



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom **21.06.2016** im , Kulturkeller beim betreuten Wohnen, Bahnhofstraße 2

Beginn: 21:05 Uhr
Ende: 22:05 Uhr

Anwesend waren:

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

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Gerber, Maximiliane

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Gollwitzer, Helmut

Hansel, Günter

Hauser, Markus Dr.

Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.

Klug, Eva

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.

Schuierrer, Thomas

Schultheiß, Nandl

Stängl, Johanna

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.05.2016
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Erdgaslieferungsvertrag; Bündelausschreibung zur Erdgasbeschaffung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Schloß Thurn- und Taxis / Gästehaus"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gästehauses für das Schloß Garatshausen auf der Fl.Nr. 1008/4, Gemarkung Feldafing,
6. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Johann Biersack-Str. 23 in Feldafing, Fl.Nr. 559, Gemarkung Feldafing; Ergänzende Fragen zum Vorbescheid und Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
7. Freiflächenplanung Traubinger Str. 22, Fl.Nr. 440/6
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Albers-Villa, Garatshausen"; Beratung und Billigungsbeschluss
9. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung einer Lagerhalle; Nähe Seestraße, Fl.Nrn. 161 und 163
10. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.05.2016

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 10.05.2016 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 15 für
0 gegen den Beschluss

TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

Bürgermeister Sontheim gibt bekannt, dass für Top 2 der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.05.2016 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Schloss Thurn und Taxis/Gästehaus“, Durchführungsvertrag) der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

TOP 3 Erdgaslieferungsvertrag; Bündelausschreibung zur Erdgasbeschaffung

Der mit Erdgas Südbayern am 10.12.2009 geschlossene Erdgasliefervertrag ist zum 31.12.2011 ausgelaufen, verlängert sich jedoch um jeweils ein Jahr, wenn nicht mit einer Frist von 12 Monaten auf das jeweilige Laufzeitende gekündigt wird (d.h. frühestes Vertragsende 31.12.2017 bei einer Kündigung im Jahr 2016). 2014 wurde als Nachtrag zum Vertrag ein Rabatt ausgehandelt, sodass die Gemeinde derzeit 7 Cent pro KW bezahlt.

Vom Bayerischen Gemeindetag liegt der Gemeinde ein Angebot vor sich an einer Bündelausschreibung Erdgas zu beteiligen.

Ziel der Bündelausschreibungen ist es, durch den Wettbewerb günstigere Erdgaspreise zu erhalten. Zu diesem Zweck werden gebündelte Ausschreibungen durchgeführt, das heißt eine größere Anzahl Kommunen/Zweckverbände wird jeweils in einem Bündel zusammengefasst. Grundsätzlich werden bezirkswerte Bündel angestrebt. Mit Blick auf die mittelstandsfreundliche Gestaltung der Bündelausschreibungen kann es notwendig sein, weitere Ausschreibungsbündel zu definieren.

Die KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH erbringt die Leistung in Kooperation mit dem Bayerischen Gemeindetag. Dieser hat den Kooperationspartner gemäß einer

Empfehlung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbands in einem transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahren bundesweit ermittelt. Die KUBUS GmbH ist der derzeit einzige Anbieter eines elektronischen Ausschreibungsportals für Kommunen mit elektronischer Auktion. Daher wird auf die Einholung von Vergleichsangeboten für die Dienstleistung beim Ausschreibungsverfahren verzichtet.

Das Angebot richtet sich an alle Kommunen, deren Auftragshöhe den EU-Schwellenwert von 209.000 € für Liefer- und Dienstleistungsaufträge überschreitet, als auch an Kommunen, die unter dem Schwellenwert bleiben. Der EU-Schwellenwert richtet sich nach dem Lieferzeitraum.

Für den Lieferzeitraum werden zwei Varianten angeboten: Frühster Lieferbeginn 01.10.2017 und maximal Lieferende 01.01.2021 oder frühster Lieferbeginn 01.10.2018 und maximales Lieferende 01.01.2022.

Da die Gemeinde den Vertrag mit ESB frühestes bis zum 31.12.2017 kündigen kann, wäre der vorgeschlagene Lieferzeitraum vom 01.01.2018 bis zum 01.01.2021 (3 Jahre).

Die Gemeinde Feldafing hat einen derzeitigen Jahresverbrauch von ca. 128.000 € und liegt somit mit ca. 384.000 € über dem genannten Schwellenwert.

Für die gesamte Vorbereitung und Durchführung der Bündelausschreibung erhält die KUBUS GmbH ein Honorar von 1.300 € netto (davon Grundpreis: 650 €, zzgl. 13 Abnahmestellen à 50 €).

Die Ausschreibungsergebnisse der in den letzten Jahren bereits durchgeführten Bündelausschreibungen Erdgas ergab ein Ergebnis vom ca. 4 Cent pro KW (reiner Energiepreis 2,3 – 2,5 Cent zzgl. Netznutzungsentgelt). Aufgrund der zu erwartenden Einsparungen sollte die Gemeinde Feldafing an der Bündelausschreibung teilnehmen.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH den vorgelegten Dienstleistungsvertrag über die Vorbereitung und Durchführung von Bündelausschreibungen für die Lieferung von Erdgas über ein web-basiertes Beschaffungsportal abzuschließen.

Die Gemeinde Feldafing überträgt die Aufgabe der Ausschreibung von Lieferleistungen für Erdgas für den Lieferzeitraum 01.01.2018 bis 01.01.2021, die alle verfahrensleitenden Entscheidungen umfasst, auf den Bayerischen Gemeindetag als ausschreibende Stelle.

Die Verwaltung wird gebeten, umgehend die Abnahmestellen im geforderten Datenformat zu erfassen.

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

TOP 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Schloß Thurn- und Taxis / Gästehaus"; Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss**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 07.12.2015 mit Frist zum 15.01.2016 insgesamt 25 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 08.12.2015 bis zum 15.01.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

9 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (3) Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Geschäftsstelle Starnberg
- (4) Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- (5) Polizeiinspektion Starnberg
- (6) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (7) E.ON Bayern (Bayernwerk), Penzberg
- (8) Deutsche Post
- (9) Vermessungsamt Starnberg

7 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Regionaler Planungsverband
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde
- (3) Landratsamt Starnberg, Tech. Immissionsschutz
- (4) Gemeinde Pöcking
- (5) Gemeinde Tutzing
- (6) Staatliches Bauamt Weilheim
- (7) Energie Südbayern

Von 9 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Regierung von Oberbayern
- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
- (7) Abfallwirtschaftsverband Starnberg
- (8) Abwasserverband Starnberger See
- (9) Deutsche Telekom

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 25.01.2016

	<p>Kreisbauamt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Spätestens seit der BauGB-Novelle 2013 ist der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung ein entscheidender Aspekt in der Bauleitplanung. Daher sollte auf dieses Thema in der Planbegründung eingegangen werden. 2. Unseres Erachtens ist nach dem Abschluss des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens eine den neuen Festsetzungen entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig. 3. Wir raten dringend davon ab, eine derart detaillierte Planung wie den Vorhabenplan vom 22.09./20.10.2015 (das Datum unter D. 8 entspricht nicht den auf dem Plan genannten) zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen. Selbst kleinste Änderungen, z.B. an den eingezeichneten Treppen, wären dann befreiungspflichtig. Wir empfehlen, lediglich die Gebäudeumrisse in den Vorhabenplan aufzunehmen. 4. Bei Ausschöpfung der zulässigen Abgrabung von 1,50m ist nach unserer Berechnung eine maximale Wandhöhe von bis zu 13,75m möglich. Wir bitten dies vor dem Hintergrund der Aussage auf S. 9 der Begründung zu prüfen, dass das Gebäude nicht dreigeschossig in Erscheinung treten soll. 	<p>Zu 1.: Auf den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung in der Bauleitplanung wird noch in der Begründung näher eingegangen. Im Grundsatz handelt es sich bei dem Neubau um einen Ersatzbau, der bestehendes Bauland wieder bebaut mit etwas verschobenem Standort.</p> <p>Zu 2.: Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan noch zu berichtigen: Wohnfläche (= W) statt Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Zu 3.: Das Datum des Vorentwurfes Hochbauprojekt und das Datum des Vorhabensplans werden noch vereinheitlicht. Wesentliches Anliegen des Vorhabensplans ist es, das Projekt in seiner äußeren Form, insbesondere als hinsichtlich der Baumassen, der Fassaden und der Freianlagen abschließend festzulegen wegen des empfindlichen Standortes am Seeufer. Das Innere des Gebäudes, also die Einteilung der Grundrisse und der Erschließung, ist dagegen nachrangig und wird graphisch noch abgedeckt.</p> <p>Zu 4.: Nach den Hochbau-Vorentwurfplänen liegt die Ebene des UG auf + 596.70 m üNN = - 2,80 lt. Schnitt. Die OB Dachattika beträgt +7,0 m; dies führt zu einer max. Wandhöhe von ca. 9,80 m, was eine max. WH von 606,50 m üNN; festgesetzt wurden sodann 606,75 m üNN, um noch einen kleinen Spielraum nach oben zu haben. Festgesetzt in der Bebauungsplanzeichnung sind WH max. 606,75 m üNN, OK RFB mit 599,50 m. In der Bebauungsplanzeichnung wird vor dem freigelegten Kellergeschoss beim Ausgang die einzuhaltende Geländehöhe von max. 596.70 und mind. 596.50 m üNN</p>
--	---	--

	<p>5. Wir empfehlen, in der Präambel die Formulierung „in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung“ zu streichen und stattdessen bei Verfahrensabschluss das jeweils konkrete Fassungsdatum zu ergänzen.</p> <p>6. Wir bitten die Gliederungsebenen des Bebauungsplans nochmals zu überprüfen: Im Planteil wird in die Buchstaben A., B. und C. gegliedert, im textlichen Teil dann aber in B. (Festsetzungen) und D. (Hinweise).</p> <p>7. Teile der privaten Eingrünungsfläche gemäß A. 5.3 liegen außerhalb des WR gemäß A. 1.1. Wir bitten, dies zu überprüfen.</p> <p>8. Wie ist die Festsetzung A. 7.4 in Verbindung mit der Planzeichnung zu verstehen: Während am festgelegten Höhenbezugspunkt die Höhe 597,50 üNN verzeichnet ist, ist im Bereich der „Vorfahrt“ 597,50-598,00 UNN vorgesehen (entsprechend der textlichen Erläuterung unter A. 7.4). Wir bitten um einheitliche Festsetzung und Klarstellung, ob die gemäß Festsetzung B. 6. zulässigen Geländeänderungen auch im Bereich zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten gelten sollen.</p>	<p>festgesetzt. Damit sind hier keine weiteren Abgrabungen und somit auch keine größeren Wandhöhen zulässig. Das übermittelte max. Wandhöhenmaß von 13,75 m ist so unzutreffend!</p> <p>Zu 5.: In der Präambel werden noch die jeweiligen Fassungsdatums der einschlägigen Gesetze angegeben. <i>(Wegen der Kurzlebigkeit der Gesetze ist dies immer eine sportliche Herausforderung!)</i></p> <p>Zu 6. Die Gliederungspunkte werden noch redaktionell vereinheitlicht mit A – E durchnummeriert.</p> <p>Zu 7.: Soweit Teile der privaten Eingrünungsflächen außerhalb des festgelegten Baulandes gem. Ziff. A.1.1 liegen, handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die auch außerhalb des Baugrundstückes Fl.Nr. 1008/4 liegen. Dies wird noch redaktionell ergänzt.</p> <p>Zu 8.: Die Festlegung Ziff. A.7.4 bezieht sich auf die Oberkante Gelände vor der TG-Abfahrtsrampe und ist einzuhalten. Im Bereich des privaten Wendehammers ist als Hinweis eine empfohlene Höhe von 597,50 – 598.0 m üNN zweckmäßig; dies wird noch redaktionell unter Hinweise aufgenommen und klargestellt.</p> <p>Zu 9.: Die beiden Halbsätze 2 und 3 in Festsetzung Ziff. A.6.4 werden noch als Hinweise gekennzeichnet.</p>
--	---	---

	<p>9. Die Halbsätze 2 und 3 von Festsetzung A. 6.4 stellen lediglich Hinweise dar und sollten entsprechend gekennzeichnet werden. Beim Planzeichen C. 1 handelt es sich um eine Festsetzung.</p> <p>10. Das Planzeichen A. 6.5 ist in der Planzeichnung kaum zu erkennen. Ist der Bereich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1061/2 gemeint?</p> <p>11. Bezüglich der textlichen Festsetzung B. 2.2 weisen wir darauf hin, dass die zwingende Erforderlichkeit nicht nachprüfbar ist.</p> <p>12. Bei Festsetzung B. 3.1 Satz 2 sollte geklärt werden, um welche Grundfläche es sich handelt (z.B. „1/3 der Grundfläche des obersten Geschosses“).</p> <p>13. Zwar können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Festsetzungen getroffen werden, die nicht auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB basieren; jedoch müssen auch solche Festsetzungen dem allgemeinen Bestimmtheitsgrundsatz genügen, weshalb Festsetzung B. 3.6 aus unserer Sicht unzulässig ist: Die Begründung des Untergeschosses/Sockelgeschosses wird bereits bei A. 5.2 festgesetzt im Übrigen trifft die Festsetzung keine vollziehbare Regelung. Insbesondere liegt der Aspekt einer möglichen dreigeschossigen Wirkung stark im Auge des jeweiligen Betrachters.</p> <p>14. Bezüglich Festsetzung B. 5.1 bitten wir nochmals zu überprüfen, ob der Wert von 40 % versiegelter Restfläche (nach</p>	<p>Zu 10.: Das Planzeichen Ziff. A.6.5 „Fahrtrecht“ bezieht sich auf die neue Erschließungsfläche im Bereich der Umfahrt um den Rundbau des Kreisaltenheims und das kurze, mitbenützte Stück des Uferweges. Die Schraffur wird noch verdeutlicht dargestellt.</p> <p>Zu 11.: In der Ziff. B.2.2 = neu D.2.2 ist lediglich das über das Flachdach ragenden Schornsteinhöhe geregelt. Schwierigkeiten sind daraus nicht ersichtlich. Im Vorhabensplan aber sollen durch den Hochbauarchitekten diese Teile soweit bekannt noch nachgetragen werden.</p> <p>Zu 12.: In Ziff. B.3.1 = neu D.3.1 wird noch ergänzt: „1/3 der Grundfläche des obersten Geschosses“.</p> <p>Zu 13.: Ziff. B.3.6 = neu D.3.6 wird noch als Hinweis gekennzeichnet. Maßgeblich ist hier der Vorhabensplan und die Ansicht vom See hierzu.</p> <p>Zu 14.: Die Festlegung in Ziff. B.5.1 = neu D.5.1 dient dazu, die versiegelten Flächen im Hinblick auf die Seenähe einzugrenzen.</p> <p>Zu 15.: Ziff. 15. Wird noch als Hinweis</p>
--	---	---

	<p>Abzug der Eingrünungsfläche) eingehalten werden kann, nachdem der Bauraum einen Großteil der Restfläche darstellt.</p> <p>15. Bei B. 5.3 handelt es sich lediglich um einen Hinweis, der jedoch inhaltlich nicht richtig ist: Die Zulässigkeit bei einem qualifizierten Bebauungsplan richtet sich ausschließlich nach den Bebauungsplanfestsetzungen. Auch 8. 7 stellt lediglich einen Hinweis dar.</p> <p>16. Verweist eine Festsetzung (wie im vorliegenden Falle B. 5.5) auf eine DIN-Norm, ist das Fassungsdatum der Vorschrift mit anzugeben.</p> <p>17. Unter Punkt 1.1 der Begründung sollte Absatz 4 wie folgt ergänzt werden: „Nachdem der Planbereich im Landschaftsschutzgebiet liegt, kann nur eine am Baubestand orientierte Fortschreibung erfolgen...“ Absatz 7 empfehlen wir wie folgt umzuformulieren: „Im Plangebiet sowie im Umfeld ist ein wertvoller Gehölzbestand mit herausragenden, besonders erhaltenswerten Strukturen vorhanden.“</p> <p>18. Unter Punkt 2.4 Absatz 3 der Begründung heißt es, „auch Besucher des Schlosses sollten in dieser Garage parken.“ Jedoch wurden zuvor noch keine Angaben zu der Garage gemacht.</p> <p>19. Hinsichtlich Punkt 3.3 der Begründung möchten wir darauf hinweisen, dass auch im vorhaben bezogenen Bebauungsplan die</p>	<p>gekennzeichnet. Die Formulierung stammt aus der Empfehlung des Landratsamtes Starnberg aus dem Aufstellungsverfahren B-Plan Nr. 54 Garatshausen östlich der Tutzinger Straße. Der Hinweis, dass der qualifizierte Bebauungsplan ausschließlich und abschließend die Festsetzungen regelt, ist nur bauplanungsrechtlich zutreffend; örtliche Bauvorschriften wie Stellplätze und Einfriedungen können mit aufgenommen werden oder separat gelten durch gesonderte gemeindliche oder anderweitige Satzungen oder Rechtsverordnungen.</p> <p>Zu 16.: In Ziff. B.5.5 = neu D.5.5 wird noch das Fassungsdatum der DIN_Norm angegeben: „DIN 18920: 20174 – 07“.</p> <p>Zu 17.: In der Begründung wird noch in Punkt 1.1 beim 4. Absatz noch ergänzt: <i>„Nachdem der Planbereich im Landschaftsschutzgebiet liegt, kann nur eine am Baubestand orientierte Fortschreibung erfolgen...“</i></p> <p>Abs. 7 wird noch wie folgt umformuliert: <i>„Im Plangebiet sowie im Umfeld ist ein wertvoller Gehölzbestand mit herausragenden, besonders erhaltenswerten Strukturen vorhanden.“</i></p> <p>Zu 18.: Punkt 2.4 Abs. 3 der Begründung wird noch betreffen die Parkierung angepasst; gemeint ist die kleine Tiefgarage des Gästehauses.</p> <p>Zu 19.: Betreffend Punkt 3.3 der Begründung wird auf die Stellungnahme des Abwasserverband Starnberger See und den dortigen Beschluss, und den noch auszuarbeitenden Erschließungsvertrag verwiesen. Dort wird auch verbindlich die Niederschlagwasserbeseitigung festgelegt.</p>
--	--	---

	<p>Niederschlagswasserbeseitigung einen Aspekt der Erschließung darstellt, der in die Verantwortung der Gemeinde fällt Die Aufgabe der Durchführung von Sickersversuchen kann zwar vertraglich den Bauherrn übertragen werden, die Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung hat jedoch im Bebauungsplanverfahren zu erfolgen.</p> <p>20. Unter Punkt 3.3 der Begründung wird eine überholte Fassung des LEP zitiert. In der aktuellen Fassung vom September 2013 findet sich dieses Zitat nicht mehr, weshalb der Verweis gestrichen werden sollte.</p> <p>Wir regen ein gemeinsames Gespräch zwischen Gemeinde, Planer und Landratsamt an, um die diversen Punkte vor einer Abwägungsentscheidung zu klären. Gerne stehen wir hierfür auch zeitnah zur Verfügung.</p> <p>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Zu 20.:</p> <p>In der Begründung Ziff. 3.3 wird der Verweis auf das LEP und der entsprechende Satz, der nicht mehr im neuen LEP enthalten ist, noch gestrichen.</p> <p>Der Hinweis auf ein gemeinsames Gespräch wird begrüßt, wurde zwischenzeitlich vereinbart und hat bei Beschlussfassung bereits stattgefunden.</p>
--	--	--

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.01.2016

	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Die vorliegende Planung befindet sich gemäß Art. 6 DSchG im Nähebereich zu Schloss Garatshausen, das als</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; zukünftig wird in dieser Angelegenheit auch das Sachgebiet B Q gesondert und unter Angabe des Aktenzeichens beteiligt.</p> <p>Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegen Belangen: Die Hinweise fließen noch in die Begründung ein. Das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 1008/4 ist kein Baudenkmal. Es steht aufgrund der Erweiterung des Kreisaltenheims beengt in räumlich viel zu enger Verbindung mit der</p>
--	---	--

	<p>Denkmal gemäß Art. 1 DSchG wie folgt in der Denkmalliste verzeichnet ist: „<i>Schloss Garatshausen, kleines Hofmarksschloss des 16. Jh. mit vier Ecktürmen, Ende 19. Jh. Ausgebaut; mit Schloßkapelle und Einfriedungsmauer; Neues Schloss, neubarocke Dreiflügelanlage, jetzt Altersheim, westlich angebaut an das Alte Schloss, mit Verbindungsbau, um 1900; Nebengebäude, neubarock, mit Verbindungsbau, um 1900; alle Gebäude mit Ausstattung.</i>“</p> <p>Im Interesse der Erhaltung und Schonung des historischen Schloss-Parks nördlich und südlich von Schloss Garatshausen regt das Landesamt für Denkmalpflege dringend an, den geplanten Neubau des Gästehauses nach Westen zu verschieben und in dem Bereich des zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäudes zu situieren.</p>	<p>privaten Wohnnutzung. Das neugebaute Altenwohnen ist die bestehenden Anwesen so nahe gerückt, dass die Privatsphäre der fürstlichen Familie an der alten Lage des Bestandsgebäudes nicht mehr gegeben ist. Stellplätze, Zufahrt und Abstände sind für eine angemessene private Wohnnutzung nicht ausreichend gegeben, ebenso erfolgt die Zufahrt direkt über das Kreisaltenheim und südlich des Rundbaus, der wegen der besonderen Nutzung (Demenzkranke) für Störungen besonders empfindlich ist. Die Bausubstanz des Altbaus ist überaltert und die Raumhöhen sind unzureichend für heutiges zeitgemäßes Wohnen unter Berücksichtigung des herausragenden Standortes am See. Ein Neubau an gleicher Stelle würde die Probleme nicht lösen, sondern verfestigen.</p> <p>Dies gilt insbesondere auch für die schwierige Nutzung des Schlosses und die dort erforderliche Durchfahrt durch das Kreisaltenheim, ebenso für die unterzubringenden Stellplätze. Mit einem Abrücken des Neubaus vom Kreisaltenheim können die Probleme der Zufahrt, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bewältigt und, die schwierige Verkehrsführung in Verbindung der Schloßzufahrt, insbesondere die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze voraussichtlich deutlich entspannt werden. Daher ist das Abrücken des privaten Wohnens von der Gemeinbedarfsnutzung Kreisaltenheim städtebaulich sinnvoll und erforderlich.</p> <p>Auf Grund der großen räumlichen Distanz zwischen dem Schloß und dem geplanten Gebäude lassen sich die Gebäude nicht gleichzeitig betrachten. Sowohl die bestehende Lage als auch die geplante Lage des Gebäudes ist deutlich zurückgesetzt in Bezug auf das Schloß Garatshausen. Der Uferverlauf mit der baumbestandenen Landzunge nördliche des Schlosses lassen vom See aus eine gleichzeitige Betrachtung des Schlosses und des bestehenden bzw. neuen Gebäudes nicht zu (siehe anliegende Fotodokumentation)</p> <p>Daher ist von keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Schlosses auszugehen.</p>
--	---	--

	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: unmittelbar östlich des überplanten Bereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal: • D-1-8033-0153 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Eine weitere Ausdehnung dieses Bodendenkmals in den Planungsbereich ist zu vermuten.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u .a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3 .5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLID 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern</p>	<p>Zu bodenkmalpflegerische Belange: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das genannte östlich angrenzende Bodendenkmal mit der Bezeichnung „D-1-8033-0153: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Der Text wird aber noch ergänzt.</p> <p>In der Satzung wird noch unter C.3 Nachrichtliche Übernahmen der Text dazu noch redaktionell ergänzt.</p> <p>Vom geplanten Standort des Gästehauses hat das Bodendenkmal, entnommen aus dem denkmal viewer, noch eine Abstand von ca. 27 m.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes wird noch in die Begründung zum Bebauungsplan insgesamt aufgenommen.</p>
--	--	--

	<p>abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten/in.</p>	
--	---	--

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Schramm vom 04.12.2015

	<p>Zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Mit diesem Bebauungsplan soll ein moderner Neubau an einem etwas versetzten Standort ein Bestandsgebäude ersetzen. Die wesentlichen wasserwirtschaftlichen Belange werden in der Begründung bzw. in den Hinweisen durch Text</p>	
--	--	--

	<p>angesprochen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden lediglich einige redaktionelle Anmerkungen gemacht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Ziffer 3.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“ sollte kurz auf die bestehende Entsorgung des Niederschlagswassers vom Bestandsgebäude eingegangen werden. • Unter Ziffer 7. „D. Hinweise durch Text“ ist das LRA Starnberg (statt LRA Weilheim-Schongau) anzugeben. Sofern Untergrundverunreinigungen bekannt werden ist auch das Landratsamt Starnberg neben dem Wasserwirtschaftsamt zeitnah zu informieren. <p>Wir bitten unsere redaktionellen Hinweise noch zu berücksichtigen. Im Übrigen bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2015.</p>	<p>In der Begründung wird noch kurz ergänzt, wie das Niederschlagswasser des Bestandsgebäudes beseitigt wird.</p> <p>Der Schreibfehler in den Hinweisen durch Text Ziff. D.7 wird noch berichtigt. Ergänzt wird hier noch: „Sofern Untergrundverunreinigungen bekannt werden ist auch das Landratsamt Starnberg neben dem Wasserwirtschaftsamt zeitnah zu informieren.“</p>
--	---	---

4. Regierung von Oberbayern, Schreiben Frau Merz vom 07.01.2016

	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Vorhaben</u> Das Gebäude östlich des Rundbaus des Kreisaltenheims Garatshausen, außerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll durch ein neues Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten ersetzt werden. Der Bebauungsplan setzt das ca. 0,4 ha große Areal als reines Wohngebiet fest.</p> <p><u>Bewertung</u> Das Planungsgebiet schließt an die bestehende Gemeinbedarfsfläche an, wobei der Neubau den bestehenden Gesamtkomplex nicht dominiert. Weitere bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sollen ausgeschlossen werden, sodass eine Zersiedelung der Landschaft nicht zu befürchten ist (vgl. LEP 3.3 (G)). Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“, angrenzend an den regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Bewertung: Die Hinweise werden begrüßt und noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>Waldkomplexe" und in Nachbarschaft zu mehreren Biotopen. Gem. LEP 7.1.5 (G) sollen ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und weiterentwickelt werden. (...) Gem. LEP 1.1.3 (G) soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Die genannten Grundsätze werden im Wesentlichen berücksichtigt. Die weitere Planung sollte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.</p> <p><u>Gesamtergebnis</u> Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Hinweis Die Begründung (vgl. 3.3) sollte an das gültige Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 angepasst werden.</p>	<p>Das Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Anregungen von dort wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Der Hinweis, dass die Planung den Erfordernissen der Landesplanung nicht entgegensteht, wird begrüßt. In der Begründung befindet sich dieses Zitat nicht mehr, weshalb der Verweis gestrichen wird.</p>
--	---	---

5. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain, Schreiben vom 15.01.2016

	<p>Gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:</p> <p>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.1 2 BayBo2008).</p> <p>2. Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen</p>	<p>Zu 1. Löschwasserversorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.</p> <p>Zu 2. und 3.:Erschließung und Zweiter Flucht- und Rettungsweg: Die Hinweise werden begrüßt.</p>
--	--	--

	<p>Bedenken. 3. <i>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</i> Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
--	---	--

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 04.01.2016

	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht sind keine Einwendungen vorzutragen. Aus forstwirtschaftlicher Sicht: Die Planung betrifft unmittelbar keinen Wald. Die Planunterlagen enthalten jedoch noch keine Aussagen zur Eingriffsregelung und den notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen. Sobald diese vorliegen, wird um erneute Beteiligung des Bereichs Forsten gebeten. Dem Bebauungsplan wird ansonsten vom Bereich Forsten vorbehaltlich etwaiger Ausgleichsmaßnahmen, die Wald betreffen, zugestimmt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 a Abs. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach § 13 a Abs. 3 Ziff. 1. wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen; Ausgleichsflächen sind gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 4. nicht erforderlich.</p>
--	---	--

7. Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben Herr März vom 05.01.2016

	<p>Aufgrund der fehlenden öffentlich - anfahrbaren Straße/Weg, der ungeeigneten Lastaufnahme des Untergrundes des bestehenden Weges sowie der zu gering dimensionierten Wendemöglichkeit am Ende, ist eine direkte Anfahrt und somit Abfallentsorgung am Haus nicht möglich. Wir regen an, • die Straßen so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreifachfahrzeugen berücksichtigt werden. • grundsätzlich darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen (<i>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BG/ 5104</i>). • dass bei geplanten öffentlichen</p>	<p>Die Hinweise zur fehlenden Abfallentsorgung wegen der fehlenden direkten Anfahrt für Müllfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen. Betreffend die Müllentsorgung soll die bisherige Situation mit Abholung über das Kreisaltenheim/ Zufahrt südlich Rundbau, weiter benutzt werden. Folgende Hinweise werden noch in die Bebauungsplansatzung aufgenommen: <i>„Aufgrund der fehlenden öffentlich - anfahrbaren Straße/Weg, der ungeeigneten Lastaufnahme des Untergrundes des bestehenden Weges sowie der zu gering dimensionierten Wendemöglichkeit am Ende, ist eine direkte Anfahrt und somit Abfallentsorgung am Haus nicht möglich. Die Mülltonnen sind am Tage der Abholung wie bisher am Ende der Zufahrt südlich Rundbau Kreisaltenheim bereitzustellen“.</i> Die neu geplante Zufahrt zum Gästehaus auf Fl.Nr. 1008/4 ist nicht als öffentliche Verkehrsfläche geplant bzw. festgesetzt. Der</p>
--	--	--

	<p>Straßen darauf zu achten ist, dass bei der Errichtung einer Wendemöglichkeit einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (vgl. <i>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06.2007</i>),</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass sowohl Belag als auch der Straßengrund Lasten von dreiachsigen, befüllten Sammelfahrzeugen (siehe 2.4 16 Mg / befülltes Sammelfahrzeug mind. 26 Mg) aufnehmen können (<i>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104</i>) müssen. <p>Alternativ sollte ein Stellplatz an der alten Dorfstraße gewählt werden, welcher anhand eines Planzeichens als Bereitstellungspunkt in der Planzeichnung festzusetzen ist.</p>	<p>dort eingeplante Wendehammer ist daher für PKW ausreichend. Im Bereich des Kreisaltenheim werden keine Veränderungen vorgenommen.</p> <p>Im Bereich der Alten Dorfstraße wird noch ein Standort für Müllgefäße gekennzeichnet mit Planzeichen (M). Nachdem die Fl.Nr. 1058 demselben Eigentümer gehört, kann dies auch außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird die Müllentsorgung betreffend den Standort der Müllgefäße am Tage der Abholung noch verbindlich geregelt.</p>
--	--	---

8. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 09.12.2015

	<p>Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Feldafing mit Mail vom 07.11.2015 die Unterlagen für obiges Vorhaben zugeschickt.</p> <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 nehmen.</p> <p>1.) Veranlassung Der Gemeinde liegt ein formloser Antrag mit einem Hochbauprojekt vor, das ein Bestandsgebäude durch einen modernen Neubau ersetzen soll, wobei der Standort auch zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Zufahrt etwas nach Osten hin verschoben werden soll.</p> <p>Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom 16.07.2013 beschlossen, für das Gebiet „Schloß Thurn- und Taxis / Gästehaus“ in Garatshausen</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Abwasserentsorgung:</p>
--	---	---

	<p>den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen.</p> <p>2.) Abwasserentsorgung Die Gemeinde Feldafing unterhält über den Abwasserverband Starnberger See ihre Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem der Gemeinde Feldafing entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>2.1 .) Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 73, 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 am Seeufer 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 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 (Würm) sicherstellt. Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben daher als entwässerungstechnisch gesichert.</p> <p>2.2.) Niederschlagwasserbeseitigung Bei den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 73 wird</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Zu 2.1 Schmutzwasserbeseitigung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen noch in die Bebauungsplanbegründung ein. In den Bebauungsplanhinweisen Ziff. D.5 ist bereits ein entsprechender Text enthalten.</p> <p>Zu 2.2. Niederschlagswasserbeseitigung: Sickerversuche werden noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemacht und dokumentiert. Das Ergebnis wird dann noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>gefordert, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Bevor die Erschließung bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert angesehen werden kann, sind Nachweise bezüglich der Versickerungsfähigkeit durchzuführen und eine abschließende Planung aufzustellen. Falls die Versickerung nicht möglich ist, ist die Ableitung in vorhandene oberirdische Gewässer vorzusehen. Hierzu ist die jeweils zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen und eventuelle Genehmigungen einzuholen. Unter Punkt 3.3. "Niederschlagswasserbeseitigung" wird die Möglichkeit der Versickerung in Betracht gezogen. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans muss die Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig geklärt und geplant werden, da nur so spätere Fehleinleitungen von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal vermieden werden können. Den eingereichten Unterlagen liegen keine Angaben über die Sickerfähigkeit des Untergrunds bei. Von Seiten der Niederschlagswasserbeseitigung gilt das Vorhaben auf Basis der eingereichten Unterlagen als entwässerungstechnisch nicht gesichert.</p>	<p>Der Nachweis wird spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans geklärt. Darüber hinaus wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Durchführungsvertrag aufgenommen und geregelt. Damit wird dann Rechtssicherheit auch im Hinblick auf die Erschließung mit Niederschlagswasserbeseitigung gegeben sein. Der Vorhabenträger hat durch das Büro OSS, Tutzing, am 18.02.2016 Versickerungstests zum Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstücken durch Baggerschurf durchführen und dokumentieren lassen. Der Sickertest hat ergeben, dass in den anstehenden, stark bindigen und dicht gelagerten Böden eine ordnungsgemäße Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (gemäß Richtlinie DWA - A 138) praktisch nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss daher in einen Kanal oder in eine Vorflut abgeleitet werden. Das mit dem Sickertest beauftragte Büro OSS, Tutzing, schlägt daher vor, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Graben in der Nähe der Kapelle abzuleiten. Hierfür muss eventuell eine wasserrechtliche Erlaubnis / Genehmigung durch das Landratsamt Starnberg erteilt werden.</p>
--	--	--

9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Frau Haupt vom 11.01.2016

	<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spantenterminen zu verwenden.</p>	<p>Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--

Beschluss:

Abwägung und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat Feldafing stellt fest, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schloß Thurn- und Taxis / Gästehaus“ die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen sind.

Durchführungsvertrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing nimmt Kenntnis von dem unterschriebenen Durchführungsvertrag der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB ist.

Der zugehörige Durchführungsvertrag ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Stand: 27.01.2016 / 29.01.2016/ **erg.: 01.02.2016**

R. Reiser/ H. Karl

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gästehauses für das Schloß Garatshausen auf der Fl.Nr. 1008/4, Gemarkung Feldafing,

Die Gemeinde hat für das o.g. Grundstück den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Schloß Thurn und Taxis“ aufgestellt und den Satzungsbeschluss gefasst. Bestandteil des vorhaben bezogenen Bebauungsplans sind der Durchführungsvertrag vom 12.05.2016 und der Vorhaben und Erschließungsplan.

Der Bebauungsplan besitzt die formelle Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB. Die Erklärung des Antragstellers nach §33 BauGB (Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen der Bauleitplanung für sich und seine Rechtsnachfolger) liegt vor, so dass da gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Das bestehende Wirtschaftsgebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing erteilt grundsätzlich für den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gästehauses für das Schloß Garatshausen auf der Fl.Nr. 1008/4 das gemeindliche Einvernehmen, sofern die erforderlichen Dienstbarkeit entsprechend dem Durchführungsvertrag vom 03.05.2016 bestellt worden sind.

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

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Johann Biersack-Str. 23 in Feldafing, Fl.Nr. 559, Gemarkung Feldafing; Ergänzende Fragen zum Vorbescheid und Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Aufgrund des o.g. Antrags auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 559 hat der Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 01.12.2016 (TOP 10) das erforderliche Einvernehmen nicht erteilt, da sich das Bauvorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. In seiner Sitzung am 19.01.2016 wurde daher fristgerecht die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 77 „Johann-Biersack-Straße“ und Umgriff (u.a. ehemaliges Wohnhaus Lothar Günther Buchheim) beschlossen. Zur Sicherung der im Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Planungsziele wurde sodann eine Veränderungssperre erlassen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 02.05.2016 beantragen die Bauwerber nunmehr u. a. eine Ausnahme von der Veränderungssperre und macht hilfsweise die Unwirksamkeit der Veränderungssperre geltend. Die Erteilung einer Ausnahme durch das Landratsamt Starnberg steht nach § 14 Abs. 2 BauGB unter dem Vorbehalt der Einvernehmenserteilung durch die Gemeinde. Mit dem nun vorliegenden Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre haben sich aus Sicht der Gemeinde keine neuen Sachverhalte ergeben, da kein geänderter Antrag vorgelegt wurde, der zu einer anderen Beurteilung des Vorhabens hätte führen können.

Die vorliegende Planung widerspricht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB den beschlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Veränderungssperre) für eine wünschenswerte Entwicklung der Ortsmitte.

Im Einzelnen wird die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens betreffend dem Antrag der RAe Heuking, Kühn, Lüer, Wojtek, AktfNr.: 80262-16/8032/8gfu vom 02.05.2016 auf Ausnahme von der Veränderungssperre wie folgt begründet:

Zur Frage 1:

Die beantragte Dichte liegt bei einer GRZ von ca. 0,24 und einer GFZ von 0,56. Die Geschosßflächenzahl der Umgebungsbebauung beträgt etwa zwischen 0,06 auf Fl.Nr. 548 und 0,48 auf Fl.Nr. 559/1. Die beantragte Wohnanlage fügt sich daher hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ein.

Zur Frage 2:

Die mit Datum vom 20.08.2015 beantragte Wohnanlage auf Fl.Nr. 559 hat zwei dreigeschossigen Baukörperschenkel in den Längen von einmal 37 x 12 m bzw. 29 x 12 m mit zweigeschossigem Verbindungsbau ohne Abstandflächen dazwischen mit einer Gesamtgrundfläche von rd. 860 qm. Nach Auffassung der Gemeinde fügt sie sich damit hinsichtlich der überbauten Grundflächen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Diese ist geprägt durch die vorhandenen Grundflächen von 85 qm auf Fl.Nr. 561/2 - max. 344 qm auf Fl.Nr. 561/5.

Regelmäßig betragen die vorhandenen Grundflächen der relevanten Umgebungsbebauung ca. 100 – 220 qm. Die Gebäude auf Fl.Nr. 544 sind nicht heranzuziehen, da die dortige Bebauung als Gewächshäuser nach der Rechtsprechung des BVerwG 4 C 5.14, Urteil vom 30. Juni 2015 außer Betracht bleiben muss.

Zur Frage 3:

Die beantragte Wohnanlage hat Baukörperlängen von ca. 50,15 m auf der Nordseite, verursacht durch den Zusammenbau der Einzelbaukörper der Wohnanlage. Sie überschreitet damit – wenn auch recht knapp – die zulässigen max. 50 m des „§ 22 Abs. 2 BauNVO. Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise, wobei die Bebauung auf Fl.Nr. 544 als „Fremdkörper“ nach der gängigen Rechtsprechung des BVerwG einzustufen ist; diese scheidet damit aus der Betrachtung aus. Die beantragte Wohnanlage fügt sich damit hinsichtlich der Bauweise nicht ein.

Die gegenüber dem ursprünglichen Vorbescheidsantrag unveränderte Planung fügt sich nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich Maß der Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des abgefragten Vorhabens ist insoweit nicht gegeben. Die mit anwaltlichem Schreiben vom 02.05.2016 unter Ziffer 1 zusätzlich gestellten Vorbescheidsfragen wären somit negativ zu beantworten. Darauf kommt es wegen der rechtswirksamen Veränderungssperre derzeit im Vorbescheidsverfahren nicht an. Der Vorbescheid ist damit schon allein wegen der Veränderungssperre aus Sicht der Gemeinde abzulehnen, da die Voraussetzungen einer Ausnahme nicht vorliegen (s.o.). Die im Schreiben vom 02.05.2016 unter Ziffer 4 gegen die Veränderungssperre geltend gemachten Unwirksamkeitsgründe liegen nicht vor. Die eingeleitete Bauleitplanung stellt sich nicht als Verhinderungsplanung dar, sondern verfolgt vielmehr ein positives Planungskonzept. Höchst vorsorglich sollte aber die Gemeinde auch hinsichtlich der zusätzlich gestellten Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit über das Einvernehmen entscheiden.

Beschluss:

1. Die vorliegende Planung widerspricht den beschlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Veränderungssperre) für eine wünschenswerte Entwicklung der Ortsmitte. Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht erteilt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den zusätzlich gestellten Vorbescheidsfragen wird höchst vorsorglich nicht erteilt.

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

TOP 7 Freiflächenplanung Traubinger Str. 22, Fl.Nr. 440/6

In seiner öffentlichen Sitzung vom 21.01.2015 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 440/6 an der Traubinger Straße 22 erteilt. Im Zuge der Baumaßnahme hat sich herausgestellt, daß entgegen der Eingabeplanung zur Gestaltung der Außenanlagen geringfügige Abgrabungen sowie Stütz- und Einfriedungsmauern erforderlich sind. Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zum Zeitpunkt des Bauantrags wurde ein Freiflächengestaltungsplan nicht gefordert. Das LRA Starnberg hat anlässlich eines Ortstermins gefordert, dass der Plan aufgrund der Abgrabungen sowie Stütz- und Einfriedungsmauern, analog dem Nachbarvorhaben Jahnstr. 15 a, 15 b, nachgereicht werden muss. Die Genehmigung des Bauantrags, der bereits am 10.04.2015 von der Gemeinde an das Kreisbauamt weitergeleitet wurde, kann ansonsten nicht erteilt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Gestaltung der Außenanlagen durch geringfügige Abgrabungen und Stützmauern beim Bauvorhaben Traubinger Straße 22, Fl.Nr. 440/6.

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

**TOP 8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Albers-Villa, Garatshausen";
Beratung und Billigungsbeschluss**

Auf Antrag von GRin Schultheiß wird dieser Tagesordnungspunkt im Gemeinderat behandelt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2010 einstimmig beschlossen, für das Gebiet „Albers-Villa, Garatshausen“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass war ein Antrag des Grundstückseigentümers, das Grundstück zu veräußern und im Vorfeld die baurechtliche Situation zu klären.

Architekt und Städteplaner Rudolf Reiser hat im Auftrag der Gemeinde Feldafing 3 Varianten für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets entwickelt.

In der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 25.09.2012 wurden die Varianten vorgestellt. Das Gremium hat sich einstimmig für den Rahmenplan A entschieden. In dieser Variante soll das bestehende Gebäude komplett abgebrochen werden und durch einen Neubau mit 3 Vollgeschossen und einem Untergeschoss mit Wellnessbereich und Tiefgarage ersetzt werden. Vorgesehen ist eine Grundfläche von 350 m² bei einer Firsthöhe von 10,50 m. Als Nutzung sind angedacht ein Café/Restaurant im EG und ca. 8 Zimmer plus einen Veranstaltungssaal im 1. OG. Im DG können noch 2 Suiten errichtet werden. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen eines Scoping-Verfahrens erst die Garatshäuser Bürger und die Behörden sowie Fachstellen zu beteiligen. Der Scoping-Termin mit den Fachstellen fand am 17.09.2013 am LRA Starnberg statt. Mit der aus Sicht der Gemeinde Feldafing in Frage kommenden Planvariante wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Begründung erarbeitet; mit dieser Planvariante wird das Bebauungsplanverfahren im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) und §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt. Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dieser - soweit erforderlich - im Laufe des Verfahrens mit zeitlichem Nachlauf angepasst.

Nach Aussage von Herr Sontheim kann sich der Freistaat Bayern vorstellen, dass das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtvertrages entwickelt werden könnte. Frau Dr. Eiling-Hüttig wird diesen Sachverhalt noch einmal bei den zuständigen Fachstellen klären. Das Grundstück teilt sich in drei Flurnummern auf, Eigentümer ist jeweils der Freistaat Bayern und das Staatliche Bauamt Weilheim:

Fl.Nr. 1015/9 Albers Villa

Fl.Nr. 1015/11 Zugang zum Aussichtspunkt

Fl.Nr. 1015/10 Anbindung zum See

Es wurde angeregt die Grundstücksfläche zum Aussichtspunkt bis zum See zu verlängern, um hier die Sichtbeziehung zum See und in die Landschaft wieder herzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt den Vorschlag und eine mögliche Umsetzung zu prüfen.

Darüber hinaus sollten im Bebauungsplanverfahren die Nutzungsoptionen noch um Seminarräume und Büros erweitert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Albers-Villa, Garatshäuser, Fl.Nr. 1015 mit Umfeld“. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf nebst Begründung und Umweltbericht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§§ 3 (1), 4 (1) BauGB).

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

Über den o. g. Tagesordnungspunkt hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.06.2016 beraten und folgenden Beschluss gefasst. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die Varianten 1 und 2 des vorliegenden Vorbescheidsantrags, unter der Voraussetzung, dass eine Privilegierung vorliegt.

Der Gemeinde liegt ein Antrag von GRin Eva Klug, Toni Maier und Nandl Schultheiß vor, in dem die Nachprüfung gemäß Abs. 32 Abs. 3 GO des o. a. Beschlusses durch den Gemeinderat beantragt wird.

Der Antrag wurde von 3 Ausschussmitgliedern binnen einer Woche gestellt und ist daher form- und fristgerecht.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 161 und 163 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Grundstück Fl.Nr. 163 liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Zwischen Possenhofener Str. und Seestraße“.

Der Antragsteller plant, die Errichtung einer Lagerhalle mit einer Länge von 14,00 m und einer Breite von 10,00 m. Die geplante Wandhöhe beträgt 4,80 m und die Dachneigung 30°. Die Lagerhalle soll für den Fischereibetrieb genutzt werden, z.B. um Fischernetze zu trocknen, zu reparieren und zu lagern.

Es wurden insgesamt 6 Varianten eingereicht, die sich von der Situierung unterscheiden.

Die Varianten 1 – 4 sind auf der Fl.Nr. 161 geplant und liegen somit im Außenbereich. Sie unterscheiden sich lediglich in der Situierung sowie der Firstausrichtung (Nord/Süd bzw. West/Ost). Laut dem Antragsteller ist eine Privilegierung vorhanden. Ein privilegiertes Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Im Rahmen der Antragstellung ist zu prüfen, ob die Privilegierung auch für das beantragte Bauvorhaben zutrifft.

Die Varianten 5 und 6 liegen auf dem Grundstück Fl.Nr. 163 und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17. Die Varianten unterscheiden sich lediglich in der Firstausrichtung (Nord/Süd bzw. West/Ost). Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 19.01.2016 eine Voranfrage auf dem Grundstück Fl.Nr. 163 abgelehnt.

Von einigen Gemeinderäten wird das Vorhaben grundsätzlich in Frage gestellt. Aus Ihrer Sicht sollte der Ortsrand durch eine Bebauung im Außenbereich nicht aufgelöst, verwässert werden. Auch nicht für ein privilegiertes Vorhaben.

Für andere Gemeinderäte wäre es durchaus vorstellbar, sofern das Vorhaben tatsächlich privilegiert ist. Die Privilegierung wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten abschließend geprüft.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen für eine der 6 Varianten des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid für die Errichtung einer Lagerhalle, unter der Voraussetzung, dass eine Privilegierung vorliegt.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 9

Der Antrag wurde abgelehnt!

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

- Bgm Sontheim gibt bekannt, dass der Aushang des F-Planes ab KW 30 erfolgen kann, da bis dahin ein Schreiner einen Schaukasten gebaut hat.
- GRin Dr. Eiling.Hütig erkundigt sich, ob tatsächlich die Straßenlaterne in der Bergstraße errichtet wird. Die Verwaltung erklärt, dass mit den Arbeiten hierzu tatsächlich begonnen worden ist.
- GRin Bergfeld berichtet, dass mehrere Adressen der Gemeinderäte auf der Gemeindehomepage nicht aktuell sind. Bürgermeister Sontheim bittet alle Gemeinderäte ihre Adressen auf der Homepage zu überprüfen und Änderungen in der Verwaltung bekanntzugeben.

Gefertigt:

Peter Englaender

Genehmigt:

Bernhard Sontheim