



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
vom 18.07.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:35 Uhr
Ende: 20:25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Peter Englaender

Maier, Anton 2. Bürgermeister
Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister
Bergfeld, Karin
Gerber, Maximiliane
Gleichenstein, Tino Freiherr von
Gollwitzer, Helmut
Hansel, Günter
Hauser, Markus Dr.
Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.
Klug, Eva
Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.
Schultheiß, Nandl
Stängl, Johanna
Utech, Boris
Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Eiling-Hütig, Ute Dr.
Schuierer, Thomas

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Vor Eintritt in die Tagesordnung erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Fragen an den Bürgermeister, den Gemeinderat oder die Verwaltung zu stellen.

Herr Griesmeyer erkundigt sich, ob und wie im Gewerbegebiet verhindert wird, dass die verbleibenden Parzellen weniger massiv bebaut werden.

Bgm Sontheim verweist auf den rechtsgültigen B-Plan, der die Bebauung regelt.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 27.06.2017
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Konversion Führungsunterstützungsschule der Bundeswehr, VgV-Verfahren europaweite Ausschreibung umfassender Leistungen z.B. mit ISEK Rahmenplan Städtebaulichen Entwurf, Fachgutachter;
Beschlussfassung über die Einstellung der Auftragssumme in den Haushalt 2017/2018
4. Bebauungsplan Nr. 72 "Südlich und Nördlich der Koempelstraße, zwischen Edelweißstr. und Jahnstr."; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
5. Rathaus Gemeinde Feldafing; Außenbelag Café
6. Bebauungsplanverfahren "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße"; Verlängerung der Veränderungssperre in Kraft getreten am 11.09.2015
7. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 27.06.2017**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 27.06.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 15 für
 0 gegen den Beschluss

**TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher
Tagesordnungspunkte**

Bürgermeister Sontheim gibt bekannt, dass von der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2017 kein Tagesordnungspunkt zur Veröffentlichung geeignet ist. Für TOP 1 der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.05.2017 (Konversion Fernmeldeschule; Umsetzung der Beschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Feldafing vom 21.02.2017. Vorstellung von Verfahrensalternativen und Beauftragung weiterer Schritte zur Abstimmung mit den Eigentümern) ist der Geheimhaltungsgrund entfallen.

**TOP 3 Konversion Führungsunterstützungsschule der Bundeswehr, VgV-
Verfahren europaweite Ausschreibung umfassender Leistungen z.B.
mit ISEK Rahmenplan Städtebaulichen Entwurf, Fachgutachter;
Beschlussfassung über die Einstellung der Auftragssumme in den
Haushalt 2017/2018**

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ist aufgrund der zu erwartenden Honorare eine europaweite Ausschreibung für die Begleitung des Verfahrens erforderlich. Nach Prüfung und Auswertung der Angebote soll zeitnah ein Büro mit der Durchführung des VgV Verfahrens beauftragt werden.

Voraussetzung für die Durchführung der europaweiten Ausschreibung ist die Einstellung entsprechender Haushaltsmittel zur Deckung anfallender Honorarkosten, dazu sollen vorsorglich Mittel in Höhe von bis zu 400.000,00 € in den Haushalt 2017/2018 eingestellt werden. Die Kosten werden voraussichtlich bis zu 80 % im Rahmen eines bundesweiten Förderprogramms für Konversionsmaßnahmen gefördert

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing beschließt für die vorgenannte Maßnahmen Kosten in Höhe von 400.000,00 € in den Haushalt 2017 und 2018 einzustellen. In 2017 können die voraussichtlich anfallenden Kosten durch Einsparungen bei anderen Maßnahmen sichergestellt werden.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 15
Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Bbauungsplan Nr. 72 "Südlich und Nördlich der Koempelstraße, zwischen Edelweißstr. und Jahnstr."; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss

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 16.05.2017 mit Frist zum 19.06.2017 insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 17.05.2017 bis zum 19.06.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

8 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (4) Deutsche Telekom
- (5) Energie Südbayern
- (6) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (7) Regierung von Oberbayern
- (8) Vermessungsamt

3 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Gemeinde Tutzing
- (2) Gemeinde Pöcking
- (3) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)

Von 5 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (3) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
- (4) Abwasserverband Starnberger See
- (5) Bayernwerk AG

Aus der Öffentlichkeit wurden 3 Äußerungen / Stellungnahmen vorgebracht, dies sind:

- (1) Christa Brauneis, Koempelstraße 38, 82340 Feldafing
- (2) Wolfgang Jais, Seewaldweg 33a, 82418 Seehausen
- (3) GSK STOCKMANN Rechtsanwälte, Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 in Namen von PRONESTA Koempel 40 GmbH & Co.KG

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß v. 28.06.2017

| | |
|--|--|
| <p>Das Optionsmodell halten wir für eine sinnvolle Variante, um der Thematik Bestandserhaltung/Neubau zu begegnen. Im Detail enthält die aktualisierte Planung jedoch noch eine ganze Reihe von Problempunkten, deren Berücksichtigung wir dringend anregen. Falls gewünscht, stehen wir gerne - auch zeitnah - für ein weiteres Gespräch zur Verfügung, um die folgenden Anmerkungen näher zu erläutern:</p> <p><u>Allgemein:</u> 1. Wir bitten bei künftigen Planungen, die im Vergleich zum Vorentwurf geänderten Passagen farblich zu kennzeichnen. Dies erleichtert die Prüfung enorm.</p> <p>2. Anknüpfend an unsere E-Mail vom 07.06.2017 weisen wir die Gemeinde auf die aktuelle Rechtsprechung des BayVGH (Urteil vom 28.04.2017, Az. 15 N 15.967) zu den Anforderungen an die Ausfertigung von Bebauungsplänen hin.</p> <p><u>Planzeichnung:</u> 3. Im Nebenanlagen-Bauraum im westlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 418/3 ist keine Abgrenzung der Bereiche für die Stellplätze („St“) und die Nebenanlagen („N“) zu erkennen. Sollen beide im kompletten Bereich zulässig sein?</p> <p>4. Im südwestlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 418/2 überschneidet sich der Bauraum mit dem Nebenanlagen-Bauraum. Dies halten wir für eine</p> | <p>Der Hinweis, dass das Optionsmodell eine sinnvolle Variante ist, um der Thematik Bestandserhaltung/Neubau zu bewältigen, wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Zu 1.: Soweit möglich, wird dies berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.: Der Nebenanlagen-Bauraum im westlichen Bereich Fl.Nr. 418/3 wird noch vereinheitlicht, wobei St und N im gesamten Bereich zulässig sind.</p> <p>Zu 4.: Auf Fl.Nr. 418/2 wird die geringe Überschneidung Bauraum und Nebenanlagen-Bauraum noch korrigiert.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>unzulässige Doppelfestsetzung.</p> <p>5. Auch die Überschneidung einer Bauraumfestsetzung mit der Festsetzung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes (Hainbuche und Tulpenbaum auf dem Grundstück Fl. Nr. 418/2, ggf. auch Walnuss auf dem Grundstück Fl. Nr. 418/6) stellt einen im Bebauungsplanverfahren zu lösenden Konflikt dar: Die Bebaubarkeit einer Fläche schließt den Erhalt eines Baums an derselben Stelle aus. Auch wenn (wie im Falle der o.g. Walnuss) große Teile des Kronenbereichs in den Bereich des Bauraums fallen, ist der Erhalt des jeweiligen Baumes erfahrungsgemäß häufig gefährdet.</p> <p>6. Wir empfehlen, die Pflanzliste für die „O+L“-Fläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 427/27 und 427/34 an geeigneterer Stelle zu verorten, um die Lesbarkeit zu verbessern.</p> <p>7. Während die zur „Grundlösung“ gehörigen Schnitte ausdrücklich als Hinweise deklariert sind, verweist die Planzeichnung zur „Optionslösung“ explizit auf den Schnitt links am Planrand. Soll dieser festgesetzt werden oder ebenfalls einen Hinweis darstellen?</p> <p>8. Um welches Planzeichen handelt es sich bei der grünen Schraffur in der Planzeichnung zur „Optionslösung“, in der u.a. das „WA“-Symbol und die Fl. Nr. 418/3 zu finden sind?</p> <p>9. Die Nutzungsschablone zur „Optionslösung“ enthält anstatt „GFZ 0,70“ die Angabe „GRZ 0,70“. Wir bitten um Berichtigung.</p> <p><u>Übrige Festsetzungen:</u></p> <p>10. Bei A.5 sollte der unbestimmte Begriff „geringfügig“ gestrichen werden, da mit 1,50m ein konkreter Umfang genannt wird. Zudem ist die Ziffer, auf die verwiesen wird, zu korrigieren: Unter A. 8 werden keine Balkone, Terrassen oder Vordächer genannt.</p> <p>11. Welche Bedeutung hat „abweichende Bauweise“ im Kontext der Festsetzung A. 6?</p> <p>12. Festsetzung A.7: Bei den Nebenanlagen-Planzeichen fehlt im Vergleich zur Planzeichnung noch „M“.</p> | <p>Zu 5.: Der dargestellte Konflikt ist überzogen dargestellt. Die großzügigen Bauräume begünstigen die Baufreiheit der Einzelbauherrn. Mit der Regelung in Ziff. A.25, dass für den Fall dass zu erhaltende Gehölze beseitigt werden, ein Ersatz mit einem Mindeststammumfang von 30 - 35 cm zu leisten ist, stellt eine sachgerechte Lösung dar, ebenso die relativ geringe GRZ von 0,30.</p> <p>Zu 6.: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 7.: Die Schnitte illustrieren die Festsetzungen des Bebauungsplans und sind nur Hinweise. In Ziff. B.1.1 wird dies noch klargestellt, ebenso bei Begriff Optionsbebauung mit Schnitthinweis.</p> <p>Zu 8.: Die grüne Schraffur bei den Stellplätzen entfällt ersatzlos.</p> <p>Zu 9.: Der Schreibfehler <u>GRZ</u> 0,70 wird noch mit <u>GFZ</u> 0,70 korrigiert.</p> <p>Zu 10.: In Ziff. A.5 wird das Wort „geringfügig“ noch gestrichen.</p> <p>Zu 11.: Zwischen der Ziff. A.6 und A.16 wird noch der fehlende Querbezug hergestellt.</p> <p>Zu 12.: In Ziff. A.7 wird noch das Planzeichen „M“ nachgetragen.</p> <p>Zu 13.: In Ziff. A.11 entfallen die Worte „... im arithmetischen Mittel...“.</p> |
|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>13. Die Wandhöhenregelung in A.11 lässt Vollzugsprobleme erwarten: Auf welche Fläche soll sich das arithmetische Mittel beziehen? Der Abstand zwischen Gelände und OK Rohfußboden ist städtebaulich nicht wirksam und sollte daher unseres Erachtens auch nicht geregelt werden.</p> <p>14. Festsetzungen A.13: Wir bitten um Überprüfung, ob angesichts der festgesetzten Wandhöhen die Anzahl der Vollgeschosse entfallen kann. Die Festsetzung „III*“ ist zudem unseres Erachtens nicht von § 20 Abs. 1 BauNVO gedeckt bzw. sie entspricht der Festsetzung „III“.</p> <p>15. Die genannten Rechtsgrundlagen für die „Optionslösung“ (A.16) halten wir nicht für einschlägig: - § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich auf den Fall, in dem eine vorhandene, im jeweiligen Baugebiet aber künftig eigentlich unzulässige bauliche Anlage oder Nutzung zugelassen wird (z.B. landwirtschaftlicher Hof im WA). Im vorliegenden Falle sind die vorhandenen baulichen Anlagen jedoch im WA nicht unzulässig.</p> <p>- § 22 Abs. 4 BauNVO lässt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Regelung der Grenzabstände zu (z.B. halboffene oder Kettenbauweise). Dies kann nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Rn. 46 zu § 22 BauNVO auch durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bewerkstelligt werden. Ob innerhalb der festgesetzten Gebäude(teile) jedoch Maisonette-Wohnungen entstehen, ist über § 22 Abs. 4 BauNVO nicht regelbar.</p> <p>- § 248 BauGB stellt keine Grundlage für Bebauungsplanfestsetzungen, sondern für die Überschreitung von Bebauungsplanfestsetzungen dar.</p> <p>Aus unserer Sicht handelt es sich vielmehr um einen möglichen Anwendungsfall des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Die Festsetzungen der „Optionslösung“ werden an die Bedingung geknüpft, dass das bestehende Flachdachgebäude erhalten wird. Hierfür muss dieses „erhalten werden“ jedoch eindeutig definiert werden, damit klar ist,</p> | <p>Der letzte Satz in Ziff. A.11 entfällt.</p> <p>Zu 14.: An der Zahl der Vollgeschosse wird gehalten.</p> <p>Die Festsetzung III* ist in der Legende klar und eindeutig definiert. Das Ergänzungszeichen * bei III stellt klar, dass das 3. Vollgeschoss das Dachgeschoss ist, ansonsten könnte der Normalbetrachter denken, es wären 3 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig.</p> <p>Zu 15.: An der Rechtsgrundlage § 1 Abs. 10 BauNVO für den Fremdkörper auf Fl.Nr. 418/3 wird festgehalten, da hier vorhandenen baulichen Anlagen genannt sind. Für die Optionsbebauung, die nach Stellungnahme des Bauwerbers umgesetzt werden soll, wird davon ausgegangen, dass das Satteldachgebäude erhalten und als 1. Bauabschnitt umgebaut wird. Als zweiter Bauabschnitt wird der westliche Bauteil entweder umgebaut und erweitert oder neu gebaut mit Tiefgarage, was zweckmäßig sein wird.</p> <p>In Ziff. A.6 wird noch ergänzt: „; auf Ziff. A.16 wird verwiesen.“</p> <p>In Ziff. A.16 entfällt der Begriff „...mit Maisonetten und...“, darüber hinaus die Worte „...wobei energetische Maßnahmen i.S. des § 248 BauGB zulässig sind“.</p> <p>In Ziff. A.16 wird als Rechtsgrundlage am Beginn noch zusätzlich ergänzt: „§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit ...“.</p> <p>Ergänzt wird hier noch, dass das bestehende Flachdachgebäude mindestens im nördlichen Bereich angrenzend an das Satteldachgebäude erhalten werden muss. Bei Veränderungen müssen die Festsetzungen der „Optionsbebauung“ des Bebauungsplans eingehalten werden.</p> <p>Eine abschließende Festlegung welche Gebäudeteile umgebaut werden müssen und welche Teile abgebrochen werden, kann derzeit</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>welche Veränderungen am Gebäude zulässig sein sollen.</p> <p>16. Festsetzung A. 18: Um die beiden unterschiedlichen angedachten Gebäudetypen voneinander abzugrenzen, sollten in der Planzeichnung die genannten Dachneigungen beim Gebäudetyp mit niedrigerer Wandhöhe angepasst werden, z.B. im Falle des Grundstücks Fl. Nr. 418/8 „39-48°, II: WH 4,50“.</p> <p>17. Die Ergänzungen „Bestand“ oder „Bestandsschutz“, insbesondere in Bezug auf die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 418/10 sollten gestrichen werden, z.B. bei Festsetzung A.20: So sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier im Gegensatz zur „Optionslösung“ für das Grundstück Fl. Nr. 418/3 gerade nicht an den Erhalt des Bestandsgebäudes geknüpft und gelten auch nach einem möglichen Abriss und Neubau der bestehenden Bebauung. Zudem stellt der Bestandsschutz keinen im Bebauungsplan zu würdigenden städtebaulichen Aspekt dar.</p> <p>18. Bei den Vorgaben zur Ersatzpflanzung (A.25) ist noch ein Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen die Pflanzung zu erfolgen hat. Für die zu pflanzenden Bäume gilt: Wenn der Standort der Bäume veränderbar ist, handelt es sich hierbei nur um einen Hinweis und keine Festsetzung. Denkbar wäre, zur notwendigen Anzahl der zu pflanzenden Bäume stattdessen eine textliche Regelung aufzunehmen.</p> <p>19. Festsetzung A.26: Was bedeutet die Formulierung „ansonsten frei“? Sind an anderer als der festgelegten Stelle beliebig viele Zufahrten zulässig?</p> <p>20. In welchen Bereichen sind die Höhenkoten nach A.27 einzuhalten?</p> <p>21. Die Festsetzung B.1.3 entspricht exakt der gesetzlichen Regelung (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO) und stellt daher</p> | <p>nicht abschließend geregelt werden. Dazu wäre ein ausgearbeiteter Vorhabensplan gem. § 12 BauGB erforderlich, den der Bauwerber aber auch nach jahrelanger Aufstellungsdauer nicht vorgelegt hat, sondern nur immer wieder geänderte und wenig aussagekräftige Pauschalanträge.</p> <p>Zu 16.: Die Regelung bleibt unverändert auch im Sinne einer größeren Baufreiheit, da z.B. auf Fl.Nr. 418/8 eine größere Wandhöhe und eine geringer Dachneigung in einem ersten Entwurf des Bauwerbers mitgeteilt wurde.</p> <p>Zu 17.: In Festsetzung Ziff. A.20 wird der Bezug zum „Bestand“ noch gestrichen.</p> <p>Zu 18.: In Ziff. A.25 wird noch ergänzt: <i>...“innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung“.</i></p> <p>In Ziff. B.6.5 ist ein Pflanzgebot in der Satzung enthalten. Bäume ohne Standortfestlegung werden beim Planzeichnen noch als Hinweis bezeichnet.</p> <p>Zu 19.: Festgelegte Zufahrten entfallen; eingetragen bleibt nur der Zufahrtbereich der Tiefgarage.</p> <p>Zu 20.: Festgesetzte Höhenkoten gem. Ziff. A.27 sind als Festsetzung einzuhalten.</p> <p>Zu 21.: Der Text in Ziff. B.1.3 wird noch in die Hinweise übernommen.</p> <p>Ziff. B.1.4 entfällt. In der Planzeichnung wird noch eine Fläche für TGa aufgenommen mit einer GR_{TGa} von 800 m², für beide Lösungen wobei Tiefgaragenflächen unter Gebäuden nicht anzurechnen sind.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>nur einen Hinweis dar.</p> <p>B.1.4 dagegen ist unzulässig, da die GR-Berechnung gesetzlich geregelt und somit nicht durch eine Bebauungsplanfestsetzung veränderbar ist. Möglich wäre die Festsetzung einer gesonderten GR für Tiefgaragen.</p> <p>22. Auch B.1.5 hat keinen eigenen Regelungsinhalt und daher keinen Festsetzungscharakter.</p> <p>23. Festsetzung B.2.2: Vor „Baugrundstücksgröße“ sollte noch die Ergänzung „Mindest-“ eingefügt werden.</p> <p>24. Die Verknüpfung der Grundstücksfläche mit der Anzahl der Wohneinheiten (B. 3.1) ist zulässig, jedoch sollte die Ergänzung „bei Errichtung von Garagen und Stellplätzen“ entfallen.</p> <p>25. Festsetzung B.3.3 Satz 1 sollte nochmals auf seinen Sinngehalt geprüft werden: „Bei ebenerdiger Unterbringung der Stellplätze ist ... TGa zu errichten.“ In Satz 2 sollte vor „Stellplatz“ noch „offener“ eingefügt werden.</p> <p>26. Festsetzung B.4.1: Auf welches Grundstück bezieht sich die maximale GR von 273,5m²?</p> <p>27. Bei Festsetzung B.4.2 ist wohl Fl. Nr. 418/3 anstelle von 413/3 gemeint. Was gilt, wenn nicht 3 Gebäude errichtet werden?</p> <p>28. Festsetzung B. 4.4 verweist auf eine unzutreffende Ziffer (A. 16).</p> <p>29. Aufgrund von Festsetzung B. 4.5 könnten derzeit Gauben 1/3 einer Gebäudelänge und ein Zwerchgiebel ebenfalls 1/3 der Gebäudelänge betragen. Sind die beiden Gestaltungsmöglichkeiten als Alternativen gedacht, wäre eine entsprechende Formulierung nötig. Zudem weisen wir darauf hin, dass die Ziffer B. 4.5 zweimal vorhanden ist.</p> <p>30. Der Begriff „Energiedächer“ sollte in der Begründung klar definiert werden.</p> <p>31. B.5.1 wiederholt in Teilen die Regelung B.3.3.</p> | <p>Zu 22.: Ziff. B.1.5 entfällt.</p> <p>Zu 23.: In Ziff. B.2.2 wird noch vor dem Wort Baugrundstücksgröße „Mindest-“, eingefügt.</p> <p>Zu 24.: In Ziff. B.3.1 entfallen noch die Worte „<i>bei Errichtung von Garagen und Stellplätzen</i>“.</p> <p>Zu 25.: Ziff. B.3.3 entfällt; hier wird auf die später neu eingefügte Stellplatzregelung der Ziff. B.4.5 verwiesen.</p> <p>Zu 26.: In Ziff. B.4.1 wird die GR gestrichen, da mit der festgesetzten GRZ von 0,30 ein klare Regelung vorhanden ist.</p> <p>Zu 27.: Die Fl.Nr. in B.4.2 wird noch mit 418/3 richtig gestellt. Ergänzt wird noch „<i>zwei oder..</i>“ drei Gebäude.</p> <p>Zu 28.: In B.4.4 wird der Verweis noch mit A.17 richtig gestellt.</p> <p>Zu 29.: Auch aufgrund des Bestandes soll sowohl die Regelung, dass die Summe aller Gaubenbreiten 1/3 einer Gebäudelänge nicht überschreiten darf, zulässig sein. Zwerchgiebel entwickeln sich aus der Wandfläche und sind daher keine Dachaufbauten und deshalb nicht auf die Gaubenbreite anzurechnen. Die zweite Ziff. B.4.5 wird mit B.4.6 nummeriert.</p> <p>Zu 30.: Der letzte Satz in Ziff. B.4.5 wird gestrichen.</p> <p>Zu 31.: Die Stellplatzregelung wird neu gefasst: <i>Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser:</i> - 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² - 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) über 50 m², davon 1 Stpl. je WE in einer Garage <i>Mehrfamilienhäuser:</i> - 1 Stellplatz je WE bis 50 m² - 2 Stellplätze je WE ab 50 m², davon 1 Stpl. je WE in einer Garage“</p> <p>Zu 32.: In Ziff. B.5.2 werden die Worte „und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>32. Die Festsetzungen B.5.2 und B.5.7 sind miteinander in Einklang zu bringen: Nach B. 5.2 sind Nebenanlagen nur im Bauraum oder den gekennzeichneten Bereichen zulässig, nach B.5.7 unter Umständen auch außerhalb dieser Bereiche.</p> <p>33. B.5.4 Satz 1 kann aufgrund von A.8 entfallen.</p> <p>34. Der letzte Satz der Festsetzung B. 5.5 ist mangels rechtlicher Bestimmtheit unzulässig.</p> <p>35. Wir regen an, Festsetzung B.5.6 zu streichen, da sie sich im Wesentlichen mit A. 5 überschneidet.</p> <p>36. Festsetzung B.5.7: Sollen Mülltonnen-Einhausungen im Vorgarten unzulässig sein? Auf welcher Rechtsgrundlage basiert die Begrenzung des Rauminhalts in Satz 3?</p> <p>37. Der Begriff „kleinteiligen“ sollte bei Regelung B.6.3 gestrichen werden, da er rechtlich unbestimmt ist.</p> <p>38. Festsetzung B.6.4: Die Ziffer, auf die in der Festsetzung verwiesen wird (A. 18), ist unzutreffend. Bei Verweisen auf DIN-Vorschriften in Festsetzungen ist das konkrete Fassungsdatum der Norm zu nennen. Zudem ist in der Bekanntmachung oder den Planunterlagen selbst auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die DIN-Vorschrift bei der Gemeinde hinzuweisen.</p> <p>39. Festsetzung B. 6.5: Die Formulierung „dauerhaft zu unterhalten“ kann einmal entfallen. Für die Nachpflanzung ist noch ein Zeitraum zu benennen.</p> <p>40. Welcher Bereich ist mit „vor Baugrenzen“ gemeint (Festsetzung B.7.1)?</p> <p>41. Die Festsetzungen B.7.2, B.7.4 und B.8.3 enthalten allesamt (sich teilweise widersprechende) Regelungen zu Stützmauern. Wir bitten um Harmonisierung dieser Festsetzungen.</p> | <p>gestrichen, da in Ziff. B.5.7 eine entsprechende Regelung enthalten ist.</p> <p>Zu 33.: In Ziff. A.5.4 entfällt Satz 1.</p> <p>Zu 34.: Der letzte Satz in Ziff. B.5.5 entfällt.</p> <p>Zu 35.: Festsetzung B.5.6 wird gestrichen.</p> <p>Zu 36.: In Ziff. B.5.7 wird noch das Wort „Mülltonnen-Einhausungen“ ergänzt. Die Beschränkung des Rauminhaltes für Nebenanlagen ist städtebaulich sinnvoll und bietet dem Eigentümer noch eine gewisse Baufreiheit. Mit der Berechnung des Raumvolumens nach den Außenmaßen ist auch die Regelung klar und eindeutig.</p> <p>Zu 37.: Das Wort „kleinteilig“ in Ziff. B.6.3 wird noch gestrichen.</p> <p>Zu 38.: In Ziff. B.6.4 wird der Verweis noch mit A.25 richtig gestellt.</p> <p>Bei der genannten DIN 18920 wird noch das konkrete Fassungsdatum: 2014-07 ergänzt.</p> <p>Zu 39.: Die Worte „dauerhaft zu unterhalten“ entfällt einmal. Für die (Nach-) Pflanzung wird als Zeitraum innerhalb eines Jahres festgelegt.</p> <p>Zu 40.: Ziff. B.7.1 wird gestrichen.</p> <p>Zu 41.: Ziff. 7.1 – 7.4 wird ersetzt durch folgende Fassung: „7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. 7.2 Der Geländeanschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen muss ohne Stützmauern erfolgen. 7.3 Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.“</p> <p>Zu 42.: Ziff. B.7.5 erhält folgende Fassung: „Auf Fl.Nr. 418/3 kann das Gelände wie im</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>42. Der Regelungsinhalt von Festsetzung B. 7.5 ist uns nicht klar: Was bedeutet „auf der Linie der festgesetzten Baugrenzen ... max. linear wiederhergestellt“? Wir empfehlen eine eindeutigere Formulierung.</p> <p>43. Festsetzung B. 8.2: Auch hier sollte auf eine Bestandsschutz-Festsetzung verzichtet werden; insoweit Bestandsschutz besteht, gilt dieser unabhängig von Bebauungsplanfestsetzungen. Zudem sind Formulierung wie „wesentliche bauliche Änderungen“ zu unbestimmt für den Verwaltungsvollzug.</p> <p>Worauf bezieht sich die Höhe von 1,20m in Satz 2; auf die geschnittene Hecke aus Satz 1?</p> <p>44. Bedeutet das Wort „nur“ bei B.8.3, dass dort keine Einfriedungen im Sinne von B. 8.1 zulässig sind?</p> <p>45. Festsetzung B.10 ist nach der Rechtsprechung des BayVGh, z.B. Urteil vom 04.08.2010, Az. 1 N 07.3044, unzulässig. Es kann nur die unterirdische Trassenführung konkreter Leitungen festgesetzt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>46. Beim letzten Punkt auf S. 3 der Begründung ist „Fl. Nr. 318/3“ durch „Fl. Nr. 418/3“ zu ersetzen.</p> <p>47. In Bezug auf die Ausführungen zum Optionsmodell verweisen wir auf unsere Anmerkung Nr. 15.</p> <p>48. Woraus leiten sich die Angaben zu Grund- und Geschossflächen im zweiten Absatz der Passage „Grundlösung auf S. 5 der Begründung ab?</p> <p>49. Auf S. 6 der Begründung ist „§ 246“ durch „§ 248“ zu ersetzen.</p> <p>50. Laut S. 12 der Begründung sieht die Gemeinde sowohl die ehemalige Diamantschleiferei als auch die ehemalige</p> | <p><i>Systemschnitt 1 - 1 und 2 - 2 dargestellt ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen im Norden und Süden in gerader Linie wiederhergestellt werden (vergleichbar der früher vorhandenen natürlichen Topographie).“</i></p> <p>Zu 43.: Auf die Bestandsschutz-Festsetzung in Ziff. B.8.2 wird verzichtet.</p> <p>Der letzte Satz in Ziff. B.8.2 erhält folgende Fassung: <i>„Hecken dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden, sofern sie nicht mindestens 2,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.“</i></p> <p>Zu 44.: In Ziff. B.8.3 wird das Wort noch „nur“ gestrichen.</p> <p>Zu 45.: Ziff. B.10 erhält folgende Fassung: <i>„Sämtliche Versorgungsleitungen für Strom und Fernmeldetechnik sind sowohl in öffentlichen, wie auch in privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.“</i></p> <p>Zu Begründung:</p> <p>Zu 46.: Fl.Nr. 418/3 wird noch korrigiert.</p> <p>Zu 47.: Auf den dortigen Beschluss wird verwiesen.</p> <p>Zu 48.: Die Grund- und Geschossflächen (z.B. ehemalige Glockengießerei mit III, wobei das 3. VG das Dachgeschoss ist; schon allein deswegen ist das nach § 34 BauGB ein Ausreißer“!) wurden nach vorliegenden Unterlagen aus den Einzelbaugenehmigungen in einem Gesamtplan ermittelt.</p> <p>Zu 49.: In der Begründung wird § 246 durch § 248 noch ersetzt.</p> <p>Zu 50.: für die Beurteilung, was nach § 34 BauGB als Maßstab heranzuziehen ist, ist das Landratsamt zuständig. In der Begründung wird daher S. 12 die Mitteilung des LRA noch ergänzt.</p> <p>Zu 51.: Die Flächen wurden in einem eigenen Plan gem. § 19 Abs. 4 BauNVO grundstückswise ermittelt.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Glockengießerei als Ausreißer bei der derzeitigen Beurteilung nach § 34 BauGB. Beim ersteren Gebäude dürfte dies eindeutig sein, bei letzterem ist die Situation unseres Erachtens weniger eindeutig.</p> <p>51. Wie errechnet sich der Wert von 6478 m² auf S. 13 der Begründung?</p> <p>52. Zu den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung: Die Gemeinde muss zwar im Bebauungsplanverfahren die Form der Entwässerung nicht abschließend geklärt haben. Es muss jedoch ein Niederschlagswasserkonzept vorliegen, das eine schadlose Ableitung gewährleistet.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl von Anregungen und Bedenken schlagen wir einerseits ein Gespräche mit Planer und Gemeinde vor, andererseits empfohlen wird dringend den Bebauungsplanentwurf vor einer Abwägung zu überarbeiten und die neue Fassung erneut zu billigen. Damit kann das aufwendige Abwägungsverfahren vermieden werden.</p> | <p>Zu 52. Auf den Beschluss zu den Anregungen des Abwasserverbandes wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis ist rechtlich problematisch und nicht zielführend. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Einzel-Abwägung den Einwendern mitzuteilen.</p> |
|--|--|---|

2. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben v. 14.06.17

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Auch in der neuen Planung befindet sich die TG-Ausfahrt direkt gegenüber eines bestehenden Wohnhauses. Auf die Problematik bzgl. der Lichtimmissionen weisen wir analog zu unserer Stellungnahme vom 09.05.2014 hin.</p> | <p>Für die Tiefgaragenzufahrt ist ein Einfahrtsbereich von ca. 10,50 m Breite festgelegt. Damit ist im bauaufsichtlichen Verfahren auch ein Spielraum für eine veränderte Zufahrt gegeben.</p> <p>In Ziff. E.8 der Bebauungsplansatzung sind bereits entsprechende Hinweise enthalten, ebenso die Regelung, dass für die Bebauung der Fl.Nr. 418/3 ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.</p> |
|--|---|--|

3. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg, Schreiben vom 13.06.2017

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Einwendungen und Rechtsgrundlagen: 1. Änderung Flächennutzungsplan: Bisher ist im FNP für den Bereich der Fl.Nr.418/3 und 418/10 ein Mischgebiet nach §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Um Rechtsunsicherheit zu vermeiden und störende gewerbliche Nutzungen auch zukünftig dezidiert auszuschließen, ist eine FNP-Änderung im Parallelverfahren</p> | <p>Zu 1.: Änderung Flächennutzungsplan Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>durchzuführen (§8 (2) und (3) BauGB.</p> <p>2. Wasserwirtschaftliche Hinweise: Die Hinweise im Plan unter Punkt 9 (Versickerung des Niederschlagswassers) und unter Punkt 6.1 der Begründung (oberflächliche Abführung) sind nicht eindeutig und inhaltlich widersprüchlich. Bei einer Ableitung in den am westlichen Rand gelegenen Graben und in den nächsten Vorfluter (Starzenbach) ist von einer möglichen grundsätzlichen Hochwasserverschärfung der Unterlieger bei Starkregenereignissen auszugehen. Eine entsprechende Risiko-Berechnung fehlt.</p> <p>3. Artenschutz: Bei Baumaßnahmen im Altbestand sind die Gebäude vorher von einem Fachmann auf schützenswerte Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bitte Punkt 5.3 (Artenschutz) der Begründung ergänzen. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, Jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Planlegende: Es fehlen folgende Signaturen: 1. Für die Bebauung auf Fl. Nr. 418/3 ist kein Spielplatz ausgewiesen (nur für Optionsbebauung).</p> <p>2. In der Legende fehlt die blaugrüne, gepunktete Signatur, die für eine Fläche der Optionsbebauung verwendet wurde (zwischen Feuerwehrezufahrt und Grundstücksgrenze). Was mit dieser Signatur ausgesagt werden soll, ist unklar. 3. Die Flächenzusammenstellungen in der Begründung auf Seite 13 (4.2. Art und Maß der Nutzung) und Seite 22 (5.8 Eingriffsregelung) unterscheiden sich zum Teil erheblich. Die genauen Flächenwerte sind zu ermitteln und abzuklären.</p> | <p>Zu 2. Wasserwirtschaftliche Hinweise: Die Hinweise der Begründung unter Punkt 9 und unter 6.1 zu oberflächliche Abführung von Niederschlagswasser werden noch überarbeitet. Das zuständige Wasserwirtschaftsamt hat hierzu keine Einwendungen vorgebracht hinsichtlich Hochwasserverschärfung des Starzenbachs.</p> <p>Zu 3. Artenschutz: In Punkt 5.3 der Begründung wird noch ergänzt: „Bei Baumaßnahmen im Altbestand sind die Gebäude vorher von einem Fachmann auf schützenswerte Fledermausvorkommen zu untersuchen.“</p> <p>Zu Planlegende: 1. Gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind Spielplätze bei der Errichtung von Gebäuden (erst) mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe erforderlich. Bei der Grundlösung sind nur Einfamilienhausgebäude mit weniger als 3 WE festgesetzt, also keine Geschoßwohnbebauung.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die genannte Signatur entfällt.</p> <p>Zu 3.: In Ziff. 5.8 der Begründung entfallen die letzten 3 Zeilen, da hier lediglich der Nachweis zu führen ist, dass die zulässige Grundfläche, die sowohl auf S. 13 als auch auf S. 22 mit 4.284 m² < 20.000 m² beträgt, erforderlich ist.</p> |
|--|--|---|

4. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 14.06.2017

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hinsichtlich der Entwässerungssituation zu</p> | |
|--|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>nehmen.</p> <p>1.) Veranlassung Der Gemeinderat Feldafing hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen. Der bebaute Bereich beidseits der Koempelstraße wurde bisher noch nicht mit B-Plan geregelt. In dem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich ist durch die Konversion ehemals gewerblich genutzter Flächen eine städtebauliche Entwicklung absehbar. Auch aufgrund der teilweise recht kleinen Wohngebäude im Stile der 50er und 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts ist bei Realisierung eines zeitgemäßen Wohnens ein Veränderungsbedarf gegeben. Daher ist diese Bauleitplanung städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB und eine qualifizierte Innentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB für das bereits bebaute Siedlungsgebiet. Die Innenentwicklung ist ein durchgreifendes Ziel (Z) des Bayer. Landesentwicklungsprogramms von 2013.</p> <p>2.) Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>2.1.) Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 72, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Der Anschluss ist über den in der Koempelstraße liegenden Schmutzwasserkanal sicherzustellen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen dürfen nur unter der Einhaltung der Bestimmungen</p> | <p>Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Abwasserentsorgung: Die Hinweise, dass die Abwasserentsorgung gesichert ist mit Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberg, werden begrüßt.</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserverbandes Starnberger See erfolgen. Hierfür liegen jedoch keine weiteren Erkenntnisse vor. Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Wurm) sicherstellt.</p> <p>2.1.2) Abschließende Beurteilung Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben daher als entwässerungstechnisch gesichert.</p> <p>2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung Grundsätzlich muss mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig geklärt sein. Nur so können spätere Fehleinleitungen von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal vermieden werden.</p> <p>2.2.1) Einleiten in den Niederschlagswasserkanal In der Koempelstraße befindet sich ein Niederschlagswasserkanal über den jedoch nicht alle im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke angeschlossen werden könnten. Eine Verlängerung des öffentlichen Niederschlagswasserkanals müsste in das Ausbauprogramm des AV Starnberger See aufgenommen werden und von der Gemeinde Feldafing durch schriftliche Aufforderung erfolgen. Zu bedenken ist hier, dass dies eine Planung und Realisierungszeit voraussetzt. Ein entsprechender Vorlauf wäre hier einzuplanen.</p> <p>2.2.2) Versickerung von Niederschlagswasser und Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte dies zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Durch die bauliche Verdichtung von Grundstücken und eventueller Hangbauweise ist ebenfalls zu erwarten, dass Quell- oder Schichtenwasser angeschnitten wird. Dessen Einleitung in den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes ist nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Nach unseren Erfahrungen lässt sich eine genehmigungsfähige Lösung für die</p> | <p>Zu 2.2: Niederschlagswasserbeseitigung Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat bei der letzten Beteiligung in seinem Schreiben vom 20.12.2013 folgendes mitgeteilt:</p> <p><i>„Das Gebiet des Bebauungsplans ist bereits vollständig bebaut. Ziel ist es städtebaulich geordnete Verhältnisse zu schaffen. Aus den vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung grundsätzlich gegeben ist. Nachdem das Niederschlagswasser nur in Einzelfällen versickerungsfähig ist, kann dieses ggf. über einen vorhandenen Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden. Die in Ziffer 5.1 der Begründung dargelegte wasserwirtschaftliche Zielsetzung mit aufgezeigter Prioritätenfolge ist bei der weiteren Umsetzung des Entwässerungskonzeptes zu beachten.“</i></p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits erschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die vorrangige Innenentwicklung als durchgreifendes Ziel (Z) des Bayer. Landesentwicklungsprogramms von 2013 bzw. des Fortschreibungsentwurfes von 2017.</p> <p>Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 14.12.2016 Az. 15 N 15.1201 folgenden Leitsatz formuliert: „Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung darf die planende Gemeinde, soweit im Planungsverfahren keine Besonderheiten abzusehen sind, davon ausgehen, dass diesbezügliche Problemfragen in einer den konfligierenden Interessen gerecht werdenden Weise in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren gelöst werden können (amtlicher Leitsatz)“.</p> <p>Probleme mit wild abfließendem Niederschlagswasser sind im Planbereich nicht bekannt. Im Bebauungsplan werden aber noch Regelungen aufgenommen zur Zurückhaltung</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Ableitung während der Bauphase nur sehr schwierig oder gar nicht finden. In der Folge werden von den Bauherren unerlaubte Ableitungen gesucht oder beim Abwasserverband die Einleitungen in den Niederschlagswasserkanal kurzfristig beantragt. Wie voranstehend beschrieben, ist dies gemäß der Entwässerungssatzung grundsätzlich nicht erlaubt.</p> <p>Des Weiteren ist für die Ableitung von Hang-, Quell- und Drainagewasser eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Beides sind Aufgaben des Bauherrn bzw. des Planers für den Bebauungsplan. Eine Lösung für die Ableitung derartiger Wässer erst während der Bauphase zu suchen, ist daher zu spät.</p> <p>Zudem ist zu bedenken, dass mit dieser Nachverdichtung die Grundwasserströme verändert werden, die nachteilige Auswirkung auf tiefer liegende Bebauung haben können. Besonders ältere Bebauungen sind oftmals nicht ausreichend geschützt vor plötzlich auftretenden Änderungen der Bodenwasserverhältnisse, was zu Vernässungen mit Schädigung der Bausubstanz führt.</p> <p>2.2.3) Abschließende Beurteilung</p> <p>Wir fordern mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein grundsätzliches Konzept mit einem Nachweis der Auswirkungen der Versickerung auf die Grundwasserverhältnisse sowie einen Plan zur Fassung und Ableitung von auftretendem Quell- und Schichtenwasser.</p> <p>Das Konzept ist mit dem Abwasserverband und den Wasserwirtschaftsbehörden abzustimmen.</p> <p>Da nicht alle im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke derzeit nachweislich erschlossen sind, ist die Erschließung des Vorhabens für die Niederschlagswasserbeseitigung nicht gesichert</p> | <p>von Oberflächenwasser und gedrosselten Ableitung, sofern eine Versickerung im Einzelfall nachweislich Sickerversuche nicht möglich sein sollte.</p> <p>Die Hinweise zu Hang- und Quellwasser sind sinngemäß in der B-Plansatzung, Ziff. E.3 bereits enthalten bzw. fließen noch hier ein. Sie werden in die Begründung als Warnhinweis noch aufgenommen.</p> <p>Wesentliche Veränderungen im Planbereich wird es nur bei der Fl.Nr. 418/3 geben, wenn eine Tiefgarage errichtet wird. Hier ist dann Sorge für evt. auftretendes Hang- und Quellwasser zu tragen und zu dessen geordneter Ableitung. Da dieses Bauvorhaben ohnehin ein übliches Baugenehmigung durchzuführen ist, können im Einzelbauverfahren wegen des besonderen Falls greifende Maßnahmen erfolgen.</p> |
|--|--|---|

5. Bayernwerk AG, Herr Adelwart, Schreiben vom 12.06.2017

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Schutzzonenbereich für Kabel werden noch in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.</p> <p>Sie fließen zudem noch in der Begründung Ziff. 7.5 zum Bebauungsplan ein.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen) in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehr bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. (08856) 9275-338</p> | |
|--|--|--|

Aus der Öffentlichkeit äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Christa Brauneis, Koempelstraße 38, 82340 Feldafing, Schreiben. v. 18.06.2017

| | |
|---|---|
| <p>1) Optionsbebauung (5 neue Häuser) -Einer Geländeangleichung/Aufschüttung zu Fl.Nr. 418/2 wird aus folgenden Gründen widersprochen. Die aktuelle Topographie der Fl.Nr. 418/3 ist bereits zu 50% auf der Nord-Süd Ausrichtung der Ostseite höher als die Fl.Nr. 418/2. Das Regenwasser läuft bereits auf mein Grundstück und gefährdet die Westseite meines Gebäudes. Eine weitere Aufschüttung würde dies akut verstärken, dies kann nicht akzeptiert werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Dachrinnen bei Starkregen überlaufen und die halbe Ostfläche des Satteldaches vom Bestandsgebäude auf mein Grundstück entwässert wird.</p> <p>-Des Weiteren sollte das geplante Gebäude an der Nord-Ostecke weiter nach Süden verschoben werden, damit eine zusätzliche Verschattung meines Grundstücks auf der Nordseite nicht stattfindet.</p> <p>-Die geplante Baugrenze im südlichen Bereich soll nach Auslegung 7 Meter von der Grundstücksgrenze sein. Hier bitte ich Sie die Abwägung, ob nicht die üblichen 5 Meter hier das richtige Maß wären, siehe umliegende Bebauung der Koempelstrasse, in welcher die Abstände meist unter 5 Metern liegen. Im Sinne der Gleichbehandlung zu der massiven Verdichtung der Fl.Nr. 418/3 wäre dies ein angemessener Ansatz um hier annähernde Gerechtigkeit geltend zu machen, zumal ja die Grenzabstände Ost der Fl.Nr. 418/2 im Bebauungsplan bereits auf 3,5 Meter erhöht sind, und die GFZ von 0,60 bei Fl.Nr. 418/3 deutlich über der Nachbarbebauung angesetzt ist!</p> <p>-Die gesetzlichen Abstandsflächen sind strikt einzuhalten.</p> <p>2) Optionsbebauung Aus/Umbau Bestand - Aktuell ist es so, dass das Satteldachgebäude auf der Süd-Nordachse der Ostseite die Abstandsflächen auf einer Länge von 25 Metern, von ca. 2,50 Metern auf 0,00 Meter auslaufend zu Fl.Nr. 418/2 nicht einhält. Einer weiteren Nutzung dieser Flächen in diesem Bereich widerspreche ich hiermit (Nutzung des Garagendaches als Terrasse wie aktuell durch die Arbeiter des Investors praktiziert). Ebenso stimme</p> | <p>Zu 1. Optionsbebauung: - Bei dieser nur für Fl.Nr. 418/3 geltende Festsetzung wird das Bestandsgelände unverändert bleiben, da das Bestandsgebäude saniert und umgebaut wird unter Beibehaltung des prägenden Satteldachgebäudes und zumindest des Nordteils des Flachbaus. In Ziff. E.8 der Bebauungsplansatzung ist die Regelung enthalten, dass für die (atypische) Bebauung der Fl.Nr. 418/3 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Im Bauantrag ist ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagwasser einschließlich Hangschiefe- und Quellwasser zu erstellen. Diese Unterlagen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers können im Baugenehmigungsbescheid fixiert werden.</p> <p>-Die Regelbebauung im Gesamtbebauungsplanentwurf für Fl.Nr. 418/3 legt die typischen im Gebiet vorhandenen Grundflächen und Gebäudemassen zugrunde einschließlich einer Einzel- und Doppelhausbebauung, wobei die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen für alle anderen Baugrundstücke. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt damit die vorrangige Innenentwicklung als durchgreifendes Ziel (Z) des Bayer. Landesentwicklungsprogramms von 2013 bzw. des Fortschreibungsentwurfes von 2017. Der Abstand der Baugrenze zur Koempelstraße wird noch reduziert auf 5 m wie auf der Straßenseite gegenüber.</p> <p>Die Zulassung der vergrößerten GRZ und GFZ in der Optionsbebauung nur auf Fl.Nr. 418/3 ist dem Baubestand geschuldet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO.</p> <p>In der Bebauungsplansatzung Ziff. A.5 ist bereits festgesetzt, dass die Geltung des Art. 6 Abs. 5 BayBO angeordnet wird. Damit sind trotz Baugrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO immer einzuhalten. Im übrigen ist für dieses Grundstück ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Der Ausbau des Bestandsdaches richtet sich bei einem Umbau nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und nach den Anforderungen der BayBO, wobei gem. Ziff. B.4.5 Zwerchgiebel bei der Optionsbebauung unzulässig sind, und die Dachgaubenlänge auf max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt ist.</p> |
|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>ich einem Ausbau des Dachgeschosses mit Gauben oder Ähnlichem nicht zu, da die aktuelle massive Bauweise bereits mein Grundstück über die Maßen beeinträchtigt. Bei einem Ausbau käme es zu einer massiven Einschränkung der Privatsphäre auf meinem Grundstück, da man den Blicken der Bewohner „von oben herab“ ausgesetzt sein würde.</p> <p>- Auf dem Flachbau an der Nord-Ostecke darf kein weiteres Geschöß gebaut werden, da dies die einzige Stelle in meinem Grundstück ist, an welchem die Abendsonne noch etwas genutzt werden kann. Auch hier wäre es wünschenswert, dieses bestehende Flachdach wegen der Beeinträchtigung der Anwohner nicht als Terrasse umzunutzen, hier bitte ich auch um Prüfung der Abstandsflächen.</p> <p>- Geländeangleichungen sollten auch hier kritisch hinterfragt werden, damit das Oberflächenwasser nicht die umliegenden Grundstücke beeinträchtigt.</p> <p>- Ich gehe davon aus, dass der Investor im Bestand umbauen wollen wird, dies schließe ich aus den bereits fortgeschrittenen Baumaßnahmen (Neue Fenster Flachbau, Sanierung Dach Flachbau inkl. Erneuerung der Lichtkuppeln. ...)</p> <p>- Abschließend möchte ich der Gemeinde und Allen in dieser Sache Involvierten mein Lob für die bisher kritische Betrachtungsweise aussprechen und verlasse mich in dieser Sache auf Ihre Kompetenz und Ihren Einsatz für die betroffenen Anwohner und verbleibe</p> | <p>Wird der Baubestand abgebrochen, ist nur noch eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.</p> <p>- Der Flachbau an der Nordostecke ist als Flachdach und zwei Vollgeschossen mit einer max. Wandhöhe von 665.25 m üNN festgesetzt. Damit kann darüber kein zusätzliches Geschöß errichtet werden im Falle Erhalt Gebäude und Umbau.</p> <p>Betreffend die Abstandsflächen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und das Baugenehmigungsverfahren verwiesen, ebenso betreffend Freifläche, Balkone und Terrassen.</p> <p>- Grundsätzlich ist bei Geländeangleichungen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke gelangt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen, ebenso auf die B-Planhinweise Ziff. E.3.</p> <p>- Die beiden abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|--|

2. Wolfgang Jais, Seewaldweg 33a, 82418 Seehausen, Schreiben vom 12.06.2017

| | | |
|--|--|--|
| | <p>I. Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>1. Gibt es die rechtliche Möglichkeit in einem Verfahren zwei Versionen eines Bebauungsplans aufzustellen? Dies schafft Unklarheit und Unsicherheit.</p> <p>2. Zu Pkt. 1.3 der Begründung Hier wird richtigerweise die Auffüllung der Flur-Nr. 418/3 als nicht akzeptabel</p> | <p>Zu I. Begründung zum Bebauungsplan: Zu 1.: Die zusätzliche alternative Planfestsetzung einer „Optionsbebauung“ berücksichtigt die gesetzliche Möglichkeit in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO, wobei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Das zuständige Landratsamt hat hier vorab beraten und im Verfahren keine grundsätzlichen rechtlichen Einwendungen vorgebracht. Festzuhalten ist aber, dass der Bauwerber nur insgesamt zwischen der einen oder der andern Lösung wählen kann. Kombinationen aus beiden sind natürlich nicht zulässig.</p> <p>Zu 2.: Die Ausführung in Punkt 1.3 bezieht sich auf eine frühere Bauvoranfrage und die dort</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>eingestuft. Zu Pkt. 4.6 Hier ist trotzdem diese Gelände- veränderung positiv dargestellt. Was soll diese widersprüchliche Argumentation? Die Geländeänderung ist strikt abzulehnen und hätte möglicherweise eine gerichtliche Klärung zur Folge.</p> <p>3. Zu Pkt. 1.3 Derzeit hält der nordseitige Bestandsbau – nur Erdgeschoß - die Abstandsflächen zu Flur-Nrn. 422/12 und 422/13 nicht ein. Geplant ist ein zweigeschossiger Bau, welcher angeblich die Abstandsflächen einhält. Plötzlich beträgt der Grenzabstand 7 m !</p> <p>4. Soweit Flachdächer entstehen, sollten diese begrünt und nicht als Terrassen o.ä. genutzt werden, um Nachbarstörungen weitgehend zu vermeiden.</p> <p>5. Ist die jetzige Firsthöhe des Bestandsgebäudes tatsächlich 670,97 ÜNN ? Das wäre etwa 8 m höher als das nördliche Nachbargrundstück.</p> <p>6. Die Höhenlinien im Plan auf Seite 19 (5.2) sind nicht lesbar.</p> <p>7. Was soll „Schwarzplan“? Flur-Nr. 128/3 ist falsch, es ist Flur-Nr. 418/3.</p> <p>8.</p> <p>I. Satzung Zu Pkt. 12 Zulässige Wand-/Firsthöhe ÜNN des jetzigen Geländes ist anzugeben.</p> <p>Die geplante Aufschüttung ist nicht genehmigt. Zu Pkt. 19 Geländeauffüllung völlig abwegig! Demnach soll Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke angehoben werden. Falls das genehmigt wird, wird eine gerichtliche Klärung erfolgen.</p> <p>Zu Pkt. 25 Keine Bäume an der Nordgrenze, da es</p> | <p>geplante Auffüllung. Dieser damalige Antrag ist gegenstandslos. Die in Punkt 4.6 beschriebene „Grundlösung“ des B-Plans bezieht sich auf einen vollständigen Abbruch des Altbestandes und einen Neubau. Damit entfallen auch die Randbedingungen und die abgegrabene Geländetopographie der ursprünglichen gewerblichen, großflächigen Bebauung.</p> <p>Zu 3.: Beim nordseitigen Bestandsbau ist zu berücksichtigen, dass das EG-Niveau aufgrund des ansteigenden Hanges nach Norden um mind 1 Vollgeschoßhöhe tiefer liegt, d.h. der nördliche Bestandsbauteil hat über dem nördlich angrenzenden Gelände nur eine eingeschossige Wandhöhe. Die Baugrenze der Optionsbebauung hat hier eine Entfernung zur nördlichen Grundstücksgrenze von 3,50 - 6,50 – 9,0 m.</p> <p>Zu 4.: Die Nutzung der Flächen von Flachdächern richtet sich nach den Festsetzungen des B-Plans und der BayBO.</p> <p>Zu 5.: Die Bestandgebäude wurden vom Vermessungsbüro Bibl, Tutzing exakt vermessen. Dieser Sachverhalt ist im Bebauungsplanentwurf insgesamt berücksichtigt. Der First des Sattedlaches am nördlichen Ende beträgt danach 670,97 müNN, Festgesetzt ist eine max. Firsthöhe von 671,15 m üNN. Hierbei ist berücksichtigt dass das Dachgeschoss bei einem Ausbau die Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung zu berücksichtigten hat.</p> <p>Zu 6.: Der Plan illustriert lediglich die vorhandenen Gehölzbestände. Im B-Plan sind die Höhenlinien lesbar.</p> <p>7. Die Darstellung verdeutlicht lediglich die vorhandenen Baumassen skizzenhaft. Die FI.Nr. wird noch korrigiert.</p> <p>Zu I. Satzung: Zu A) In Pkt. A.12 ist die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Dies Bestandshöhen aus der Vermessung sind hier eingeflossen.</p> <p>Zu Pkt. 19: Diese Regelung berücksichtigt im Falle des Gebäudeabbruches und eines kompletten Neubaus auf FI.Nr. 418/3 das früher hier vorhandene Gelände mit dem Ziel einer Wiederherstellung. Unabhängig von dieser müssen die Abstandsflächen der BayBO zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.</p> <p>Zu Pkt. 25: Grünordnerische Festsetzungen sind</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>hierfür Höhenbegrenzung gibt.</p> <p>Zu Pkt. 27 Die Bestimmung auf einzuhalten Höhenkoten des angrenzenden Bestandsgeländes hat in diesem Bebauungsplan nichts zu suchen.</p> <p>Zu Pkt. 28 Diese Höhe wäre bei Geländeerhöhung wohl nicht einzuhalten.</p> <p>Zu Pkt. 1.1 Diese Schnitte basieren auf aufgeschüttetem Gelände.</p> <p>Zu Pkt. 1.2 GRZ-Überschreitung um 20 % durch Terrassen ist zu viel.</p> <p>Zu Pkt.1.6 Flachdächer nur begrünt und keine nutzbaren Dachterrassen.</p> <p>zu Pkt. 3.1 Es ist unklar, welche Geschoßfläche und wie viele Wohneinheiten auf Flur-Nr. 418/3 entstehen sollen. a) Bei Grundlösung Flur-Nr. 418/3: <u>3151 m²</u> : 250 m² = ~ 13 Wohneinheiten Das hieße, auf Flur-Nr. 418/3 sind 13 Wohneinheiten zulässig. b) Bei Optionslösung gibt es keine Berechnung der Wohneinheiten, oder gilt hier Seite 26 (8.2) der Begründung, wonach auf Flur-Nr. 418/3 32 Wohnungen entstehen könnten, bei bisher 27 im gesamten Planungsgebiet vorhandenen Wohneinheiten !</p> | <p>städtebauliche erforderlich und Bestandteil des B-Plans. Wegen der erforderlichen Grenzabstände nach AGBGB wird noch ein Text aufgenommen: <i>„Pflanzenabstände zu Grundstücksgrenzen: Entlang der Nachbargrundstücke ist der gesetzliche Grenzabstand nach dem Bayer. Nachbarrecht(AGBGB). Bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten: Bäume, Obstbäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m, Sträucher bis 2 m Wuchshöhe 50 cm.“</i> Es wurden keine standortbezogenen Bäume festgesetzt.</p> <p>Zu Pkt. 27: Die Wörter „angrenzendes Bestandsgelände“ werden ersetzt durch „an der Grenze“.</p> <p>Zu Pkt. 28: Die Eingangshöhe des Bestandsgebäudes beträgt lt. Vermessung 658,66 m üNN; die Oberkante Fertigfußboden wurde neu mit max. 658,75 m üNN festgelegt, um für Bodenaufbau etc. wegen der neuen Wohnnutzung statt der früher gewerblichen Nutzung beim Umbau einen geringen Spielraum zu ermöglichen.</p> <p>Zu A. Pkt. 1.1 Schnitthinweis: Diese Darstellungen sind Hinweise, die die Festsetzungen verdeutlichen sollen im Falle eines kompletten Gebäudeabbruchs und Neubaus. Zu Pkt. 1.2: Die Regelung gilt einheitlich für alle Grundstücke und ist bei dem heute gewünschten Freiflächenbezug modernen Wohnens städtebaulich vertretbar. Zu Pkt. 1.6: Die Nutzung von Dachterrassen gerade beim Optionsmodell ist für diese Lösung und die damit verbundene Wohnqualität sinnvoll und städtebaulich auch vertretbar. Für die Regelbebauung sind ohnehin die Festsetzungen mit den festgelegten Dachformen einzuhalten. Zu Pkt. 3.1: Die Regelungen des B-Plans mit GRZ und GFZ sind klar und eindeutig sowohl für die Regelbebauung und alternativ für FI.Nr. 418/3 das Optionsmodell. Bei ungeteiltem Grundstück sind beispielsweise auf FI.Nr. 418/3 pro vollendeter 250 m², 1 WE zulässig, also insgesamt max. 12 WE. Die Regelung in Ziff. B.3.1 gilt für alle Grundstücke im B-Plan einheitlich, also auch für die Optionsbebauung. Die ermittelten städtebaulichen Werte in der Begründung Ziff. 8.1, 8.2 und 8.3 gelten für den Gesamtbereich des Bebauungsplans. Damit wird deutlich dass im Sinne einer vorrangigen Innentwicklung eine sinnvolle Nachverdichtung</p> |
|--|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>Zu Pkt. 4.2 Im Planungsgebiet gibt es keine Flur-Nr. 413/3: Was ist Hinterliegerbauzeile?</p> <p>Zu Pkt. 5.6 und 5.8 Diese sind textgleich.</p> <p>Zu Pkt. 5.7 Der Abstand ist zu gering</p> <p>Zu Pkt. 6.2 In A9 ist keine abweichende Bauweise festgesetzt sondern GRZ 0,30</p> <p>Zu Pkt. 7.5 Keine Geländeänderung, d. h. Erhöhung ist akzeptabel. Angeblich wäre dies die Wiederherstellung der früher vorhandenen „natürlichen“ Topographie. Warum soll dann der alte Gebäudebestand erhalten werden?</p> <p>Zu Pkt. 8.3 Eine Stützmauer zu Flur-Nrn. 422/12 und 422/13 soll nicht gebaut werden.</p> <p>Zu Pkt. 2 In der Optionsbebauung gibt es keine Gebäude mit dieser Farbe. Warum?</p> <p>zu Pkt. 8 Eine Geländeangleichung nach Norden kommt nicht in Frage.</p> <p>III. Optionsbebauung 1) An der Nordgrenze zu Flur-Nrn. 422/12 und 422/13: „GOK 662,0 ÜNN. Ist an Nachbargrundstück anzugleichen.“ Es kommt weder eine Geländeerhöhung in dieser Form auf Flur-Nr. 418/3 noch eine Geländeabsenkung auf den Flur-Nrn. 422/12 und 422/13 in Frage. Was könnte sonst hiermit gemeint sein?</p> <p>2) Das Gebäude an der Nordost-Ecke ist zu hoch geplant (derzeit EG).</p> <p>3) Festlegung der Gebäudehöhen basierend auf vorhandenen Geländehöhen nicht auf künstlich erhöhtes Gelände.</p> | <p>auf zahlreichen Grundstücken möglich und städtebaulich langfristig auch erwünscht ist.</p> <p>Zu Pkt. 4.2: Die Fl.Nr. wird noch mit 418/3 korrigiert. Die „Hinterliegerbauzeile“ auf Fl.Nr. 418/3 ist die rückliegende Bauzeile.</p> <p>Zu Pkt. 5.6 und 5.8: Ziff. 5.8 entfällt.</p> <p>Zu Pkt. 5.7: Nach der BayBO müssen Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze gem. Art. 6 Abs. 9 keine Grenzabstände einhalten, soweit die dort genannten Anforderungen erfüllt sind.</p> <p>Zu Pkt. 6.2: In Ziff. 6.2 wird noch als Bezug A.16 berichtigt.</p> <p>Zu Pkt. 7.5: Die Wiederherstellung des früher auf Fl.Nr. 418/3 vorhandenen Geländes ist nur bei einer kompletten Neubebauung zulässig. Wird die „Optionsbebauung“ in diesem Bereich umgesetzt, ist keine Geländeauffüllung wie in den Schnittinweisen dargestellt zulässig.</p> <p>Zu Pkt. 8.3.: Nach den Darstellungen im B-Plan sind an der nördlichen Grundstücksgrenzen zu Fl.Nr. 422/12 und 422/13 keine Stützmauern in beide Lösungen vorgesehen. Allerdings kann deutlich abgerückt von der nördlichen Grenze für die tiefer gelegene Terrasse beim der Optionsbebauung eine Stützmauer zum ansteigenden Gelände erforderlich sein. Dies ist nach Ziff. 8.3 dann auch zulässig.</p> <p>Zu Pkt. 2: In der Planzeichnung sind als Hinweis die bestehenden Gebäude bzw. geplanten Gebäudeteile differenziert grau dargestellt. Maßgeblich sind aber nur die Festsetzungen.</p> <p>Zu Pkt. 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu III. Optionsbebauung Zu 1.: Die Wörter „an Nachbargrundstück anzugleichen“ werden ersetzt durch die Worte „an der Grenze“. Bedeuten soll der Planeintrag, dass bei einer Neubebauung bzw. auch beim Erhalt der Gebäulichkeiten auf Fl.Nr. 418/3 dieses Gelände keinen Geländesprung aufweisen darf.</p> <p>Zu 2.: Der Flachbau an der Nordostecke Fl.Nr. 418/3 ist als Flachdach und zwei Vollgeschossen mit einer max. Wandhöhe von 665.25 m üNN festgesetzt. Damit kann darüber kein zusätzliches Geschöß errichtet werden im Falle Erhalt Gebäude und Umbau.</p> |
|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>4) Keine Bäume an der Nordgrenze.</p> <p>5) Sind die Maße der Bestandsgebäude geprüft? Eines wäre rd. 12 m hoch.</p> <p>6) Sowohl nördlichstes als auch südlichstes Gebäude haben – trotz natürlichem Geländeanstieg von Süd nach Nord – jeweils eine Wandhöhe von 665,25 ÜNN sowie 662,5 ÜNN. Das ist entweder ein Irrtum oder absichtlich falsch.</p> <p>7) Was bedeuten Zahlen im farbigen, grünen, nördlichen Bereich von Flur-Nr. 418/3?: .28,5, 33,50, WH 662,5</p> <p>8) Die nach diesem Plan entstehende Anzahl der Wohnungen übersteigt bei weitem die in der Satzung (B 3.1) festgesetzten Zahl.</p> <p>9) Für die durchgehend von Süd nach Nord verlaufende gelb grüne Fläche im Westteil des Grundstückes – auf dieser Fläche steht u. a. Fl.-Nr. 418/3 und WA – fehlt eine Erklärung des Zweckes.</p> <p>IV Normal Plan ? Auch hier: keine Geländeangleichung zwischen Flur-Nrn. 418/3 und 422/12 und 422/13 Eine Dachneigung von 48° ist in dieser Gegend völlig anormal. Welche Maße gelten für die geplanten Gebäude für Längen, Breiten, Höhen, ÜNN, usw.? Zur Bestimmung der effektiven Gebäudehöhen ist ein Höhenlinienplan erforderlich. Der Plan enthält nahezu keine Aussagen bzw. Details.</p> | <p>Zu 3.: Die Regelbebauung mit dem veränderten Gelände und einer ausschließlichen Einzel- und Doppelhausbebauung nimmt den Maßstab der Umgebungsbebauung auf und ist städtebaulich auch vertretbar.</p> <p>Zu 4.: Auf Pkt. 25 und den zugehörigen Beschluss wird verwiesen.</p> <p>Zu 5.: Die Bestandgebäude wurden vom Vermessungsbüro Bibl, Tutzing exakt vermessen. Dieser Sachverhalt ist im Bebauungsplanentwurf insgesamt berücksichtigt.</p> <p>Zu 6.: In der Optionsbebauung sind eine einheitliche Fußbodenoberkante und einheitliche Wandhöhen vorhanden. Bei der Grundlösung auf Fl.Nr. 418/3 ergeben sich aufgrund des dann ansteigenden Geländes auch ansteigende Wand- und Firsthöhen.</p> <p>Zu 7.: Sie grüne Schraffur im Bereich der Stellplätze entfällt. Die Zahlen sind die Vermaßung der max. Baufenstergrößen in Meter.</p> <p>Zu 8.: Der Einwand ist unrichtig. Auf Punkt 3.1 und den Beschluss hierzu wird verwiesen.</p> <p>Zu 9.: WA ist gem. Festsetzung Ziff. A.1.2 Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Zu IV. Normal Plan: Wegen der Geländeangleichung wird auf die vorangegangenen Beschlüsse verwiesen (Punkt III, 1. und Punkt 27). Die festgesetzten alternativen Nutzungsschablonen berücksichtigen den vorhandenen Baubestand insbesondere auch südlich der Kompelstraße. Die zulässigen Maße der Bebauung ergeben sich durch die Baufenster, durch die festgesetzte offene oder beim der Optionsbebauung abweichende Bauweise einschließlich der Berücksichtigung der Einzel- und Doppelhausbebauung, und der Einhaltung der Abstandsflächen</p> |
|--|---|---|

3. GSK STOCKMANN Rechtsanwälte, Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 in Namen von PRONESTA Koempel 40 GmbH & Co.KG, Schreiben vom 30.05.2017

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Wir nehmen Bezug auf die geführte Korrespondenz und nehmen im Namen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>unserer Mandantin, der Pronesta Koempel 40 GmbH & Co. KG, Koempelstraße 40, 82340 Feldafing (im Folgenden: Pronesta) als Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 418/3 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung bzw. erheben folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72:</p> <p>Der Ansatz, zwei Varianten einer Bebauung zu ermöglichen, wobei in einer Variante der Bestand teilweise erhalten werden kann, wird durch unsere Mandantin grundsätzlich begrüßt. Jedoch muss in der Bestandsvariante - zumindest übergangsweise - auch eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Büros (in wohnverträglichem Umfang) ermöglicht werden (dazu näher unten). Weiterhin bestehen Bedenken aufgrund der sich aus der Planung ergebenden übergroßen Wohneinheiten. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass beide Varianten, so wie sie im Entwurf festgesetzt sind, in einigen Punkten technisch bzw. rechtlich nicht funktionsfähig sind und daher Änderungen bzw. Ergänzungen notwendig sind.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>A. Notwendige Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs</p> <p>1. „Optionslösung“ mit Bestand</p> <p>Unsere Mandantin beabsichtigt, die sog. Optionslösung umzusetzen. Hierzu wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid mit der Frage nach einer Umnutzung des 1. OG des Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken bei der Gemeinde eingereicht, zu dem das Einvernehmen erteilt wurde. Um die Optionslösung verwirklichen zu können, sind jedoch einige Änderungen des Planentwurfs notwendig.</p> <p><u>1. Umsetzung in zwei Bauschnitten</u></p> <p>Für unsere Mandantin ist eine Nutzung des Grundstücks auf Grundlage der Optionslösung nur in zwei Bauabschnitten machbar.</p> <p><u>Bauabschnitt 1</u></p> <p>In der ersten Stufe soll das östliche Gebäude im 1. OG und DG zum Wohngebäude umgebaut werden. Die vorhandene Büronutzung im westlichen Gebäude bleibt solange erhalten. Die notwendigen Stellplätze für beide Nutzungen werden im ersten Bauabschnitt auf den bestehenden Stellplatzflächen und im EG des westlichen Gebäudes nachgewiesen.</p> <p>Die Umnutzung des Dachgeschosses des östlichen Gebäudes zu Wohnungen macht</p> | <p>Die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit WA festgesetzt. Nachdem hier keine Einschränkungen vorgenommen wurden, sind die gesetzlichen Vorgaben des § 4 BauNVO einzuhalten. Nach Rechtskraft des B-Plans sind ausschließlich dessen Festsetzungen anzuwenden, wobei genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen.</p> <p>Zu A.1.: Optionsbebauung“: Der damalige Antrag, zu dem die Gemeinde das Einvernehmen erteilt hat, umfasste lediglich die Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 418/3 allgemein. Dies steht mit dem Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans nicht im Widerspruch.</p> <p>Zu 1. Umsetzung in zwei Bauschnitten Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bebauungsplansatzung wird noch folgender Text aufgenommen: <i>„Bei der Optionsbebauung ist in dem westlich an den Satteldachbaukörper angrenzenden Gebäudeteil auch eine Büronutzung für max. 5 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig, danach nur noch die gem. Ziff. A.2. festgesetzte Nutzung.“</i></p> <p>In Ziff. B.4.3 wird nach dem letzten Satz ergänzt:</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>eine Änderung der Festsetzungen zur Dachgestaltung erforderlich. Nach Ziff. B 4.3 sind Dacheinschnitte unzulässig, ohne diese kann dort aber keine ausreichende Belichtung der Wohnungen im DG erfolgen. Zudem würden Dacheinschnitte eine Auflockerung der großflächigen Dachstruktur derart begünstigen, dass sich lockeres Erscheinungsbild des Daches ergäbe. Dasselbe gilt für Dachgauben, die nach Ziff. B. 4.5 nur zulässig sind, sofern sie kleiner als 1/3 der Gebäudelänge bleiben. Wir bitten daher darum, diese Festsetzungen anzupassen.</p> <p><u>Bauabschnitt 2</u></p> <p>In der zweiten Stufe soll die Umwandlung des westlichen Gebäudes in Wohnungen erfolgen. Hierfür sollte der in der vorherigen Planfassung vorhandene, in der Planfassung vom 16.01.2017 entfallene, ganz nordwestliche Gebäudeteil wieder in den Plan aufgenommen werden, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen. Parallel dazu müssen die GRZ/GFZ-Festsetzungen angepasst werden.</p> <p><u>2. Wohnungsanzahl/Wohnungsgrößen</u></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans sieht in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen vor, dass pro vollendeter 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Das Grundstück Fl. Nr. 418/3 ist 3.181 m² groß, d.h., es wären danach 12 Wohneinheiten zulässig. Bei einer GFZ von 0,7 (Anmerkung: In der Planzeichnung ist ein Schreibfehler, dort heißt es „GRZ 0,7“, statt „GFZ 0,7“) ergäbe dies eine GF von 2.226,7 m². Rechnet man davon 75 % erzielbare Wohnfläche, ergeben sich rund 1.700 m² Wohnfläche. Mithin ergäbe sich eine <u>durchschnittliche (!) Wohnungsgröße von 141.66 m²</u>.</p> <p>Derartige Wohnungsgrößen gehen am tatsächlichen Bedarf vorbei. Familien mit entsprechendem Platzbedarf werden in Feldafing typischerweise freistehende Häuser oder Doppelhaushälften bevorzugen und keine Wohnungen, die hier zudem großteils keinen Garten aufweisen, wenn der Bestand genutzt wird. In der Bulwien Gesa - Studie „Wohnen im Landkreis Starnberg auch in Zukunft noch möglich? - Eine Untersuchung im Zusammenhang mit der Nachnutzung der Fernmeldeschule in Feldafing“ erstellt für die gfw Starnberg mbH, Projektnummer P1507-2097, vom 8. März 2016, ist auf Seite 29 noch einmal klargestellt worden, Zitat:</p> | <p><i>„Dies gilt nicht für die festgesetzte „Optionsbebauung gem. Ziff. A.16.“</i></p> <p>In Ziff. B.4.5 entfällt der Satz: <i>„Dacheinschnitte sind unzulässig.“</i></p> <p>Der nordwestliche Gebäudeteil wird aus städtebaulichen Gründen nicht aufgenommen, da bereits die jetzt festgesetzte Nutzung über der der Umgebungsbebauung (GRZ Optionsbebauung: 0,40 = Höchstwert des § 17 BauNVO; GRZ Nachbarbebauung: 0,30) liegt und von verschiedenen Grundstücksnachbarn Einwendungen vorliegen u.a. wegen der Bebauungsdichte.</p> <p>Zu 2. Wohnungsanzahl/Wohnungsgrößen : Die festgesetzten städtebaulichen Werte gem. Ziff. B.3.1 betreffen die max. Anzahl für Wohnungen im gesamten Geltungsbereich und sind aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer für alle Grundstücke einheitlich. Städtebauliches Ziel ist es, auch die Optionsbebauung in sozialer Hinsicht in die Umgebungsbebauung anzupassen, daher sind im Geltungsbereich bei einer Neubebauung auch der Fl.Nr. 418/3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese haben regelmäßig größere Wohnflächen.</p> <p>Darüber hinaus ist gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, kein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO! Darin sind gem. §4 Abs. 2 und 3 weitere Nutzungen zulässig, selbst max. Ausnutzung der Grund- und Geschossflächen.</p> <p>Der Wohnungsschlüssel in Ziff. B.3.1 bleibt daher unverändert.</p> <p>Es ist Sache des Bauwerbers, entweder im Bestand durch Umbau und Erweiterung neben Wohnen auch die in § 4 Abs. 2 und 3 BayBO genannten nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu errichten, oder alternativ bei einer</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p><i>„Erkennbar ist, dass auch in der Historie die Bautätigkeit im Landkreis Starnberg komplett an der Entwicklung der Haushaltsstruktur vorbei gegangen ist. So wurden große Wohnungen gebaut, obwohl ausschließlich die Zahl der 1 und 2 Personenhaushalte angestiegen ist. Die Entwicklung der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur dokumentiert, dass insbesondere kleine Wohnungen für Haushalte mit 1 bis 2 Personen benötigt werden. Bereits heute sind kleinere Wohnungen im Landkreis Starnberg überproportional gefragt, ein ausreichendes Angebot ist jedoch in keiner Kommune vorhanden.“</i></p> <p>Es wird daher darum gebeten, die Festsetzung zu streichen oder den Schlüssel so abzuändern, dass ein sinnvoller Wohnungsmix mit Wohnungen von 45 m² - 150 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 80 m² ermöglicht wird. Danach ergäben sich 16 – 18 Wohneinheiten.</p> <p><u>3. Berücksichtigung der Bestandsnutzung / -genehmigung</u></p> <p>Die Bestandsbauten auf Fl. Nr. 418/3 werden aktuell gewerblich genutzt. Zudem ist in dem östlichen Gebäude ein Teil als Wohnung genehmigt und wird auch derzeit entsprechend genutzt. Die Begründung des Bebauungsplans ist daher entsprechend anzupassen, da sie auf S. 5 davon ausgeht, dass der Baubestand auf Fl.Nr. 418/3 „bisher nicht für Wohnzwecke genutzt wurde“. Die tatsächliche Nutzung widerspricht auch der Annahme auf S. 11 der Begründung, dass die ehemalige Diamantschleiferei leer stünde bzw. interimsmäßig für Asylanten und Flüchtlinge genutzt wird. Tatsächlich stehen die Gebäude nicht leer und werden auch nicht als Flüchtlingsunterkunft, sondern als Büro- und Gewerbegebäude genutzt.</p> <p>Die Umnutzung zu Wohngebäuden kann, wie oben dargestellt, nur in Abschnitten erfolgen, da unsere Mandantin ihr Büro in dem Bestandsgebäude hat und weitere Flächen gewerblich vermietet sind. Diese bestehende, im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Gewerbenutzung muss aus betrieblichen Gründen vorerst weiter möglich sein. Statisch handelt es sich auch um zwei vollständig getrennte, selbstständige Gebäudeteile.</p> <p>Deshalb sollte für die Optionslösung eine Festsetzung zur allgemeinen, nicht nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Büro-</p> | <p>Neubebauung übliche Einzel- und Doppelhäuser zu errichten; auch hierfür gibt es Bedarf. Im Übrigen ist auch kein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zu 3.: Berücksichtigung der Bestandsnutzung / -genehmigung Die Begründung wird noch betreffend Fl.Nr. 418/3 S. 5 und S. 11 dahingehend berücksichtigt, dass die Gebäulichkeiten nach Angaben des Bauwerbers als Büro- und Wohngebäude genutzt würden.</p> <p>In den Festsetzungen Ziff. A.2. wird noch ergänzt: „Für die Optionsbebauung sind auch</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>und Praxisnutzungen als nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgenommen werden. Dies ist auch interessensgerecht, da die Gemeinde durch ihre Planung sonst Pronesta „auf den Bestand“ setzen würde und ihr eine wirtschaftliche Nutzung ihres Eigentums untersagen würde. Das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum und der Fakt, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (vgl. OVG NRW, U.v. 27.08.2015 - 2 D 41/14.NE) muss aber zwingend in die Abwägung eingestellt werden. Eben dies würde durch die vorgesehene Festsetzung zu Büro- und Praxisnutzungen verhindert.</p> <p><u>4. Tiefgaragenraum und Stellplätze</u> Die Unterbringung von Stellplätzen funktioniert in der Optionslösung nicht. Unter das Bestandsgebäude kann nachträglich aus statischen Gründen keine Tiefgarage gebaut werden. Der Bauraum für die Tiefgarage muss daher erweitert werden und die Tiefgarage unter den Freiflächen im westlichen Teil des Grundstücks untergebracht werden, ähnlich wie in der „Grundlösung“. Die Festsetzungen zur GRZ etc. sind entsprechend anzupassen.</p> <p><u>5. Abstandsflächen</u> Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes fallen im Osten in minimalem Ausmaß (ca. 60 cm; im Verlauf weniger wegen des ansteigenden Grundstücks) auf das benachbarte Flurstück. Nach Art. 6 Abs.5 S.3 BayBO kann im Bebauungsplan eine abweichende Regelung festgesetzt werden. Dies sollte aber ergänzend in der Begründung abgewogen werden, wobei auf die bereits im Bestand vorhandene Unterschreitung abgestellt werden kann. Alternativ bietet sich an, die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenkoten der Geländeoberkante anzupassen, um eine geringe Aufschüttung zu ermöglichen.</p> <p>II. „Grundlösung“ <u>1. Grundstücksgröße</u> Bei einer Grundstücksgröße von 3.181 m² des Fl.Nr. 418/3 sind 5 Gebäudekörper bzw. 10 Doppelhaushälften im Plan</p> | <p><i>Büro- und Praxisnutzungen als nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig gem. Ziff. A.16.“</i></p> <p>Zu 4. Tiefgaragenraum und Stellplätze: Eine Fläche für Tiefgaragen wird auch bei der Optionsbebauung westlich an die Baugrenze anschließend vergleichbar der Grundlösung berücksichtigt einschließlich einer GR_{TGa} von 800 m², jedoch mit ca. 5 m Grenzabstand zu Fl.Nr. 427/27 und 427/34. Der vergrößerte Grenzabstand der Tiefgarage ist erforderlich, um eine Mindestbegründung und ausreichend Bodenstandraum für heimische Laubbäume zu sichern bei Einhaltung der gesetzlichen Pflanzabstände. Soweit erforderlich, wird die sich ergebende zusätzlich Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO noch berücksichtigt. Die Überschreitung beträgt nach überschlägiger Ermittlung bei der Regelbebauung 110 % und bei der Optionsbebauung 95 %, was in Ziff. B.1.3 noch ergänzt wird.</p> <p>Zu 5. Abstandsflächen: Bei Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes, hier insbesondere der Ostseite des bestehenden Satteldachbaukörpers sind die Abstandsflächen geringfügig aufgrund der dort eingetragenen Baulinie verkürzt, d.h. diese enden an der Grundstücksgrenze.</p> <p>Eine Geländeaufschüttung zwischen Baubestand und östlicher Grundstücksgrenze wird abgelehnt, da der Grundstücksnachbar hiergegen Einwendungen vorgebracht hat, und auch vermieden werden muss, dass Oberflächenwasser von Fl.Nr. 418/3 auf die benachbarte Fl.Nr. 418/2 fließt.</p> <p>Zu 1. Grundstücksgrößen In Ziff. B.2.1 wird die Mindestgrundstücksgröße für das Einzelhaus statt mit 650 m² mit 600 m² festgesetzt, die der Doppelhaushälfte statt mit 350 m² mit 300 m².</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>vorgesehen. Wird das Grundstück nachträglich aufgeteilt, kann die Festsetzung Ziff. B 2.1 nicht eingehalten werden, nach der bei frei stehenden Einzelhäusern 650 m² Mindestgrundstücksgröße vorhanden sein müssen und pro Doppelhaushälfte 350 m². Für 10 Doppelhaushälften wären ca. 3.500 m² Grundstücksgröße (10x350m²) erforderlich. Für 5 Einzelhäuser müsste das Grundstück 3900 m² (5x650m²) groß sein. Die Festsetzung Ziff. B. 2.1 ist insofern widersprüchlich und sollte gestrichen werden. Alternativ müsste sie so angepasst werden, dass 315 m² pro DHH und 630 m² pro Einzelhaus genügen.</p> <p><u>2. Abstandsflächen</u></p> <p>a) Hinsichtlich der Festsetzung zu den Abstandsflächen der drei Reihenhäuser in der hinteren Baureihe in Ziff. B. 4.2 sollte ist redaktionell die falsche Bezeichnung „Fl. Nr. 413/311 durch „Fl. Nr. 418/311 zu ersetzen.</p> <p>b) Inhaltlich soll es sich dabei um eine Festsetzung nach Art. 6 Abs.5 S.3 BayBO handeln. Die Festsetzung eines großen Bauraums durch eine umlaufende Baugrenze auf der Fl. Nr. 418/3 und die Festlegung von Wandhöhen und Mindestabständen von 6m ist aber vorliegend nicht ausreichend, um die Abstandsflächen planerisch zu verkürzen. Die Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen muss „klar und eindeutig“ erfolgen (vgl. VGH München BeckRS 2003, 27470; Koch/Molodovsky/Famers BayBO, Art.6, Rn. 151 ; JDBW/Dirnberger Art. 6 BayBO Rn. 166).</p> <p>Die Lage des Gebäudekörpers und sowohl die Lage und Länge seiner Außenwände als auch die Wandhöhe müssen dabei eindeutig definiert sein (vgl. BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld BayBO Art. 6 Rn. 79). Die Stellung der Gebäude/Wände ist vorliegend jedoch nur empfohlen und innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Baugrenzen, die einen einheitlichen Bauraum schaffen, können keine Abstandsflächenverkürzung zulassen (vgl. VG München Beschl. v. 21.8.1998 Nr. M 9 S 98.3535; Simon/Busse/Franz/Rauscher/Dhom BayBO Art. 6 Rn. 314; JDBW/Dirnberger Rn. 169; Koch/Molodovsky/Famers Rn. 161 b; Schwarzer/König Rn. 98). Dementsprechend sollte die derzeit gewählte Abstandsflächenverkürzung planerisch überarbeitet werden. Dabei</p> | <p>Grundstücksteilungen sind Sache des Bauherrn und auch nicht festsetzbar.</p> <p>Zu 2. Abstandsflächen</p> <p>a) Reihenhäuser sind nicht zulässig, sondern lediglich Einzel- und Doppelhäuser. Die Fl.Nr. 418/3 wird noch richtig gestellt.</p> <p>b) Im Zusammenhang mit der Optionsbebauung auf Fl.Nr. 418/3 ist gem. Ziff. A.6 „Baulinie“ und Wandhöhenfestsetzung der Baubestand als zu erhalten festgelegt.</p> <p>Bei der Regelbebauung sind innerhalb der Baugrenzen gem. Ziff. A.29 auf dem eigenen Grundstück Grenzabstände zwischen den Giebeln mit 6 m festgesetzt.</p> <p>Zu den Nachbargrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Festsetzung Ziff. A.5 einzuhalten.</p> <p>Die eingetragenen vorgeschlagenen Baukörper in der Grundlösung sind weder in der Lage, Wand- und Firsthöhe verbindlich. Die Neubebauung ist so zu planen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen insbesondere zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Bei dem zusammenhängenden Bauraum von ca. 47 x 37 m ist dies auch grundsätzlich möglich.</p> |
|--|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>sollte auch geprüft und vermieden werden, dass durch die vorgesehenen Baukörper Abstandsflächen auf das östliche Nachbargrundstück geworfen werden.</p> <p>B. Weitere kritische Festsetzungen des Bebauungsplans Es bestehen Bedenken hinsichtlich weiterer Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72, auf die wir im Folgenden kurz hinweisen möchten.</p> <p>I. Gleichzeitige Festsetzung von Grundflächen und GRZ Die Festsetzung der zulässigen Grundflächen von Einzel- und Doppelhäusern von 237,50 m² in Ziff. B 4.1 muss der jeweils der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ entsprechen, da die Festsetzung ansonsten widersprüchlich zu den jeweiligen GRZ-Festsetzungen ist. Es sollte entweder nur die GR oder die GRZ festgesetzt werden, aber nicht beides.</p> <p>II. Stellplatzvorgaben Bei den Festsetzungen Ziff. B 3.3 und B.5.1 handelt es sich jeweils um Ortsgestaltungssatzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO. Die beiden Regelungen sollten zusammengefasst werden, da sie teilweise dasselbe aussagen (bei Wohnungen bis 35m² Wohnfläche - 1 Stellplatz), teilweise unklar gestaltet sind (2 Stellplätze pro Wohnung, aber bei ebenerdiger Unterbringung der Stellplätze je WE mind. 1 Garage oder TGa). Inhaltlich bestehen zudem erhebliche Bedenken gegen den Stellplatzschlüssel. Es wird keine städtebauliche Rechtfertigung dafür gesehen, bereits bei Wohnungen ab 35 m² Wohnfläche 2 Stellplätze zu verlangen. Es ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist (siehe bereits oben) und kleinere Wohnungen oftmals von Einzelpersonen bewohnt werden, die auch nur ein Kfz besitzen. Auch bei 2-Personen-Haushalten kann auf Grund der fußläufigen Entfernung zur S-Bahn nicht unterstellt werden, dass diese regelmäßig zwei Kfz besitzen. Aus unserer Sicht führt der Schlüssel zu einer unverhältnismäßigen Belastung unseres Mandanten. Er ist auch unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten problematisch, da bei dem gegenüberliegenden Grundstück Fl. Nr. 418/10 nach unserem Kenntnisstand für 7 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit</p> | <p>Zu I. Festsetzung von Grundflächen und GRZ In Ziff. B.4.1 entfällt der letzte Halbsatz: „..., die zulässige Grundfläche beträgt 237,50 m²“, da mit der GRZ von 0,30 ein eindeutige Festlegung verbunden ist.</p> <p>Zu II. Stellplatzvorgaben Die Ziff. B.3.3 mit Angaben zu den Stellplätzen wird noch nach Ziff. B.5. übernommen bzw. abgeglichen. Dabei wird die Regelung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze noch geringfügig angepasst: <i>„Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser:</i> - 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² - 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) über 50 m², davon 1 Stpl. je WE in einer Garage <i>Mehrfamilienhäuser:</i> - 1 Stellplatz je WE bis 50 m² - 2 Stellplätze je WE ab 50 m², davon 1 Stpl. je WE in einer Garage“</p> <p>Die Hinweise zur Kfz-Benutzung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für bereits realisierte Bauvorhaben gilt der Bestandschutz.</p> <p>Aufgrund der Lage des Baugebietes ist der</p> |
|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | keine entsprechende Anzahl an Stellplätzen vorhanden ist, sondern max. 6 - 8. Es wird daher gebeten, den Stellplatzschlüssel dahingehend zu ändern, dass für Wohnungen bis 100 m ² Wohnfläche 1 Stellplatz genügt, für Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze. Damit würde eine bedarfsgerechte Regelung geschaffen. | Stellplatzschlüssel von 100 m ² Wohnfläche und 1 Stellplatz städtebaulich unrealistisch. Sind mehr Pkw pro Wohnung vorhanden, würde dies zu einer Überparkung der Koempelstraße führen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nachhaltig beeinträchtigen. |
|--|--|--|

Beschluss:**Beschlussvorschlag 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung***

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 72 "Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße" einschließlich Begründung i.d.F. vom 11.11.2013, zuletzt geändert am 18.07.2017 (= Tag der Sitzung).

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 13
Gegen den Beschluss: 2

Beschlussvorschlag 2: *erneuter Auslegungsbeschluss*

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 72 "Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße" in der geänderten Fassung erneut gem. § 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen, wobei die Auslegungsdauer angemessen verkürzt wird.

In den B-Plan ist eine Zaunhöhe/ Höhe der Einfriedungen von einheitlich 1,20 Metern fest zu setzen.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 13
Gegen den Beschluss: 2

TOP 5 Rathaus Gemeinde Feldafing; Außenbelag Café

Der Gemeinderat hat bereits mehrfach über die Änderung des Belags beraten. Mittlerweile wurde noch Olympiamastix als Belag vorgeschlagen. Olympiamastix wurde zu den Olympischen Spielen 1972 in München entwickelt.

Dabei handelt es sich um einen Gussasphalt der mit Moränenriesel abgestreut wird.

Die Kosten für den Einbau von Olympiamastix liegen bei rund 22.000,- € für die Cafegartenfläche.

Von Seiten des Denkmalschutzes wurde allerdings angeregt beide Seiten gleich zu gestalten.

Die Angelegenheit wird ausgiebig diskutiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet die Verlegung des Olympiamastix-Belages mit Kosten in Höhe von ca. 22.000,- € für den Cafegarten bzw. ca. 44.000,- € für beide Segmente.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 2 |
| Gegen den Beschluss: | 13 |

TOP 6 Bebauungsplanverfahren "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße"; Verlängerung der Veränderungssperre in Kraft getreten am 11.09.2015

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.09.2015 das Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ eingeleitet. Mit gleichem Datum wurde zur Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 11.09.2015 in Kraft getreten und tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft (10.09.2017). Die Gemeinde kann die Frist nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängern.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ um ein Jahr zu verlängern.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 14 |
| Gegen den Beschluss: | 1 |

TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges

- Bgm Sontheim gibt bekannt, dass die Gemeinde mit dem Umbau des Bahnhofes in das Rathaus einen Anerkennungspreis beim Wettbewerb „Bauen im Bestand“ erhalten hat.
- GR Prof. Schikora bedankt sich bei allen Organisatoren und Helfern die zum guten Gelingen der Nacht der 901 Kerzen beigetragen haben.
- GR Utech erkundigt sich nach der Grundsteinlegung des Klinikneubaus. Bgm Sontheim erklärt, dass der Termin bereits feststeht.

Gefertigt:

Peter Englaender

Genehmigt:

Bernhard Sontheim