



Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 gem. § 13 b BauGB für den Bereich
„Wieling-Ost“, Gmkg. Feldafing



Stand: 20.06.2016
Geändert: 15.06.2017
Geändert: 30.11.2017

Feldafing,
Sontheim, Erster Bürgermeister

Ortsplanung:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser *Rudolf Reiser*
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Dipl.Ing. Christoph Goslich *Christoph Goslich*
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Inhalt	Seite
1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Situation und Planungsanlass	3
1.2 Planungsrechtliche Situation	3
1.3 Verfahren und Planungsziele	3
1.4 Flächennutzungsplan, rechtswirksam	4
2.0 Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks	5
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2 Umgebungsbebauung und Infrastruktur	8
2.3 Verkehrsanbindung	8
2.4 Umgriff und Baugrundstücke	8
2.5 Einzelfestsetzungen	9
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Bebauungsdichte und Geschossigkeit	12
2.8 Art der Nutzung	12
3.0 Grünordnung	12
3.1 Bestand	12
3.2 Ziele der Grünordnung	12
3.3 Maßnahmen	12
3.4 Pflanzlisten	13
3.5 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht	13
3.6 Artenschutz	13
4.0 Sonstiges	14
4.1 Erschließung	14
4.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Versickerung von Regenwasser	15
4.3 Altlasten	17
4.4 Denkmalschutz	17
4.5 Katzensgraben/ Überschwemmungsgebiete	17
4.6 Landwirtschaftliche Immissionen	17
5.0 Flächenzusammenstellung	18
5.1 Flächenbilanz	18
5.2 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Juni 2008)	18
6.0 Sonstige Erschließungskosten	20
7.0 Übliche Anregungen aus Aufstellungsverfahren	19
<i>Anlage 1: Beantragte Bauvorhaben in Wieling</i>	22
<i>Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Büros e>>plan, Projekt-Nr. 2017 1013</i>	23

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Wieling-Ost“, Gmkg. Feldafing

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Situation und Planungsanlass

Der Planungsbereich von Wieling liegt östlich der Bundesstraße 2 und besteht aus bisherigen Außenbereichsflächen. Diese Flächen schließen an eine Mischnutzung mit einem überwiegenden Wohnanteil an. In der jüngeren Vergangenheit gab es mehrere Baugenehmigungen bzw. Anfragen betreffend die Bebaubarkeit von Randgrundstücken. Wieling selbst bildet mit seiner geschlossenen und systematischen Baustruktur unzweifelhaft einen im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 BauGB (vgl. ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes).

Zur Rechtsklarheit und um das gewünschte Baurecht zu schaffen, ist es jedoch erforderlich, für die Außenbereichsflächen am südlichen Ortsrand zum Zwecke der Wohnbebauung einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Städtebauliches Ziel ist die Steuerung einer maßvollen Bebauung in Wieling-Ost, insbesondere der Grundstücke am Süd- und Ostrand hin zum direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Für das in Ortsrandlage befindliche Plangebiet sollte insbesondere das Maß der baulichen Nutzung begrenzt werden. Für den überplanten Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan. Der Gemeinderat hat am 01.12.2015 die Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr.78 für den Bereich „Wieling-Ost“ beschlossen.

1.3 Verfahren und Planungsziele

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2017 in Ergänzung seines Beschlusses vom 01.12.2015 beschlossen, die bisher als Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 78 „Wieling-Ost“ geplante Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB umzustellen auf die neue Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „Wieling-Ost“ einschließlich der vorstehenden Änderungen mit reduziertem Geltungsbereich, Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt.

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die östliche TI.FI.Nr. 670 wird das Baurecht für ein Wohnhaus aufgenommen, ebenso Bauräume für Garagen und Stellplätze insgesamt, für die FI.Nr. 957 wird eine analoge Festsetzung wie auf FI.Nr. 954 getroffen. Damit liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Für die zukünftigen Bauherren kann damit grundsätzlich das Freistellungsverfahren greifen.

Die Festsetzung der Bauflächen nach § 13 b BauGB ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, um die bereits ausparzellierten und auch durch die nördliche Bebauung bereits vorgeprägten Außenbereichsflächen der Bebauung zuzuführen. In Wieling sind derzeit keine nennenswerten Bauflächen im Innenbereich vorhanden.

*„§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Die geplanten Bauflächen schließen im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich an und umfassen überschlägig Grundflächen von max. $5 \times 130 \text{ m}^2 = 650 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 78 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 BauGB-Gebiet). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.4 Flächennutzungsplan, rechtswirksam

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 78 „**Wieling-Ost**“, Gmkg. Feldafing als **Dorfgebiet (MD)** und als sonstige Grünfläche dar. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ an.

Für den gem. § 13 b BauGB festzusetzenden Planteil ist die bisherige FNP-Darstellung jedoch nicht entgegenstehend. Allerdings muss der FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 78 noch berichtigt werden. Damit erfüllt der neue Bebauungsplan die gem. § 13 b BauGB gesetzlichen Anforderungen im Anschluss an eine Bebauung, und die neuen Bauflächen dienend dem Wohnungsbau und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



Ausschnitt rechtswirksamer FNP – 3. Änderung
(GE Wieling);

außerhalb der 3. Änderung ist allein der rechtswirksame FNP maßgeblich

2.0 Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 2 am südlichen Ortsrand von Wieling und wird von einer Stichstraße mit bescheidener Breite und ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Das Gebiet ist weitgehend eben, und fällt im südlichen Bereich mit einer Geländekante ab in Richtung Katzengraben. Das Gebiet ist bisher nicht bebaut. Für die Fl.Nr. 733/8 nördlich wurde kürzlich eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Das Gebäude ist errichtet.



Luftbild mit Umgriff des aufzustellendem Bebauungsplans am südlichen Ortsrand (weiß)



Wieling-Ost; Ortsrand von Süden



Wieling-Ost; Ortsrand von Süden –
Ausschnitt überalterte Bausubstanz



Wieling-Ost; Erschließungsstraße Süd – von Osten nach Westen zur B 2/ Gasthaus Alte Linde



Bebauung auf Fl.Nr. 733/8 von Süden her



Bebauung auf Fl.Nr. 733 und 733//8 von Süden her



Bebauung auf Fl.Nr. 672 von Westen her



Großbaum auf Fl.Nr. 954/2 von Westen her



Bebauung Bereich nördliche Erschließungsstraße



Private Erschließung im Osten nach Süden



Bebauung auf Fl.Nr. 733/8 von Norden her



Bebauung auf Fl.Nr. 733 von Norden her

2.2 Umgebungsbebauung und Infrastruktur

Die Entfernung zum S-Bahnhof / Rathaus beträgt ca. 2,0 km, Volksschule ca. 2,5 km, evangelische und kath. Kirche in der Höhenbergstraße ca. 2,5 km. Läden liegen in einer Entfernung von ca. 2 km an der Bahnhofstraße.

2.3 Verkehrsanbindung

Äußere Erschließung

Die Zufahrt für den Planbereich führt über den Anschluss Wieling Nord oder über den kürzlich ausgebauten Anschluss Süd, an den das neu festgesetzte Gewerbegebiet mit Linksabbiegespur angebunden ist.

Innere Erschließung

Derzeit bestehen in Wieling zwei Zufahrten zu den Anwesen: Im Norden führt von der Wielinger Straße her eine ca. 90 m lange ca. 4 m breite Stichstraße ohne Wendemöglichkeit zu den Grundstücken.

Im Süden besteht südlich des Hotels Alte Linde eine ca. 130 m lange, teilweise nur 2,50 – 3,50 m breite Stichstraße, ebenfalls ohne Wendemöglichkeit. Bei Bebauung der östlichen TI.FI.Nr. 670 vergrößert sich diese Länge auf ca. 160 m.

Insbesondere für Notfahrzeuge, Müllabfuhr, Schneeräumung im Winter, Post- und Paketdienste und Rettungsfahrzeuge ist die verkehrliche Situation aber knapp bemessen, in der Mitte besteht noch eine Engstelle, die aber schon heute überfahren wird. Mit zunehmender Bebauung erscheint es daher vor allem im Interesse der Anwohner dringend geboten, die Erschließungssituation im Zusammenhang mit den neu einbezogenen Außenbereichsflächen zu verbessern und vor allem auch planungsrechtlich abzusichern, vor allem für die Pkw-Erschließung.

Es wird davon ausgegangen dass die sparsame und den Anwohnern zugute kommende Verkehrslösung mit einer Stichstraße im Einvernehmen mit den Beteiligten angelegt werden kann.

2.4 Umgriff und Baugrundstücke und Bauland

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von 3.965 m². Das festgesetzte Bauland umfasst 3.160 qm².

Die Lage und die vergrößerte Verkehrsfläche der geplanten Straße einschließlich Ausweichstellen und Wendehammer mit 18 m ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB sicherstellen und eine angemessene Erschließung.

Der Untergrund besteht in der Regel aus lehmigem Moränenkies. Das Grundwasser steht unterhalb des für die Bebauung kritischen Niveaus an. Im Bereich der FI.Nr. 954/2 verläuft aber im südwestlichen Grundstücksteil die kürzlich im Rahmen des Gewerbegebietes Wieling – Traubinger Feld ermittelte HQ 100-Linie des Katzengrabens [bei einem 100-jährigen Hochwasser bis auf die Kote 649,56 m ü.NN](#). Dies wird bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen sein, auch bei einem evtl. Kellergeschoß mit wasserdichten Kellern.

2.5 Einzelfestsetzungen

Im nördlich bebauten Bereich ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise vorhanden. Im Hinblick auf die Ortsrandsituation [im festgesetzten Planbereich](#) erscheint eine ein- bis zweigeschossige Bauweise sinnvoll, wobei am südlichen Bebauungsrand möglichst das 2. Vollgeschoss auch das Dachgeschoss sein sollte. Maßgeblich sind die einzelnen Festsetzungen im Plan:

- [Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO](#)
- Festsetzung einer öffentlichen Straßenfläche zur Sicherung der Erschließung
- [Festsetzung eines Wendehammers](#)
- Grundfläche je Wohngebäude 130 m²,
- Wandhöhe 6,0 m und [hierfür die Bezugspunkte zur Höheneinstellung](#)
- entsprechende Baufenster für Hauptgebäude und Garagen / Stellplätze
- keine Flachdächer
- Pflanzgebote
- Eingerückte Einfriedungen wegen der knappen Straßenbreiten

2.6 Immissionsschutz

[Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.](#)

Das gemischt genutzte Bestandsgebiet ([Bauflächen im FNP größtenteils als MD dargestellt, Randflächen als sonstige Grünflächen](#)) hat einen Abstand zur Straßenachse der B 2 von mindestens ca. 80 m bis etwa 180 m. Der Verkehrslärm der Bundesstraße 2 ist in dem Gebiet noch deutlich wahrnehmbar. Schützenswerte Nutzungen können günstig von der Lärmseite abgewandt nach Süden und Osten orientiert werden.

Im Süden liegt das Gewerbegebiet „Wieling-Süd“, für das die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller BBM bei Errichtung des Gewerbegebietes „Wieling-Süd, Traubinger Feld“ erstellt wurde. Dabei wurden einzelne Immissionspunkte der Hauszeile an der Südseite bereits als Immissionsorte berücksichtigt.

Das Staatliche Bauamt Weilheim macht regelmäßig noch auf Folgendes aufmerksam:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen betreffend die Lärmimmissionen der B 2 werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Das Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg weist in ihrer Stellungnahme vom 14.09.2016 auf folgendes hin:

Südlich der Einbeziehungssatzung befindet sich das Gewerbegebiet des BP Nr. 63 „Wieling Süd“. Zum Schutz der Wohnbebauung von Wieling wurden im Bebauungsplan Emissions-

kontingente aufgenommen, die in einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. M91 072/1 vom 06.03.2012) des Ingenieurbüros Müller-BBM unter Berücksichtigung der relevanten Immissionsorte in Wieling ermittelt wurden. Sofern die Gemeinde am Bebauungsplanbereich südlich der bestehenden Bebauung festhält, sollte eine Aussage des Gutachters darüber eingeholt werden, dass eine Einhaltung der Immissionskontingente bzw. Immissionsrichtwerte auch an den aus der Einbeziehungssatzung resultierenden neuen Immissionsorten möglich ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat hierzu 13.12.2016 folgendes beschlossen:

Bei Festlegung der Zusatzkontingente wurden hier bereits geringere Werte mit 3 dB(A) angenommen. Bei den relevanten Immissionsorten ist mit IO 1 auf Fl.Nr. 957 bereits ein wichtiger Punkt im Gutachten erfasst. Das Gutachten kommt hier zum Ergebnis, dass bei den Immissionsorten IO 1 und IO 2 (= Fl.Nr. 670) die Planwerte um 1 dB unterschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Dorfgebiet (MD) werden sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Die fachliche Stellungnahme des Büros e>>plan betreffend die Einbeziehungssatzung Wieling wurde eingeholt und das nachfolgende Ergebnis in die Begründung aufgenommen (s.a. Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Büros e>>plan, Projekt-Nr. 2017 1013, Stand 06/2017):

Auszug:

„4.1 Beurteilung der Schallimmissionen

Aus Tabelle 4-3 ist ersichtlich, dass ausgehend von den getroffenen Ansätzen an den neu geplanten Wohngebäuden die Beurteilungspegel um mehr als 6 dB(A) unter dem zulässigen Richtwert der TA Lärm liegen. Davon ausgenommen ist der Immissionsort BV1 in der Nachtzeit. Hier wird der Richtwert jedoch um rd. 5 dB(A) unterschritten. Insoweit die Frequenzierung des der Parkplatzes künftig höher wäre, ergeben sich freilich höhere Pegel. Jedoch kann selbst in der Nachtzeit von einer Einhaltung des zulässigen Richtwerts ausgegangen werden. Würden in der lautesten Nachtstunde sämtliche Stellplätze geräumt werden, ergäbe sich am IO BV1 ein Pegel von rd. 42 dB(A), der damit um ca. 3 dB(A) unter dem Richtwert läge.

Nach Angabe des LRA, ist nicht auszuschließen, dass der Bereich östlich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 künftig ebenso für gewerblichen Ansiedlungen genutzt wird. Vor dem Hintergrund der in Tabelle 4-3 dokumentierten Schallimmissionen ist dies dem Grunde nach möglich. Im Falle der Realisierung können u. E. die in der vorliegenden Untersuchung dokumentierten Daten als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm herangezogen werden.

Der im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche festgesetzte Bereich ist für die vorliegende Untersuchung nicht relevant. Dieser fällt nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Unabhängig hiervon ist jedoch nicht zu erwarten, dass in Bezug auf die in Rede stehende Wohnbebauung erhebliche Belästigungen zu erwarten sind.

5. Zusammenfassung

In Feldafing am Starnberger See wird im Osten der südliche Ortsrand mit der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung überplant. Für die heute unbebauten Grundstücke, Fl.Nrn. 954/2 und 954 eröffnet sich hierdurch die Möglichkeit einer Bebauung mit Wohngebäuden.

Im Süden liegt der Bebauungsplan Nr. 63 „Wieling-Süd, Traubinger Feld“. Für die dort gelegenen Gewerbegebiete ist das zulässige Emissionsverhalten geregelt. Mit der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung rücken die beiden o. a. schutzbedürftigen Nutzungen näher an das Bebauungsplangebiet heran.

Das zuständige Landratsamt Starnberg hat daher den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Sinne der hierfür einschlägigen TA Lärm gefordert. Hierbei war insbesondere der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich für Stellplätze zu berücksichtigen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ausgehend von den getroffenen Annahmen zur Parkplatznutzung keine erheblichen Lärmbelastigungen für die geplante schutzbedürftige Nutzung zu erwarten ist. Die für Dorfgebiete zulässigen Richtwerte werden um mindestens 4,7 dB(A) unterschritten. Ebenso ist eine Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels nicht zu erwarten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich demnach keine Bedenken für die vorgesehenen Wohnnutzungen.

Ebenso lässt sich aus den Berechnungsergebnissen ableiten, dass sich hierdurch keine wesentlichen Einschränkungen für eine mögliche Erweiterung der Gewerbegebietsflächen östlich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 63 ergeben.

Hinweise und Anmerkungen des Städtebaus:

Bei der im Gutachten genannten „öffentlichen Parkfläche, Fl.Nr. 677“ handelt es sich um festgesetzte Flächen für private Stellplätze, die im Überschwemmungsbereich liegen. Hier ist allenfalls von einem üblichen Stellplatzwechsel für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) auszugehen, nicht jedoch von keinem üblichen „Parkplatz“.

Im Gutachten wird von einem Dorfgebiet / Mischgebiet für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ausgegangen. Mit dem Wechsel des Planinstrumentes als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB ist auch zweckmäßigerweise die Festsetzung der höherwertigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO verbunden. Die einschlägigen Werte der DIN 18005 mit 55 /45 dB(A) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 / 45 bzw. 40 dB(A) werden bei den geplanten Bauvorhaben BV 1 – BV 2, IO 1 im wesentlichen alle eingehalten, bzw. die Werte liegen sogar noch günstiger. Lediglich im BV 1 liegt der Nachtwert bei 40,3 dB(A) und überschreitet den Immissionsrichtwert um 0,3 dB(A), was als sehr geringfügig beurteilt wird. Hier wird der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Vorrang eingeräumt. Dieses Vorgehen erscheint auch städtebaulich zweckmäßig, als – wie oben ausgeführt – der als Parkplatz berücksichtigte Teilbereich auf Fl.Nr. 668 lediglich der Unterbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze für die dortigen Nutzungen dient, welcher jedoch einem häufigen Stellplatzwechsel unterliegt.

(Siehe auch Gutachten em>>plan, Seite 13).

Tab. 4-3: Summenpegel und Immissionsrichtwerte [dB(A)]

Immissionsort	nachts		Immissionskontingente L _{IK}		Beurteilungspegel, L _r		Summenpegel		Pegeldifferenz Summe - IRW	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
BV1, FINr. 954/2	60	45	52,2	37,2	43,6	37,3	52,8	40,3	-7,2	-4,7
BV2, FINr. 954			51,5	36,5	40,3	34,0	51,8	38,4	-8,2	-6,6
BV2, FINr. 954			50,7	35,7	37,6	31,3	50,9	37,0	-9,1	-8,0
IO 1, FINr. 957			49,7	34,7	34,9	28,6	49,8	35,7	-10,2	-9,3

2.7 Bebauungsdichte und Geschossigkeit

Die Grundflächen für die Wohngebäude betragen im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen 130 m². Die Wandhöhen betragen max. 6 m. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° – 22° zugelassen mit dem Ziel, ortstypische, einfache Baukörper ohne Dachaufbauten sicher zu stellen (s.a. Anlage 1 „Plankonzept des Planungsbüro Leitner, Tutzing, 25.09.2016“).

2.8 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt. Weitere Einschränkungen werden hier nicht getroffen.

3.0 Grünordnung

3.1 Bestand

Am Süd- und Ostrand des Planbereichs bestehen Baumgruppen und Einzelgehölze mit Eichen, Linden, Ahorn, Fichten, Ehen, Hainbuchen, Weiden, Birken (u.a. auch Pfaffenhütchen, Holunder, Hartriegel, Liguster). Diese Gehölze sollen insbesondere am Ortsrand möglichst erhalten bleiben.

Die Grundstücke des weiteren Geltungsbereiches der Satzung sind weitgehend bebaut und gut begrünt.

3.2 Ziele der Grünordnung

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes
- Erhalt der Durchgrünung des Baugebietes auf den Privatgrundstücken
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Erhaltung des gut eingegrüntes Ortsrandes nach Süden und Osten hin

3.3 Maßnahmen

- Pflanzung von großkronigen heimischen Bäumen
- Festsetzungen zu standortgerechten Bäumen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

- Hinweise zur Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
Ortstypischen, empfohlenen Bäume: siehe unten.

3.4 Pflanzlisten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Und Obstbaumhochstämme	

Thujenhecken sollen nicht gepflanzt werden.

3.5 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht

Nach § 13 b mit § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 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.

3.6 Artenschutz

Aufgrund der Rechtsnatur der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 ist ein Umweltbericht und eine saP nicht erforderlich. Die Belange des sonstigen Artenschutzes können im Zusammenhang mit der Umsetzung der Satzung und der Bebauung der 3 Bau-parzellen abgearbeitet werden.

Auf den Landkreis Starnberg bezogen können auf Grund der Biotopstruktur im Umfeld des Plangebiets potentiell folgende Arten (ohne Vögel) vorhanden sein:

Fledermäuse	Abendsegler	Nyctalus noctula
Fledermäuse	Braunes Langohr	Plecotus auritus
Fledermäuse	Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus
Fledermäuse	Fransenfledermaus	Myotis nattereri
Fledermäuse	Großes Mausohr	Myotis myotis
Fledermäuse	Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus
Fledermäuse	Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus
Fledermäuse	Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii
Fledermäuse	Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii
Fledermäuse	Zweifarb-Fledermaus	Vespertilio discolor (Vespertilio murinus)

Fledermäuse	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus
Kriechtiere	Zauneidechse	Lacerta agilis
Lurche	Laubfrosch	Hyla arborea
Lurche	Wechselkröte	Bufo viridis
Libellen	Grüne Keiljungfer, Grüne Flussjungfer	Ophiogomphus cecilia (O. serpentinus)
Tagfalter	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Glaucopsyche nau-sithous (Maculinea nausithous)
Tagfalter	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Glaucopsyche teleius (Maculinea teleius)

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung im Osten und im Süden, und der westlich vorbeiführenden Bundesstraße 2 sind die Flächen allerdings gestört. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten, speziell zu Vögeln wurden deshalb nicht vorgenommen.

Es ist gem. § 39 BNatschG (5) 2 ausdrücklich verboten, Bäume und Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen während der Brutzeit von Vögeln (März bis September). Vor Baubeginn soll darüber hinaus der Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten untersucht werden.

Nach Mitteilung des Bundes Naturschutz muss in der „überalterten Bausubstanz“ (Scheune) auf Fl.Nr. 954 das Vorkommen von Fledermäusen durch einen Fachmann abgeklärt werden. Der Abriss von Gebäuden und das Fällen von potentiellen Quartierbäumen ist nur außerhalb der Quartiernutzungszeiten der Fledermäuse, also in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Falls ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist das Gebäude vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Fledermausquartiere zu untersuchen.

4.0 Sonstiges

4.1 Erschließung

Die Grundstücke sind eingeschränkt durch die vorhandenen Straßenstiche teilweise bereits erschlossen. Für die neu festgesetzten Bauflächen erscheint jeweils eine zusätzliche auch qualitativ verbesserte Erschließung, im Plan als **Sticherschließung** in bescheidener Breite festgesetzt, mit zwei Ausweichstellen für den Begegnungsfall Pkw/Pkw erforderlich, die hier als öffentliche Straßenfläche angelegt werden soll, einschließlich vergrößertem Wendehammer.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) in der Wielinger Straße gesichert, bzw. der Kanal muss noch erweitert werden.

Bezüglich der Müllentsorgung ist auf Folgendes hinzuweisen:

Bei der festgesetzten Sticherschließung der Anwesen und ohne Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge müssen die Abfälle am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

4.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Grundwasser

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehmböden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht. Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist gering. Dementsprechend unempfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Es liegen bisher **keine** amtlichen Beobachtungen von Grundwasserständen vor.

Niederschlagswasser

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Grundwasserstände sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird empfohlen, jeweils Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (ATV; Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest, ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.)) sind zu beachten.

Genügend große Regenrückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Gebäudedrainagen sind unzulässig.

Im Rahmen der Herstellung der Erschließung wird ein ausreichend dimensionierter Regenkanal in Richtung Wielinger Bach verlegt werden müssen, an den die geplanten Bauflächen nach Pufferung ihres Niederschlagswassers einleiten können.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat in seiner Stellungnahme vom 23.08.2016 auf folgendes hingewiesen:

„Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes „Wielinger Becken“ zur Wasserversorgung der Gemeinden Feldafing, Pöcking und Tutzing. Am südwestlichen Rand befindet sich eine Teilfläche im faktischen Überschwemmungsgebiet, das vom Ing.-Büro OSS Tutzing ermittelt wurde.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Präferenzen bezüglich der verkehrlichen Erschließung.

Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit

Unter Ziffer 4.2 der Begründung wird die Verantwortlichkeit zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers dem Grundstückseigentümer übertragen. In diesem Zusammenhang

verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption der Gemeinde zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches eindeutiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadloose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung noch zu erstellen.

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt ist definitionsgemäß Abwasser nach § 54 Abs. 1 WHG. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Die Übernahme des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden, soweit die Gemeinde sicherstellen kann, dass eine Versickerung in der Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ordnungsgemäß tatsächlich möglich ist.

Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt stellenweise eingeschränkt sein (dies wird in der Begründung auch angesprochen).

Ist die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik möglich, so ist das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung kurz anzusprechen. Ist die Versickerung nicht möglich, so ist von der Gemeinde eine alternative Entsorgungsmöglichkeit zu schaffen.

Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu beachten. Damit wäre für den Bereich der Einbeziehungssatzung eine Bebauung bzw. Geländeaufschüttung oder ein anderer negativer Einfluss auf den Hochwasserabfluss auszuschließen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat hierzu am 13.12.2016 folgendes beschlossen:

An eine Einbeziehungssatzung sind deutlich geringere Anforderungen auch hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers zu stellen als an einen üblichen qualifizierten Bebauungsplan. Die Satzung allein gibt kein Baurecht, sondern es sind übliche Baugenehmigungsverfahren erforderlich - sofern diese nicht vornherein nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung verfahrensfrei sind - in denen u.a. die Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen werden muss, oder aber es ist keine Baugenehmigung möglich.

Das zitierte Urteil des BVerwG ist daher nicht einschlägig und im vorliegenden Fall nicht heranzuziehen.

Bei der überarbeiteten Planfassung wird im Bereich der Ortsrandeingrünungsfläche am Südrand wird noch ein Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass diese Fläche gleichzeitig auch als Versickerungsfläche für unverschmutztes Niederschlagswasser dienen soll.

Der Sachverhalt, dass Fl.Nr. 954/2 teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt, ist bei Bebauung des Grundstückes im Entwurf zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan ist hier durch die festgesetzte Höheneinstellung mit 651,50 m üNN sichergestellt, dass das Gebäude über der ermittelten HQ 100-Linie mit 649,56 m üNN liegt. Keller sind in jedem Fall wasserdicht auszuführen.

In Abstimmung mit dem Büro OSS, Tutzing, ist bei Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehen, einen zusätzlichen Tagwasserkanal in der öffentlichen Straße so zu errichten, dass dieser aus dem Gebiet nach Westen geführt wird, und dann nach der neu erstelltem Durch-

lass Katzengraben in diesen einmündet. Dieser Kanal wird mit dem AV-Starnberg abgestimmt, zudem wird eine wasserrechtliche Genehmigung nötig (hier Abstimmung LRA). Hierzu wird im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließung die erforderlichen Nachweise noch geführt und mit dem zuständigen LRA Starnberg und dem WWA Weilheim abgestimmt.

Damit ist die Erschließung auch hinsichtlich Beseitigung Niederschlagswasser gesichert.

Von einer Versickerung wird auch deshalb abgesehen, da schon bisher das tiefliegende benachbarte Bebauungsgebiet nördlich (ehemalige Kiesgrube) schon durch aufsteigendes Grundwasser überflutet. Eine Versickerung wäre jedoch auch aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des Wassereinzugsgebietes problematisch, es wurden jedoch Sickeranlagen in der Umgebung bereits genehmigt. Wenn also im Bereich der Einbeziehungssatzung versickert wird, hätte dies evtl. negative Auswirkungen auf die tiefliegende Bestandsbebauung.

4.3 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich der Satzung sind weder dem Wasserwirtschaftsamt noch der Gemeinde Feldafing bekannt.

4.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodenkünder sind im Planbereich nicht vorhanden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.5 Katzengraben/ Überschwemmungsgebiete

Teilflächen der FI.Nr. 954/2 liegen in dem vom Büro OSS anlässlich der Planung des Gewerbegebietes „Wieling Süd, Traubinger Feld“ ermittelten Bereich, in dem Überflutungen durch ein 100-jähriges Hochwasser auch nach Ausbau und Renaturierung des Katzengrabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden könnten.

4.6 Landwirtschaftliche Immissionen

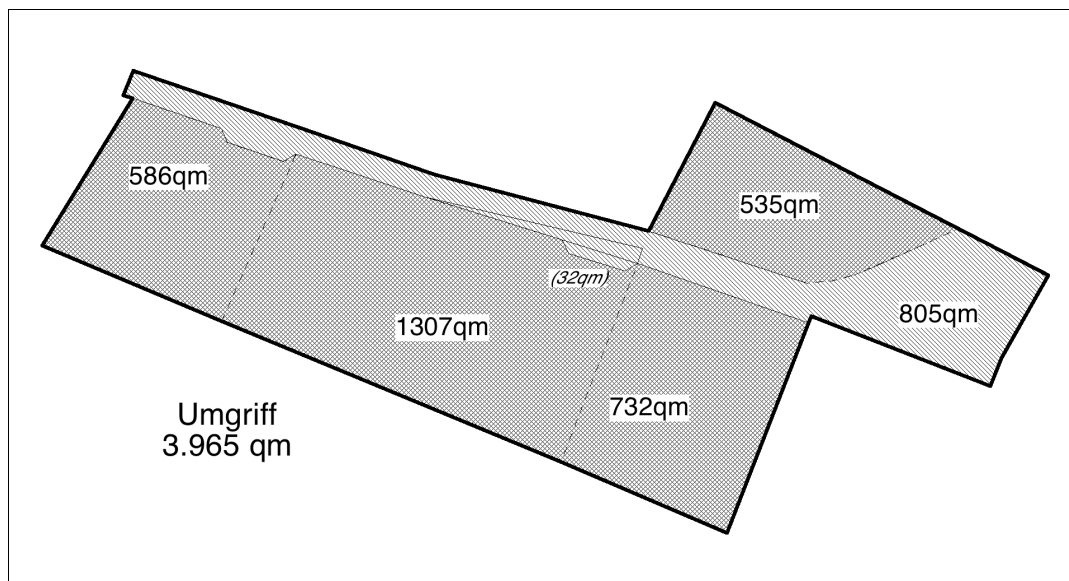
Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den An-

wohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Forstliche Belange sind nicht betroffen.

5.0 Flächenzusammenstellung

5.1 Flächenbilanz

Baugrundstücke (Bauland)	3.160 m ²
Verkehrsflächen öffentlich	805 m ²
Umgriff gesamt	3.965 m ²



5.2 Anzahl der Wohneinheiten im Planbereich B überschlägig

Überschlägig werden im Bebauungsplanbereich 5 Wohneinheiten entstehen.

6.0 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes

6.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB

Durch diese Satzung entstehen voraussichtlich Erschließungskosten für die Herstellung der neuen Erschließungsstraßen im Planbereich. Darüber hinaus entstehen Kosten für den Erwerb und die Herstellung der Straßenflächen.

Für die Erschließungsanlagen ist entweder der Abschluss eines Finanzierungsvertrages erforderlich, oder aber es werden die gesetzlichen Regelungen des BauGB angewandt und nach den einschlägigen Satzungen die Beiträge erhoben.

6.2 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Die Kosten werden nach Erschließungsvertrag und den einschlägigen Satzungen abgerechnet.

7.0 Anregungen aus Aufstellungsverfahren

7.1 Erdgas Südbayern GmbH

Die Erdgas Südbayern GmbH weist darauf hin, dass die bestehenden Erdgasleitungen zu beachten sind.

7.2 E.ON Bayern AG, Penzberg

E.ON Bayern AG, Penzberg weist darauf hin, dass die Normalversorgung mit elektrischer Energie der in der Satzung bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben durch bestehende Anlagen gesichert sind. Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt. Sie können jedoch erst dann begonnen werden, wenn der Straßenkörper im Kiesunterbau fertig gestellt ist und Bord- und Leistensteine gesetzt sind. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/9275-0 zu erkundigen.

7.3 Deutsche Telekom Technik, Schreiben Herr Weis vom 03.08.2016

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planaus-kunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

0 -86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden

7.4 Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 11.08.2016

1.) Veranlassung

Der Planungsbereich von Wieling liegt östlich der Bundesstraße 2 und besteht aus einer Mischnutzung mit einem überwiegenden Wohnanteil. In der jüngeren Vergangenheit gab es mehrere Baugenehmigungen bzw. Anfragen betreffend die Bebaubarkeit von Randgrundstücken. Zur Rechtsklarheit ist es daher in Abstimmung mit dem Landratsamt Starnberg

erforderlich, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wieling festzulegen und einzelne Grundstücke im Außenbereich, die durch die angrenzende Nutzung bereits baulich geprägt sind, in den Innenbereich gem. § 34 BauGB einzubeziehen.

Zur planungsrechtlichen Klarstellung wird nunmehr der Planbereich A als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegt. Darüber hinaus wird der Planbereich B nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Im Übrigen ist für alle Vorhaben, die nicht von vornherein nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung verfahrensfrei sind, ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

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.

2.1.) Schmutzwasserbeseitigung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wieling Ost, Fl.Nrn. 670 und 954 mit Umgriff“, 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 im öffentlichen Feldweg „Roßstall“ bzw. nördlich der Flurstücke 731/0; 731/5; 731/6; 731/9 liegende Schmutzwasserkanäle sicherzustellen. Eventuelle Grunddienstbarkeiten sind zu erbringen und Grundvoraussetzung für die Erschließungssicherheit der jeweiligen Baugrundstücke.

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.

2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung

Bei den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wieling Ost, Fl.Nrm. 670 und 954 mit Umgriff“ wird 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. Wie im Punkt 4.2 der Antragsunterlagen beschrieben, sind die Versickerungsmöglichkeiten bei Jedem Einzelvorhaben zu prüfen und nachzuweisen.

Ein Niederschlagswasserkanal ist im Planungsgebiet nicht vorhanden und derzeit auch nicht geplant.

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.

7.5 Abfallwirtschaftsverband Starnberg; Schreiben Herr März vom 05.08.2016

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Belange in der Begründung unter Punkt 4.1 Erschließung.

Insbesondere gilt dies für die Grundstücke 132/2 sowie 732.

Jedoch haben wir bei den beiden Varianten noch bedenken. Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, bitten wir Sie nachfolgende Anmerkungen im Weiteren zu berücksichtigen.

- Als Anliegerstraße an der Flurnummer 731/9 mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen sollen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 6104).
- Wir weisen darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass bei der Errichtung der beiden Wendemöglichkeiten einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen ist (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06.2007).
- Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass sowohl Belag als auch der Straßengrund Lasten von dreiachsigen, Sammelfahrzeugen aufnehmen können müssen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104).

Unter Berücksichtigung einer ausreichenden Straßenbreite scheint die Variante 1 aus unserer Sicht im Vergleich zur Variante 2 geeigneter.

Anlage 1: Beantragte Bauvorhaben in Wieling



Quelle: Planungsbüro Leitner, Tutzing, 25.09.2016

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Büros e>>plan, Projekt-Nr. 2017 1013,
Stand 06/2017