

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde **Feldafing**

Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Carl“

| | |
|--|---|
| 1. Änderung | |
| <input type="radio"/> Flächennutzungsplan | <input type="radio"/> mit Landschaftsplan |
| <input checked="" type="radio"/> <i>Bebauungsplan</i> Nr. 60 „Villa Carl“ Erneute Auslegung §13a Abs. 2 i. V. m. §13 Abs. 2 BauGB | |
| <input type="radio"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein |
| <input type="radio"/> Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan | |
| <input type="radio"/> Sonstige Satzung | |
| <input checked="" type="radio"/> Frist für die Stellungnahme bis 28.06.2017 (§4 Abs.2 BauGB) | |

Träger öffentlicher Belange

| |
|---|
| Bund Naturschutz in Bayern e.V. |
| Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Kreisgruppe Starnberg; Wartaweil 77, 82211 Herrsching, Tel.: 08152 /9099-503 starnberg@bund-naturschutz.de |
| <input type="radio"/> keine Äußerung |
| <input type="radio"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen |
| <input type="radio"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands |
| Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) X Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen weiterhin erhebliche Bedenken. |
| <u>Begründung:</u> Lt. Begründung auf S. 31 des Bebauungsplanes sind die bereits zum vorherigen Verfahrensstand eingegangenen Bedenken „ausführlich beraten und abgewogen“ worden. Dem muss energisch widersprochen werden. Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg, hat mit Schreiben vom 03.07.2016 Einwendungen vorgebracht, die entweder gar nicht oder nur unzureichend in der Abwägung behandelt wurden bzw. in die nunmehr vorgelegte Fassung eingearbeitet wurden: |

Zu 1. Für das Ensemble „Villa Carl“ als einzigartiges **Bau- und Gartendenkmal** von herausragender Qualität und von überregionaler Bedeutung gilt **neben** dem Denkmalschutz zusätzlich die rechtliche Verpflichtung des **Bundesnaturschutzgesetzes §1BNatSchG (4)1, Bau- und Bodendenkmäler vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren**. Dass die Bebauung eines Gartendenkmals außerordentlichen Ranges einer Zersiedelung Vorschub leistet und grundsätzlich eine Beeinträchtigung darstellt, kann nicht in Abrede gestellt werden und lapidar nur als „Vorwurf“ zurück gewiesen werden.

Bei der Erstellung von bis zu 3 Wohneinheiten auf einem 3.065 qm großen, steilen Hanggrundstück, das aus dem Denkmal herausgelöst werden soll, kann kaum von einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden gesprochen werden. Außerdem ist es bei sorgsamer Beachtung der auch für Feldafing gültigen, genannten gesetzlichen Schutzprämisse nicht nachvollziehbar, warum der zum Teil ebenfalls denkmalgeschützte Umgebungsbaubestand der Villenkolonie Höhenberg „einer sinnvollen baulichen Abrundung“ bedarf (Villa Pfister Fl.Nr. 325).

Zu 2b **Topographie**: Das Grundstück der Villa Carl liegt an herausragender, nach Südosten abfallender Lage auf einer durch die Würmeiszeit gebildeten Seitenmoräne. Der vorgesehene massive mehrstöckige Baukörper mit Tiefgaragenzufahrt, der den Hang abgraben und sich in ihn hineinfräsen würde, wäre ein eklatanter Eingriff in diese eiszeitliche Topographie. Das Ergebnis solcher Bauvorhaben ist in der Regel ein Gebäude mit hässlichem „TG-Maul“ und den erforderlichen Betonstützmauern. „Natürliche Böschungen“ oder „Trockenmauern“ sind bei Hangabgrabungen dieser Dimension kaum vorstellbar. Entsprechende Negativbeispiele mit hochgebirgsähnlichen Hangverbauungen, auch aus jüngster Zeit, können in Feldafing jederzeit zur Anschauung besichtigt werden, z. B. am anderen Ende der Thurn- und Taxisstraße. Zudem sind die Höhenangaben mit groben Fehlern behaftet. Die Angaben reichen von 559 m ü. NN bis 660 m ü. NN (S. 16 Begründung). Die Frage des Bundes Naturschutz nach einer möglichen Gefährdung der Hangstabilität wurde erst gar nicht beantwortet. Ein entsprechendes Bodengutachten, das auch eventuelle gefährliche wasserführende Gleitschichten sondiert, wurde offensichtlich bisher nicht erstellt.

Zu 2c **Baum- und Gehölzbestände**: Nach wie vor ist auch beim jetzt vorliegenden Planungsstand der aktuelle Bewuchs- und Baumbestand völlig unzureichend erfasst. Die Planzeichnung beinhaltet nur einige nebulöse Baumwolken ohne weitere Angaben und wurde ausschließlich über Luftbild ermittelt (s.a. Punkt 5.3 Gehölzbestände auf S.20 der Begründung). Für ein Gartendenkmal halten wir es aber für zwingend, die einzelnen Gehölze und Bäume nach Art, Höhe, Stammumfang und genauem Standort zu kartieren (**Vorlage eines exakten Baumbestandsplans!**). Tatsache jedoch ist, dass bereits in diesem Frühjahr Fakten geschaffen wurden, indem eine große, kapitale, mehrstämmige Buchengruppe auf dem beplanten Grundstück gegenüber der Villa Pfister beseitigt wurde. Zudem erfolgte die Fällung entgegen der gesetzlichen Ausschlussfrist nach dem 1. März (§39 BNatSchG).

Wie es **ohne** Baumbestandsplan zu der „Abschließenden rechtlichen und fachlichen Würdigung“ auf S.30 der Begründung kommen konnte, es sei **„kein nennenswerter Baumbestand vorhanden“** bleibt schleierhaft und entspricht in keiner Weise den örtlichen Gegebenheiten mit ausgedehntem und reich strukturiertem Gehölzbestand. Dazu stehen in krassstem, geradezu lächerlichem Missverhältnis die homöopathischen Pflanzgebote im Plan für „5 großkronige Laubbäume und 15 Sträucher“(!). Bei dem zu erstellenden Baumbestandsplan sind auch Altbäume auf Hohlräume und Nisthöhlen zu untersuchen und zu kartieren (nicht nur als „Empfehlung“ sondern als **Auflage!**). Vom Bund Naturschutz wurde vor kurzem gerade in diesem Bereich des Höhenberges u.a. ein Waldkauzpaar beobachtet (Nabu: Vogel des Jahres 2017!). Bekannte Brutbäume sollten deshalb besonders geschützt werden.

Wir bitten diese Punkte bei den Beschlüssen zu bedenken und das Gesamtgartenkunstwerk „Villa Carl“ in Bestand und Topographie auch für zukünftige Generationen unversehrt zu erhalten. In der Bebauungsstudie 4 von 2009 des Büros Muck-Petzet wurde ein Alternativ-Standort auf FlurNr. 320 untersucht. Als Anlage 1 auf S. 44 der Begründung wird dies kommentarlos dargestellt. Eine Bewertung, warum dieser Standort nicht weiter verfolgt wurde, liegt der Anlage nicht bei. Wir bitten um Information, über Inhalt und Details dieser Studie. Ein möglicher Eingriff auf dieser Flurnummer könnte nach unserer vorläufigen, aber eben noch nicht fundierten, Einschätzung dort weit weniger gravierend sein.

Wartaweil, 27.06.2017
Ort, Datum



Kreisvorsitzender
Unterschrift, Dienstbezeichnung