt es sich um eine untergeordnete wenig befahrene Ortsstraße, beide Bauteile kommen städtebaulich nicht zum Tragen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für einen bereits errichteten überdachten Freisitz an der Süd-Westseite des Bestandsge-bäudes sowie für eine Stellplatzüberdachung an der Süd-Ostseite des Wohnhauses.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**7**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 7 Freiflächenplanung Traubinger Str. 22, Fl.Nrn. 440/17/16/15

Sachverhalt:

In seiner öffentlichen Sitzung vom 07.10.2014 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Bau von zwei Doppelhaushälften auf Fl.Nrn. 440/15, 440/16, 440/17 an der Traubinger Straße erteilt. Im Zuge der Baumaß-nahme hat sich herausgestellt, dass gegenüber der Eingabeplanung zur Gestaltung der Außenanlagen geringfügige Abgrabungen sowie Stütz- und Einfriedungsmauern mauern erforderlich sind. Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zum Zeitpunkt des Bauantrags wurde ein Freiflächengestaltungsplan nicht gefordert. Eine Rücksprache beim LRA Starnberg hat ergeben, dass der Plan aufgrund der Abgrabungen sowie Stütz-und Einfriedungsmauern nachgereicht werden soll.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Gestaltung der Außenanlagen durch Abgrabungen, Stütz- und Einfriedungsmauern beim Bauvorhaben ehemals Traubinger Straße 22, Fl.Nrn. 440/17, 440/16, 440/15.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**7**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 8 Alte Linde Wieling Zukunftsplanung; Anfrage für eine Nutzungsänderung

Sachverhalt:

Zwischen dem Betreiber der Alten Linde, dem Landratsamt und der Gemeinde fanden in den letzten Jahren schon mehrere Gespräche hinsichtlich einer möglich Nutzungserweiterung oder grundsätzlichen Nutzungsänderung statt. Bereits in 2013 hat der Gemeinderat für den Bereich des bestehenden Hotels „ Alte Linde“ im Ortsteil Wieling die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 673, 674 und 675 beschlossen. Die Bauleitplanung wurde nicht weitergeführt, da bisher mit dem Antragsteller kein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen wurde.

Damals wurde auch für die Fl.Nrn. 730 und 730/6 ein Antrag für die Errichtung von Personalappartements und Ferienwohnungen gestellt. Diese wurden vom Gemeinderat nicht befürwortet, da die Grundstücke im Außenbereich und Landschafsschutzgebiet liegen. An diesem Sachverhalt hat sich auch nichts geändert, so dass hier eine Bauleitplanung vorerst nicht in Aussicht gestellt werden sollte.

Mit dem nun vorliegenden Schreiben wird angefragt ob sich die Gemeinde eine generelle Nutzungsänderung vorstellen könnte. Aus Sicht des Hotelbetreibers haben sich die Parameter im Umgriff erheblich verschlechtert, dazu kommt noch, dass sich auch der Markt für ein Projekt dieser Art und vor allem in unserer Region als uninteressant erwiesen hat.
In einem mündlichen Gespräch im Januar 2016 wurde vom Hotelbetreiber an die Gemeinde herangetragen, ob dort ggf. auch ein altersgerechtes Wohnen mit Betreuung vorstellbar wäre.

Grundsätzlich sollte dem Antragsteller für die Zukunftsplanung eine Nutzungsänderung in Aussicht gestellt werden. Eine Einrichtung für altersgerechtes Wohnen wird vom Gemeinderat allerdings an dieser Stelle aufgrund der Lage kritisch gesehen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat kann sich grundsätzlich eine Nutzungsänderung für die Alte Linde vorstellen. Im Vorfeld dazu sollte geprüft werden, ob die Lage für eine Einrichtung (betreutes Wohnen) geeignet und auch ob überhaupt Bedarf im Landkreis besteht.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**1**
Gegen den Beschluss:	**6**

Der Anfrage zu einer Nutzungsänderung wird nicht stattgegeben !

Beschluss 2:
Für die im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücke Fl.Nr. 730 kann vorerst eine Bauleitplanung nicht in Aussicht gestellt werden.

Anwesend:	**7**
Für den Beschluss:	**7**
Gegen den Beschluss:	**0**

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim