Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 24.09.2019 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:35 Uhr
Ende: 22:15 Uhr

Anwesend waren:

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

Maier, Anton	2. Bürgermeister		
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister		
Bergfeld, Karin		ab 19:39	TOP1
Eiling-Hütig, Ute Dr.			
Gerber, Maximiliane			
Gollwitzer, Helmut			
Hansel, Günter			
Hauser, Markus Dr.			
Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.			
Klug, Arno			
Matthies-Wiesler, Franziska Dr.			
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH		

Abwesend waren:

Gleichenstein, Tino Freiherr von
Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.
Schuierer, Thomas
Schultheiß, Nandl
Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Als Gäste waren anwesend:
Fr. Dr. Piasecki, Bulwingesa
Fr. Rismont, mgk
Hr. Dr. Dürsch, Projektsteuerer
Hr. RA Rixner

Tagesordnung:

1. Konversion Fernmeldeschule Feldafing - Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, Billigungsbeschluss

2. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Konversion Fernmeldeschule Feldafing - Vorbereitdende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, Billigungsbeschluss

Die gegenständliche Unterlage zur beschlussmäßigen Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger steht im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB, zur Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Untersuchungsgebietes Kaserne Fernmeldeschule.

Bereits am 17.04.2001 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing den Beschluss zur Einleitung dieser Untersuchungen, der Beschluss mit einem Lageplan zum Untersuchungsgebiet wurde am 06.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund mehrfacher Verzögerungen nach der erstmals am 16.02.2001 bekannt gegebenen Schließungsabsicht erreichten die vorbereitenden Untersuchungen bereits eine längere Verfahrensdauer, in deren Verlauf mehrere Untersuchungsschritte durchgeführt, Berichte erstellt und aktualisiert wurden. Mit zunehmender Konkretisierung des Ablaufes, dass die Bundeswehr nach Fertigstellung der Bauarbeiten in der General-Fellgiebel-Kaserne den Standort Feldafing verlassen und dafür nach Pöcking gehen wird (voraussichtlich bis 2020), hat die Gemeinde Feldafing erneut die Initiative ergriffen und die vorbereitenden Untersuchungen nochmals grundlegend aktualisiert. Wie es bereits zu den bisherigen Zwischenergebnissen und Phasen eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gab, war es der Gemeinde Feldafing selbstverständlich wichtig, auch aktuell, zu dieser voraussichtlich abschließenden Phase der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB, die Betroffenen zu beteiligen.

Zu den Betroffenen im Sinne des Baugesetzbuches (vgl. § 165 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 137 BauGB) gehören die Eigentümer, Mieter und Pächter innerhalb des vorgesehenen Entwicklungsbereiches ebenso, wie die Bürgerinnen und Bürger außerhalb des vorgesehenen Entwicklungsbereiches, die von der Entwicklung voraussichtlich betroffen sind. Die Gemeinde Feldafing hat deshalb den aktualisierten Arbeitsstand der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend mit den Betroffenen innerhalb und außerhalb des vorgesehenen Entwicklungsbereiches erörtert. Da es sich bei der Kaserne Fernmeldeschule noch um militärisch genutztes Gelände handelt, werden die Erörterungen mit den Eigentümern und Nutzern des Kasernenareals gesondert behandelt und sind in der vorliegenden Unterlage nicht enthalten.

Zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum aktualisierten Arbeitsstand der vorbereitenden Untersuchungen gab es folgende Angebote seitens der Gemeinde Feldafing:

8. April 2019 Informationsveranstaltung zum Stand des Verfahrens, zum aktualisierten Arbeitsstand der vorbereiten- den Untersuchungen gemäß § 165 BauGB, sowie Information zu den weiteren vorgesehenen Beteiligungs-möglichkeiten, insbesondere Hinweis auf die Beteiligungsveranstaltung am 09. Juli 2019.

9. Juli 2019 Beteiligungsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB, mit Informationsausstellung, mehreren Gesprächsrunden, Kartenabfrage, sowie mit dem Vorschlag, ergänzend auch Hinweise,

Anregungen und Bedenken z.B. per E-Mail im Nachgang zu übermitteln.

bis Ende Juli 2019 — Eingang mehrerer Zusendungen (z.B. E-Mails) von Bürgerinnen und Bürgern, sowie Eingang des Sachantrages vom 12.05.2019 zur Gemeinderatssitzung am 14.05.2019 (Antragsteller: Anton Maier, Mitglied des Gemeinderates, Boris Utech, Mitglied des Gemeinderates, Sibylle Härtl, Bürgerin, Stephan Zeckser, Bürger; GRÜNE). Alle zwischen bzw. nach den oben genannten Veranstaltungen eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken sind ebenfalls Bestandteil der Abwägung und der gegenständlichen Unterlage zur beschlussmäßigen Abwägung. Zum Sachantrag vom 12.05.2019 wurde vereinbart, die Inhalte ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

Die nachfolgende tabellarisch strukturierte Zusammenstellung zu den Einzelpunkten im Sinne der vorzunehmenden Abwägung ist wie folgt aufgebaut:

Linke Spalte:

- *Einwendung*
  Stichpunktartige Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Be- denken. Dazu Verweis auf die Quelle bzw. Veranstaltung, so dass hilfsweise die ausführliche Dokumentation mit allen Protokollen, beschrifteten Karten usw. hinzugezogen werden kann.

- *Beschlussvorschlag*
  Vorschlag für einen kurzen Beschlusstext; dabei Unterscheidung, ob der jeweilige Punkt
  - von allgemeinem Inhalt ist und keinen konkreten Abwägungsgegenstand beschreibt,
  - ggf. in einer anderen Planungsebene bzw. einem anderen Tätigkeitsfeld zu bearbeiten ist,
  - oder einen konkreten Abwägungsgegenstand betrifft, der eine entsprechende beschlussmäßige Aussage erfordert.

Rechte Spalte:

- *Erläuterungen seitens der Verwaltung*
  Erläuterungen seitens der Verwaltung im Sinne einer konzentrierten Sachverhaltsdarstellung bzw. der Erläuterung grundlegender Empfehlungen.

A. VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Fragen zum Zusammenhang zwischen den vorbereitenden Untersuchungen einerseits und dem ISEK andererseits

Mehrfach wurde im Zuge der Beteiligung nach dem Zusammenhang zwischen den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB einerseits und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) andererseits gefragt. Aufgrund der Bedeutung dieser Frage für das gegenständliche Verfahren und um Missverständnissen vorzubeugen erfolgt hierzu vorab eine zusammenfassende Information.

Während die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB für den Bereich der Kaserne Fernmeldeschule bereits seit 2001 durchgeführt werden, begann die Gemeinde Feldafing erst im Jahre 2018 damit, ein gesamtörtliches Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Dem ging ein im Jahr 2017 begonnenes europa-weites VgV-Verfahren zur Auswahl eines Fachbüros voraus, das die Gemeinde bei der

Erstellung des ISEK, wie auch bei der Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Kaserne Fernmeldeschule wie auch im Bereich der Ortsmitte unterstützen soll (die Beauftragung erging im März 2018 an die ARGE mahl gebhard konzepte, Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnergesellschaft mbB, mit Architekt und Stadtplaner Kurt Werner, Bulwiengesa ag, sowie Obermeyer Planen + Beraten GmbH).

Fachlicher Anlass für das gesamtörtliche ISEK war es, die bereits existierenden gesamtörtlichen Überlegungen deutlicher herauszustellen und der gesamtörtlichen Betrachtung einen eigenen Raum zu geben; insbesondere auch um die Entwicklungen in den Bereichen Kaserne Fernmeldeschule und Ortsmitte mit den Anforderungen an die gesamt- örtliche Entwicklung in einem Kontext darstellen zu können - und umgekehrt. Darüber hinaus war der finanzielle Anlass für das gesamtörtliche ISEK, dass die Städtebauförderung in den Bund-Länder-Programmen ein gesamtgemeindliches Konzept erwartet, aus dem die räumlichen Förderschwerpunkte und das integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept (mit künftigen Fördermaßnahmen) abgeleitet werden.

Während es sich beim ISEK um ein informelles Konzept handelt, das lediglich zwischen den öffentlich-rechtlichen Organen bzw. Behörden bindenden Charakter hat, stellt eine auf den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB aufbauende Entwicklungssatzung ein für Eigentümer, Mieter und Pächter im Entwicklungsgebiet absolut bindendes Instrument dar. In der rechtlichen Wirkung lässt sich durchaus eine gewisse Parallele zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ziehen: auch der gesamtgemeindliche Flächennutzungsplan bindet lediglich die öffentlich-rechtlichen Organe, dagegen gehen vom lokal aufgestellten Bebauungsplan unmittelbar bindende Wirkungen auf die Grundstücke und die grundstücksbezogenen Akteure aus. Diese gewisse Parallele lässt aber keinen Vergleich im Ganzen zu: der Gesetzgeber hat dem ISEK bei weitem nicht die inhaltliche und rechtliche Funktion wie dem Flächennutzungsplan beigemessen. Die Bedeutung des ISEK liegt dagegen viel mehr in einem konzeptionellen, fachlich-informellen Bereich.

Dazu kommt, dass das Baugesetzbuch für spezielle Aufgaben, wie die übergeordnete Mobilisierung von Bauland durch erstmalige Entwicklung oder durch städtebauliche Neuordnung, oder wie die Sanierung erheblich problembehafteter Bereiche, über die Bauleitplanung hinaus besondere und bodenrechtlich umfassende planungsrechtliche Instrumente geschaffen hat: die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 f. BauGB) und die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 f. BauGB). Beide planungsrechtlichen Instrumente sind stringent auf Erforderlichkeit bzw. Notwendigkeit ausgerichtet: nur was erforderlich (vgl. § 165 Abs. 3 BauGB) bzw. notwendig (vgl. § 141 Abs. 1 BauGB) ist, kann Gegenstand der Maßnahme sein. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung erfordern, was üblicherweise nur durch einen entsprechenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, nachweisbar ist. Hier liegt zudem ein zentraler Unterschied zum ISEK: dort können aufgrund der fehlenden Verbindlichkeit und des informellen Charakters auch „Wünsche“ enthalten sein, die nicht zwingend zu begründen sind.

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen und Verfahrensfragen zur Beteiligung

Die gegenständliche Konversion der Kaserne Fernmeldeschule in Feldafing erfordert, wie auch vergleichbare Konversionen von Militärarealen in anderen Städten und Gemeinden, aufgrund ihres Umfanges und ihrer Komplexität, ein besonderes und bodenrechtlich umfassendes planungsrechtliches Instrument, deshalb stellt die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das primäre Verfahren dar. Die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sollen sich nach dem Baugesetzbuch auf folgende Punkte konzentrieren (vgl. § 165 BauGB):

- Nachweis, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt (§ 165 Abs. 1 BauGB).
- Begründende Darlegung, dass mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein Ortsteil bzw. anderer Teil des Gemeindegebiets entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden soll (§ 165 Abs. 3, Nr. 1 BauGB).
- Erläuterung welche Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern, insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten (§ 165 Abs. 3, Nr. 2 BauGB).
- Darlegung der gegebenen bzw. nicht gegeben Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (§ 165 Abs. 3, Nr. 3 BauGB).
- Ausführungen, dass eine zügige Durchführung gewährleistet ist (§ 165 Abs. 3. Nr. 4).

Hauptaufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist somit die Prüfung und Darlegung hinsichtlich der Erfüllung der Festlegungsvoraussetzungen für eine Entwicklungssatzung, ferner sind die Entwicklungsziele zu formulieren und die voraussichtlichen Maßnahmen zu beschreiben, um z.B. die angestrebten Ergebnisse und eine zügige Durchführbarkeit dem Grunde nach erläutern zu können (Entwicklungskonzept).

Mit der förmlichen Festlegung der Entwicklungssatzung beginnt das eigentliche bzw. praktische Verfahren, zu dem auch die Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne gehört. Inhalte der künftigen Bebauungspläne sind deshalb noch nicht Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen.

Da die Vorschriften des § 165 BauGB umfassend ausgelegt sind und die gesamtörtliche Begründung des Einsatzes des Instrumentes auf einer Teilfläche des Gemeindegebietes bereits enthalten, besteht die Außenwirkung des kommunalen Handelns – bezogen auf das Untersuchungsgebiet Kaserne Fernmeldeschule und die dazu gehörenden Auswirkungen – vorrangig in Form der vorzubereitenden Entwicklungssatzung. Aus diesem Grund erfolgte in den vergangenen Monaten primär die formale und verfahrensbezogene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zur Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und nicht zum ISEK. Ansonsten könnte dies zu Missverständnissen führen und Verfahrensfehler mit erheblichen Folgen für die Beteiligten nach sich ziehen. Rechtsmittel könnten z.B. gegen eine Entwicklungssatzung eingelegt werden, nicht aber gegen ein ISEK.

Im Rahmen der praktischen Arbeit erfolgt jedoch durch die beauftragten Fachleute und die Verwaltung eine möglichst enge inhaltlich-fachliche Verknüpfung insbesondere der analytischen Arbeitsschritte. Dies gilt insbesondere für die Bevölkerungsprognose, für den Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, sowie für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, für die vorhandenen Baulandpotentiale, für die Ermittlung des noch bestehenden Bauflächenbedarfes. Das heißt, zu diesen und weiteren inhaltlichen Belangen erfolgt die Bearbeitung zur Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und zur Erstellung des ISEK synchron: das ISEK wird somit gleichlautende Aussagen enthalten wie die vorbereitenden Untersuchungen. Aus diesem Grund wird nachfolgend bei den „Erläuterungen seitens der Verwaltung“ und bei den „Beschlussvorschlägen“ konkret auf die jeweilige Zuordnung zum Verfahren geachtet – was gehört zu den vorbereitenden Untersuchungen und was gehört zum ISEK.

<u>Erstzugriffsoption</u>

Auch zu diesem Begriff, der bei Beteiligung eine Rolle gespielt hat, soll es eine vorausgehende Information geben. Mit dem Begriff „Erstzugriffsoption“ wird ein reines Verwaltungsverfahren (kein Verfahren nach dem Baugesetzbuch!) beschrieben. Dabei kann eine Gemeinde im Falle eines frei werdenden militärischen Areals dieses zum Verkehrswert direkt erwerben, ohne dass weiteren Bietern mit ggf. höheren Preisangeboten der Vorrang gegeben wird – die Gemeinden haben somit die Option auf den „ersten Zugriff“. Die Möglichkeit eines direkten Erwerbs hat für die Gemeinde Feldafing eine hohe Priorität, da die Sicherung der Verfügbarkeit über das Areal auf diesem Wege wohl am zügigsten und einvernehmlich erfolgen kann. Der regelmäßige Erwerb der Flächen ist zwar auch ein wesentliches verfahrens- rechtliches Element der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, jedoch sind gegen die Entwicklungssatzung, wie oben bereits ausgeführt, Rechtsmittel möglich, wodurch sich das Verfahren und der Erwerb über einen längeren Zeitraum hinziehen bzw. auch risikobehaftet sein kann. Auch für die Inanspruchnahme der Erstzugriffsoption gelten zu erfüllende Anforderungen: der mit dem Erwerb verbundene Zweck muss im Zusammenhang stehen mit gemeindlichen Aufgaben, wie z.B. auch der kommunalen Daseinsvorsorge. Da in Feldafing bereits durch die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in hohem Maße bedarfsorientierte bzw. am Allgemeinwohl orientierte Nutzungen aufgezeigt wurden, können im gleichen Kontext die Kriterien für die Inanspruchnahme der Erstzugriffsoption erfüllt werden.

Hinweise zum weiteren Verfahren

Die gegenständliche Unterlage zur beschlussmäßigen Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger umfasst den Zeitraum vom 08. April 2019 bis 31. Juli 2019. In diesem Zeitraum erfolgten die genannten Veranstaltungen und gingen die aufgeführten Hinweise und Einwendungen ein.

- Am 1. August 2019 teilte das Bundesministerium der Verteidigung an die Gemeinde Feldafing mit, dass sich Änderungen bei den vorgesehenen Schließungszeitpunkten ergeben würden und dass davon auch die Gemeinde Feldafing betroffen sei. So werde zwar ein Teil der Kasernenfläche nicht mehr benötigt, dagegen bestehe noch mehrere Jahre Bedarf für einen anderen Teil. Daraufhin wurde eine Arbeitsgruppe unter Leitung des Kompetenzzentrums Baumanagement München des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingerichtet. Über deren Ergebnisse und das weitere Vorgehen ist zu gegebener Zeit zu beraten. Sofern die Ergebnisse auch Auswirkungen auf die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben sollten, ist dies beim weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Das Ergebnis der bisherigen Beteiligung und die dazu erfolgende Abwägung durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldafing wird in den Gesamtbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen eingefügt.

1	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung in einer E-Mail vom 29.06.2019	
Frage nach einem Zeitplan der Bundeswehr für den Abzug, zumal in der Vergangenheit Termine nicht eingehalten wurden; es wird gefragt, ob es sein könnte, dass die Bundeswehr frühestens den Abzug ab 2030 plant?	Die Gemeinde Feldafing kann nur mit offiziellen Angaben der Bundeswehr arbeiten, soweit diese vorliegen. Durch mehrere übereinstimmende Verlautbarungen wurde in den vergangenen Jahren der Umzug vom Standort Feldafing nach Pöcking konkretisiert; dieser Umzug sollte bis etwa Ende 2020 (nach Fertigstellung

1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	der Bauarbeiten in der General-Fellgiebel-Kaserne) erfolgen. Dies war Kenntnisstand der Gemeinde bei den Veranstaltungen am 08. April 2019 und am 09.Juli 2019. Am 01. August 2019 kam für die Gemeinde Feldafing unerwartet die Nachricht vom Bundesministerium der Verteidigung, dass im Jahr 2020 nur für eine Teilfläche die Rückgabe an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingeleitet wird, da für einen anderen Teil noch Bedarf bis voraussichtlich Ende 2027 besteht. Die hierzu eingeleiteten Klärungen können nicht mit den beiden erfolgten Beteiligungsveranstaltungen und den dazu eingegangenen weiteren Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger unmittelbar zusammengeführt werden, zumal die Bundeswehr bei den aktuellen Klärungsgesprächen auf Vertraulichkeit Wert legt. Es kann auch noch nicht eingeschätzt werden, in welchem Umfang die Verlautbarungen des Bundesministeriums der Verteidigung tatsächlich Auswirkungen auf den Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen haben werden. Soweit noch keine anderweitigen Erkenntnisse gesichert sind, verbleibt es hinsichtlich des Verfahrens beim aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchungen, wie er den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und mit Ihnen erörtert wurde. Sofern die laufenden Klärungen auch Auswirkungen auf die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben sollten, ist dies beim weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. An dieser Stelle kann der Einwand lediglich zur Kenntnis genommen werden, mit Hinweisen auf den Kenntnisstand der bis zum 31. Juli 2019 und auf die grundsätzliche Vorgehensweise
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bis zum 31. Juli 2019 davon ausgehen konnte, dass der Umzug der in Feldafing stationierten Einheit in die General-Fellgiebel- Kaserne in Pöcking bis Ende 2020 vollständig erfolgen sollte. Sofern die laufenden

1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	Klärungen mit der Bundes- wehr auch Auswirkungen auf die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben sollten, ist dies beim weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019 und der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage geäußert, ob und mit welchen planerischen Instrumenten, eine städtebauliche Qualität in der späteren Umsetzung gesichert werden kann, beispielsweise in der Bauleitplanung oder über einen Wettbewerb.	Es ist Ziel, im Zuge der in Vorbereitung befindlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. nach einem erfolgreichen Erwerb des Geländes der Kaserne Fernmeldeschule die städtebauliche, sowie landschaftsplanerische und architektonische Qualität zu sichern. Planungsrechtliche Grundlage der künftigen Bebauung wird voraussichtlich ein entsprechender Bebauungsplan sein. Dabei können die möglichen Festsetzungen ausgeschöpft werden, um die gestalterischen Ziele zu verwirklichen. Ergänzend kämen auch örtliche Bauvorschriften in Betracht. Neben den formalen Instrumenten wird die Gemeinde nach Möglichkeit auch informelle Instrumente zur Qualitätssicherung bei der künftigen Bebauung nutzen. Je nach Erfordernis können dafür folgende Instrumente zur Qualitätssicherung von der Gemeinde genutzt werden Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Konzeptvergaben und ein begleitender Gestaltungsbeirat für die bauabschnittsweise Entwicklung des Gesamtquartiers mit unterschiedlichen Bauherren und Architekten. Dies ist aber bereits Bestandteil der späteren Durchführung. Bei der gegenwärtigen Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geht es um die bodenrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ziele. Ein Erwerb von Flächen wäre dabei auch von Vorteil, wenn es um die

2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	Sicherung gestalterischer Ziele geht.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die genannten Planungsinstrumente finden Anwendung in späteren Planungsphasen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde auf das Problem der **Sicherheit von Fußgängern in der Ortsmitte** hingewiesen. Dafür sollten Fußgängerquerungshilfen wie beispielsweise Zebrastreifen geschaffen werden.	Ein Verkehrskonzept und damit auch Überlegungen zur Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern in der Ortsmitte ist nicht Gegenstand des Untersuchungsgebietes Kaserne Fernmeldeschule. Gleichwohl sollte das Anliegen im Rahmen der gesonderten Vorbereitenden Untersuchungen zum Bereich der Ortsmitte berücksichtigt werden.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Aspekte werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung der Ortsmitte berücksichtigt..

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde gefragt, inwieweit es z.B. die Möglichkeit eines Erwerbs durch einen interkommunalen Zweckverband geben könnte, beim dem z.B. ein Anteilseigner von 49 Prozent bei der Finanzierung mitwirken könnte; der Aspekt könnte auch im Bereich der Ortsmitte	Zunächst ist auf die in Vorbereitung befindliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bezug zu nehmen. Nach den Vorschiften gemäß § 165 f. BauGB hat die Gemeinde zu erwerben, kann sich hierbei aber durch einen geeigneten Beauftragten (vgl. § 168 BauGB) unterstützen

4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
von Bedeutung sein.	lassen. Aufgrund der besonderen enteignungsrechtlichen Vorwirkung der Entwicklungssatzung ergeben sich entsprechende Einschränkungen bei der verfahrensmäßigen Abwicklung des Erwerbs; zu gegebener Zeit ist zu prüfen und festzulegen wer die Gemeinde beim Erwerb unterstützen kann und wird. Wenn ein Erwerb aufgrund der Ausübung der Erstzugriffs-option möglich werden sollte, gelten auch hier gewisse Einschränkungen. Ausübungsberechtigt ist zunächst die Gemeinde, dazu gehört auch ein Kommunalunternehmen, das im unmittelbaren Auftrag der Gemeinde handelt. Soll der Erwerb durch ein privatrechtlich strukturiertes Unternehmen (z.B. Entwicklungsgesellschaft), eine Stiftung oder eine Anstalt erfolgen, wird vom Bund gefordert, dass die Gemeinde mindestens mehrheitlich an dieser Einrichtung beteiligt sein muss. Die bisherigen Vorbereitungen sehen einen Erwerb durch die Gemeinde bzw. das gemeindeeigene Kommunalunternehmen vor, auch um bei der Ausübung der Erstzugriffsoption möglichst unabhängig von weiteren Interessen zu sein. Im Zuge der Konkretisierung des Erwerbs können aber weitere Gedanken ins Spiel gebracht werden, insbesondere dann, wenn eine Kooperation mit Dritten in hohem Maße Eignung und Zuverlässigkeit erwarten lassen sollte.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Zu grundsätzlichen Erwerbsüberlegungen wird das Kommunalunternehmen PEWU der Gemeinde Feldafing auf einen möglichen Erwerb vorbereitet. Weitere Überlegungen sind gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt zu vertiefen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage geäußert, ob es möglich sei eine andere Nutzung als den ermittelten Bedarf	Beide Einwendungen zielen in eine ähnliche Richtung und werden deshalb zusammen-

5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
auf dem Gelände der Fernmeldeschule umzusetzen. Außerdem wurde nach der rechtlichen Verbindlichkeit der Entwicklungssatzung und einer möglichen Veränderung der Entwicklung gefragt. In einem weiteren Beitrag wurde dazu aufgerufen, grundsätzlich darüber nachzudenken, was die Bürgerinnen und Bürger Feldafings wollen. Bestünden beispielsweise ökologische Anforderungen, ein Bedarf an Gewerbeflächen im Umfang von 10.000 qm oder an einem ein 5-Sterne-Hotel?	fassend behandelt. Zunächst ist auf die in Vorbereitung befindliche städte-bauliche Entwicklungsmaßnahme Bezug zu nehmen, für die enge rechtliche Voraussetzungen gelten (vgl. auch vorangestellte Vorbemerkungen zu Verfahrensaspekten). Dieser Bedarf ist objektiv zu ermitteln. Eine andere Nutzungsabsicht (abweichend von den Zulässigkeitsvoraus-setzungen) würde formal bedeuten, von einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Abstand zu nehmen. Das ist selbstverständlich möglich (z.B. wenn der Bürger-wille in eine komplett andere Richtung gehen würde und der Gemeinderat dem Bürgerwillen folgen möchte), dann müssten allerdings auch Überlegungen angestellt werden, wie die städtebaulichen Ziele anderweitig definiert und gesichert werden könnten. Wenn eine Entwicklungssatzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist, führt eine nicht vorhersehbare Veränderung bei der Bedarfssituation nicht automatisch zur Ungültigkeit. Aufgrund der enteignungsrechtlichen Vorwirkung des Instrumentes kann die Gemeinde dann aber nicht nach Belieben verfahren, sondern soll sachgerechte Anpassungen der Entwicklungsziele und Planungen (ggf. auch Bauleitplanung) im Kontext des entwicklungsrechtlichen Verfahrens (vgl. Beteiligung der Betroffenen) vornehmen, um ein angemessenes Handeln zu gewähr-leisten. Zudem enthält das entwicklungsrechtliche Verfahren ohnehin eine Berücksichtigungspflicht der (früheren) Eigentümer beim Abschluss, so sind z.B. etwaige Über-schüsse auf die Eigentümer der im Gebiet gelegenen Eigentümer zu verteilen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. In den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen sollen entsprechende Verfahrenshinweise eingefügt werden, die z.B. auch auf die Frage eingehen, was grundsätzlich bei einer unvorhergesehenen Änderung der Bedarfssituation im Verfahren zu berücksichtigen wäre.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **11**

Gegen den Beschluss: 1

6	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde nachgefragt wie aus der Erfahrung des Planungsteams und der Gemeinde ein erfolgreicher Konversionsprozess gelingen könne, bei dem die formulierten Ziele langfristig eingehalten und letztendlich umgesetzt werden.	Ein erfolgreicher Konversionsprozess setzt die Anwendung wirksamer planungsrechtlicher Instrumente voraus; zugleich ist wichtig, die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen zu gewährleisten. Eine möglichst große Akzeptanz und ein möglichst breiter Konsens zur Vorgehensweise sind wesentlich, damit kontinuierliche Entscheidungen und ein systematisches Vorgehen möglich sind. Aus diesem Grund wird großer Wert darauf gelegt, auch die bereits in früheren Beteiligungsschritten eingebrachten Beiträge nicht außer Acht zu lassen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat sieht für einen erfolgreichen Konversions-prozess die Anwendung wirksamer planungsrechtlicher Instrumente ebenso wichtig an, wie die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.

Anwesend: 12
Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 0

7	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde gefragt, wann die Gesamtkosten der Entwicklung des Kasernenareals offengelegt würden.	Zum Thema Kosten und Finanzierung gibt es konkrete Verfahrensvorschriften für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Gemäß § 171 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen (Kosten- und Finanzierungsübersicht). Dabei sind die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind, zu berücksichtigen. Im Ergebnis der aktualisierten Untersuchungen und der Beteiligung hierzu werden grobe Kosten zum Stand der städtebaulichen Ziele und des Entwicklungskonzeptes geschätzt. Dazu

7	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	werden insbesondere auch eine Bewertung der Anfangs- und Endwerte sowie des Grundstückswertes im Zuge der angestrebten Erstzugriffsoption beauftragt.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Nach den durchgeführten Bewertungen werden die erreichten Kenntnisse zu den Kosten – dem Stand der Planung gemäß – als grobe Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengefasst.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

8	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Der Sachantrag vom 12.05.2019 enthält nach Auffassung des Antragstellers mehrere zu untersuchende Lösungs-varianten, deshalb enthält der Sachantrag auch einen Deckungsvorschlag zu etwaigen Leistungen. Zum Beispiel wird vorgeschlagen, die Bewertung im Rahmen der Erstzugriffsoption nach mehreren Varianten durchzuführen.	Bei den im Sachantrag angesprochenen Punkten geht es um mehrere Aspekte. Die im Sachantrag an mehreren Stellen angesprochenen alternativen / ergänzenden Lösungsvorschläge betreffen primär Planungsinhalte, die erst in späteren Phasen des Verfahrens von Relevanz sind, bzw. sein können (z.B. Aspekte im Zuge der Bauleitplanung). Deshalb stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch nicht die Frage der Kostendeckung. Von Relevanz im gegenwärtigen Verfahren ist der Vorschlag, statt einem Nachnutzungskonzept im Zuge der angestrebten Ausübung der Erstzugriffsoption zusätzlich ein weiteres (alternatives) Nachnutzungskonzept bewerten zu lassen. Dazu sind folgende Punkte maßgeblich: - wie bereits oben dargelegt, gelten für die Erstzugriffs-option Regeln bzw. Einschränkungen. Nur wenn der Erwerb gemeindlichen öffentlich-rechtlichen Zwecken bzw. der Daseinsvorsorge dient, besteht die Zugriffsmöglichkeit. Vor der Erstellung eines weiteren „alternativen“ Nachnutzungskonzeptes muss deshalb geklärt werden, ob der Bund die angestrebten Inhalte in diesem Sinne anerkennen würde.

8	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	- aus inhaltlich-fachlichen wie verfahrensmäßigen Gründen sind die städtebaulichen Ziele und die grob dargestellten Maßnahmen zu deren Erfüllung im Rahmen des Verfahrens nach § 165 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) und nach der Erstzugriffsoption übereinstimmend. Die Gemeinde artikuliert ihren Bedarf und stellt diesen konsequent und widerspruchsfrei in beiden verfahren dar. Weitere Vorschläge zur Nach-nutzung müssten sich daran messen lassen, ob bzw. inwieweit die Widerspruchsfreiheit noch gegeben ist, bzw. konkreter Bedarf an dem heutigen Bundeswehrgelände geltend gemacht werden kann. Hierzu wären etwaige Honorarfragen gesondert zu klären.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge zu detaillierteren alternativen Planungen werden im späteren Verfahren, insbesondere bei der Vorbereitung (ggf. Wettbewerb) und Durchführung der Bauleitplanung behandelt. Der Vorschlag für ein alternatives Nachnutzungskonzept zur Bewertung im Rahmen der angestrebten Ausübung der Erstzugriffsoption kann ohne konkreten Anhaltspunkte, was genau das alternative Nachnutzungskonzept bein-halten soll, nicht behandelt werden. Aufgrund der maßgeblichen inhaltlichen Sachlage und Zusammenhänge zwischen der Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der geplanten Ausübung der Erstzugriffsoption unterstreicht der Gemeinderat die Bedeutung und der bedarfsorientierten und überein-stimmenden Vorgehensweise.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **1**

9	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am	

9	Erläuterungen seitens der Verwaltung
09.07.2019	
Es wurde auf die Einmaligkeit und den Wert der Entwicklung des Areals der Fernmeldeschule hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde vorgeschlagen die Finanzen der Gemeinde durch eine Stiftung zu unterstützen.	Zum Thema Kosten und Finanzierung wird auf die bereits erfolgten Aussagen Bezug genommen, ebenso auf die Aussagen zu Frage des Erwerbs und der Erwerbsberechtigten. Ergänzend wird angemerkt, dass es gute Erfahrungen mit Stiftungen im Bereich gemeinnütziger Einrichtungen gibt. Auch Feldafing bzw. die angestrebte Entwicklung des Areals der Kaserne Fernmeldeschule ist die spätere Einbindung von Stiftungen zu Einzelprojekten denkbar und wünschenswert. Dies kann zu gegebener Zeit noch vertieft werden.
Beschluss:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Neben der grundsätzlichen Vorbereitungen zum Erwerb, wird der geäußerte Vorschlag, durch Stiftungen ermöglichte Einzelprojekte einzubeziehen, begrüßt. Zum späteren Zeitpunkt ist genauer zu prüfen, ob es mögliche Stiftungsprojekte geben kann und mit welchen Inhalten diese in das Gesamtkonzept eingebunden werden können.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

10	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019	
Es wurde die Frage geäußert, ob naturschutzfachliche Kartierungen eingesehen werden können.	Ein Teil der naturschutzfachlichen Kartierungen in der vorbereitenden Untersuchung basiert auf amtlichen Unterlagen und Angaben, die öffentlich nutzbar und einsehbar sind (z.B. unter www.geoportal.bayern.de). Ein anderer Teil basiert auf eigenen Bestandserhebungen und Datenmaterial, welches Interessen der Bundeswehr berührt (militärisch genutztes Gebiet) und somit derzeit nicht veröffentlicht werden sollte.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf Belange der Bundeswehr sollten vor Ort erfolgte Kartierungen nicht veröffentlicht werden.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

11	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurden Fragen und Anmerkungen zu den Entwicklungen auf dem Grundstück des noch bestehenden Benediktus-Klinikums in der Ortsmitte geäußert. In diesem Zusammenhang wurde eine notwendige Beteiligung der Bürger angemahnt.	Die Entwicklung des Grundstücks des Benedictus-Krankenhauses (Dr. Appelhans-Weg) in der Ortsmitte ist Gegenstand gesonderter Vorbereitender Untersuchungen im Bereich der Ortsmitte. Auf diese Untersuchungen ist Bezug zu nehmen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Aspekte werden in der vorbereitenden Untersuchung zur Ortsmitte berücksichtigt.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

12	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage geäußert, wann der Sachantrag der Grünen vom 12.05.2019 behandelt würde.	Der Sachantrag der Grünen wird als Bestandteil der von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken, im Zuge der Beteiligung zu den aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen, behandelt. Demensprechend erfolgt auch die Abwägung durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldafing.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Der Sachantrag der Grünen wird als Bestandteil der von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken, im Zuge der Beteiligung zu den aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen, behandelt. Demensprechend erfolgt auch die Abwägung durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldafing. Auf die entsprechenden weiteren Punkte zur Abwägung wird Bezug genommen.

Anwesend: **12**

Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 0

B. FACHLICHE ASPEKTE

I. Ortsplanung und Mobilität

I.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019 und der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 sowie des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Entwicklung des Kasernenareals die daraus entstehende zusätzliche verkehrliche Belastung der **Staatsstraße** zu hoch sei. Außerdem wurde gefragt, ob die in der vorbereitenden Untersuchung empfohlenen zwei **Kreisverkehre** als Anschlusspunkte des Geländes der Fernmeldeschule an die Staatsstraße in einem Abstand von 500m sinnvoll wären.	In der vorbereitenden Untersuchung wird empfohlen, den gebietsbezogenen Verkehr über die Staatsstraße (Tutzinger Straße) zu leiten, so dass Belastungen der Siemensstraße minimiert werden. Für die Verkehrskonzeption sind übliche **Verkehrszahlen** (normaler Werktag) die maßgebliche Grundlage. Die Erhebungen haben ergeben, dass die derzeitige Verkehrsbelastung der Staatsstraße bei rund 5.500 bis 6.000 Fahrzeugen am Tag liegt, so dass noch große Kapazitäten frei sind. An Sommerwochenenden an denen zusätzlicher Ausflugsverkehr auftritt, fallen die Kapazitätsreserven geringer aus. Grundsätzlich kann eine zweispurige Staatsstraße / Hauptverkehrsstraße in Abhängigkeit des Schwerverkehrsanteils Verkehrsbelastungen von 15.000 bis 18.000 Kfz/24h aufnehmen. Prinzipiell benötigen größere Entwicklungsgebiete aus Verkehrssicherheitsgründen **zwei Anschlusspunkte**, um im Falle einer Verkehrsstörung (z.B. Unfall) eine funktionierende Zu- bzw. Abfahrtsmöglichkeit sicherzustellen. Die Konzeption von zwei Kreisverkehren ist außerdem für ein funktionierendes Busliniensystem mit Hin- und Rückrichtung wichtig, da somit direkte und schnelle Wegstrecken (keine „Schleifen“) gefahren werden können. Die Konzeption der zwei Kreisverkehre als Anschlussstellen ist grundsätzlich mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abgestimmt worden.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: 12

Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

I.2	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde die Relevanz eines **Mobilitätskonzepts** für die Gemeinde Feldafing angemerkt. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass Feldafing den Rahmen einer möglichen IBA mit dem Schwerpunkt Mobilität in München nutzen könnte. Grundlegend sollte das Mobilitätskonzept die Reduzierung des PKW- und LKW-Verkehrs anstreben. Dabei werden Bedenken geäußert, dass E-Mobilität dabei ggf. zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Umbaus der Fernmeldeschule schon überholt sei. Folgende Punkte werden für den zukünftigen Verkehr in Feldafing gefordert: • überörtliche Busverbindungen, • selbstfahrende Elektrobusse, die das Konversionsgelände an den Bahnhof und die Ortsmitte anschließen sollen, • günstige Leihangebote für Elektrofahrzeuge, Lastenräder und E-Bikes, Ladestationen und Reparaturwerkstätten, • massiv auszubauende Wege für Fahrräder und Elektrokleinfahrzeuge auf dem Gemeindegebiet, • die Nutzung des Internets und künstlicher Intelligenz • sowie die Belohnung für einen Autoverzicht durch die Gemeinde.	Die Anforderungen eines Mobilitätskonzeptes werden auf gesamtörtlicher Ebene beachtet. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchung wurde ein Schwerpunkt auf die Stärkung der Fußgänger und Radfahrer sowie des ÖPNV gelegt. Ein formuliertes Ziel ist es somit, die Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer deutlich auszubauen, auch mit Blick auf das dazu erforderliche Flächenmanagement. Beispielsweise kann die Siemensstraße zur Fahrradstraße umgewidmet werden. Grundsätzlich kann nur mit bekannten Parametern geplant werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat von Feldafing eine Teilnahme an der IBA bereits ablehnend beschlossen hat.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Aussagen zur Mobilität sind sowohl Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung als auch des ISEKs auf gesamtörtlicher Ebene für die Gemeinde Feldafing. Stellungnahmen zum Angebot von Leihstationen für Elektroautos, Räder oder andere Verkehrsmittel sowie die Belohnung des Autoverzichts werden anderweitig im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Anwesend: **12**

Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 0

I.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019, in einer E-Mail vom 24.07.2019 und einer Mail vom 29.06.2019 sowie des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde mehrfach die Notwendigkeit angesprochen, das **Gelände der Fernmeldeschule** zukünftig, räumlich und funktional **in die Gesamtgemeinde zu integrieren** und an seine direkte Umgebung anzubinden. Fragen und Anmerkungen dazu bezogen sich beispielsweise auf **infrastrukturelle Überlegungen**: • Verbindung zur Ortsmitte • Anzahl der Anschlusspunkte des Kasernenareals an die Umgebung • Anbindung des Areals der Fernmeldeschule an den Bahnhof • Zugang für Fußgänger zu den Bereichen nördlich der Bahnlinie • Verlauf der Route für PKW Verkehr vom Areal der Fernmeldeschule zum REWE Einkaufsmarkt • Ausbau der Wege für Fahrräder und andere Elektrokleinfahrzeuge vom Kasernenareals aus in alle Richtungen in die Umgebung auszubauen. • Den Eichgraben als Anbindung an den Ort einzubinden In Bezug auf die Integration des neuen Gemeindeteils in das übergeordnete Gemeindegebiet wurde gefragt, inwiefern die Konversion eine bessere Anbindung und damit eine optimierte Integration des Ortsteils **Garatshausen** bewirken könnte. Außerdem wurde gefragt, ob das entwickelte Gelände der Fernmeldeschule als Teil der Gemeinde oder als Trabantenstadt von den Alt- und Neubürgern betrachtet werden würde.	Die Fernmeldeschule war seit ihrer Gründung ein Areal, das durch die militärische Nutzung nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich war. Nach erfolgreichem Kauf und der Entwicklung der Fläche wird das Gelände erstmalig ein öffentlich zugänglicher Teil des Gemeindegebiets und wirkt damit nicht mehr als Barriere. Das Gelände der Fernmeldeschule soll so gut eingebunden werden, dass es nach der Entwicklung als Teil der Gemeinde wahrgenommen wird. Somit rückt auch das südlich der Fernmeldeschule gelegene Garatshausen näher an das gesamtörtliche Siedlungsgebiet. Ein erklärtes Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist es, im Zuge der Konversion zusätzliche Verbindungen und Trassen für den Gesamtort zu schaffen. Diese übergeordneten Wegeverbindungen (Beispiel Skywalk) stellen die Anbindung des Geländes der Fernmeldeschule an das Umfeld sicher. Weitere Maßnahmen auf infrastruktureller Ebene können sein: • Ausbau der bestehenden Fuß- und Radwege zum Bahnhof (u.a. auch der Eichgrabenstraße als Verbindung in nördliche Siedlungsgebiete) • Ausweisung der Siemensstraße als Fahrradstraße • Einrichtung von zwei Anbindungspunkten (Kreisverkehre) des Geländes an die Staatsstraße • Ausbau des Fußweges entlang des Eichgrabens Ergänzend ist geplant, dass Maßnahmen ergriffen werden, um attraktive Verbindungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) insbesondere in die Ortsmitte, u.a. auch zum REWE geschaffen werden. Die ÖPNV-Anbindung von Garatshausen an

I.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	den Ortskern wurde optimiert: die Buslinie 978 wird den Bahnhof Tutzing, die Ortsmitte Feldafing und den Bahnhof Feldafing verbinden. Es wird parallel zur vorbereitenden Untersuchung das ISEK Feldafing erarbeitet, das den gesamtörtlichen Zusammenhang herstellt und in dem das Gelände der Fernmeldeschule einen räumlichen Schwerpunkt der Maßnahmen darstellt.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **11**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **0**

Gemeinderat Maier hatte den Sitzungssaal verlassen

I.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde gefragt, welchen Nutzen der geplante **Skywalk** bieten würde und welche Kosten mit dem Bau und mit dem Unterhalt verbunden seien.	Die übergeordnete Nord-Süd-Wegeverbindung (Skywalk) ist für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Sie soll das Gelände der Fernmeldeschule sowohl an den Starnberger See als auch über die Bahnlinie hinweg an die Traubinger Straße anbinden und somit die Insellage des Geländes aufheben. Durch die Entwicklung des Areals der Fernmeldeschule benötigt Feldafing ein neues Verkehrselement, um das Areal über die Bahnlinie (Süden an die Ortsmitte) hinweg anzubinden. Zum ersten Mal wäre mit der neuen Wegeverbindung eine barrierefreie Verbindung Richtung Norden vorhanden. Das Konzept stellt damit die Anknüpfung des Geländes der Fernmeldeschule an die umliegenden Nachbarschaften sicher. Der Weg wird in unterschiedlichen Höhen verlaufen, so dass sensible Bereiche wie Biotope überwunden werden können. Die genaue Planung wird zu einem späteren Zeitpunkt behandelt. Der Skywalk beschreibt innerhalb der vorbereitenden Untersuchung eine infrastrukturelle Maßnahme und wird auf konzeptioneller Ebene behandelt. Die

I.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	Ermittlung der Kosten wird im Zuge der späteren Ausführungsplanung erarbeitet werden.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung der Kosten und die Detailplanung des Wegeverlaufs werden anderweitig zu einem späteren Zeitpunkt in der Entwurfs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

I.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde vorgeschlagen, auf dem Gelände der Fernmeldeschule ein zentrales, raumsparendes **Parkhaus**, beispielsweise in Form einer Tiefgarage, zu bauen. Dieses sollte sich möglichst an der Staatsstraße befinden, um den PKW-Verkehr und die damit verbundene Lärmbelästigung an den Rand des Geländes zu legen.	Die Minimierung des Individualverkehrs auf dem Gelände der Fernmeldeschule ist Ziel der vorbereitenden Untersuchung. Dafür ist es denkbar, ein zentrales Parkhaus zu bauen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Fortschritt des Planungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Verortung von Parkraum ist nicht Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

I.6	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage geäußert, ob eine **weitere S-Bahn-Haltestelle auf Höhe des Kasernenareals** möglich sei.	Eine S-Bahn-Haltestelle auf Höhe des Geländes der Fernmeldeschule wäre nur möglich, wenn die derzeitige Haltestelle Feldafing dafür aufgegeben werden würde.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

I.7	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung in einer E-Mail vom 29.06.2019	
Bezüglich der **Koempelstraße** wurden sehr detaillierte Fragen geäußert, die die Auswirkungen auf den Verkehr durch eine Baumaßnahme auf dem Kasernenareal betreffen. Dabei bestand das Interesse, welche Verkehrswege (Koempelstraße?) im Zuge der Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden würden. Außerdem wurde gefragt, in welchem Zeitraum wie viel Verkehrsaufkommen erwartet werden würde und ob dabei entstehende Straßenschäden von der Gemeinde übernommen würden. Des Weiteren wurde die Frage nach dem Straßennutzungsstatus der Koempelstraße nach Abzug der Diamantenschleiferei geäußert.	Die vorbereitende Untersuchung stellt konzeptionelle Überlegungen und die Grundlage für die Entwicklungsmaßnahme dar. Aussagen zur Phase der Bauausführung sind hierbei nicht enthalten. Wie beim Bau der Artemed-Klinik werden auch alle anderen Bereiche der Fernmeldeschule für Baumaßnahmen über die Tutzinger Straße erschlossen. Der Straßennutzungsstatus der Koempelstraße hat keine Relevanz für die vorbereitende Untersuchung der Fernmeldeschule.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

II. Landschaft, Freiraum und Erholung

II.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde angemerkt, bei der Entwicklung des Geländes ausreichend **Sport- und Freizeitflächen** einzuplanen. In diesem Zusammenhang wurde vorgeschlagen, den Sportplatz nicht zu bebauen und stattdessen in eine pflegeleichte Freizeitfläche durch Rückbau der Tartanbahn umzugestalten. Dadurch könnten dort sportliche und kulturelle Angebote Raum finden, wie beispielsweise die Einrichtung eines Naturcampingplatzes. Baugemeinschaften oder Genossenschaften könnten die Verantwortung	Um das Gelände der Fernmeldeschule, sowohl aus städtebaulicher wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht, entsprechend der Bedarfsermittlung optimal nutzen zu können, wird in der vorbereitenden Untersuchung eine Bebauung des Sportplatzes empfohlen. Damit können die vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Flächen auf dem Gelände erhalten werden. Zugleich ist die Fläche des Sportplatzes für eine Bebauung aus mehreren Gründen geeignet: Es ist eine der wenigen relativ großen und gleichzeitig ebenen Flächen

II.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
für die Pflege und den Erhalt des Platzes übernehmen. Ebenso wurde der Wunsch geäußert, die **Schwimmhalle** zu erhalten, um den Bürgerinnen und Bürgern ausreichend Angebot an Schwimmkursen zu bieten.	im topografisch stark geprägten Gelände. Der Standort ist außerdem durch die Nähe zur Staatsstraße gut erschlossen. Die alte Schwimmhalle ließe sich nur mit einem immensen konstruktiven und energetischen Aufwand sanieren.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **1**

II.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde der Wunsch geäußert, ausreichend Erholungsflächen und **Treffpunkte für alle Altersstufen**, insbesondere für Kinder und Jugendliche, einzuplanen wie beispielsweise: • ein Bike- oder Skatepark • Tischtennisplatten • öffentliche Grillplätze.	In der vorbereitenden Untersuchung wurden Bedarfe an Angeboten für Kinder und Jugendliche ermittelt. Deswegen wird der Bau eines „Haus für Kinder“ empfohlen. Diese Gemeinbedarfseinrichtung umfasst eine Kita sowie Räume für Kinder- und Jugendangebote. Zum Gebäude wird ein Außenbereich gehören, der noch nicht näher definiert wurde. Überdies ist ein sehr hoher Anteil des Areals der Fernmeldeschule nicht für Bebauung vorgesehen und bietet damit Raum für Erholungs- und Freizeitangebote.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind im weiteren Planungsverfahren insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

II.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde angemerkt, einen flächenschonenden **Geschosswohnungsbau** mit Dach-, Terrassen und Fassadenbegrünungen gegenüber dem Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorzuziehen. Dementsprechend würde ausreichend Fläche	Der in der vorbereitenden Untersuchung ermittelte Wohnbedarf betrifft vorwiegend bezahlbares Wohnen für junge Familien und Senioren. Dieser Bedarf muss im Entwicklungskonzept effektiv umgesetzt werden, d.h. ressourcensparend und

II.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
für zusammenhängende Grünbereiche bestehen.	flächenschonend. Deswegen sind Schwerpunkte der Entwicklung die denkmalgerechte Umnutzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes und in Ergänzung dazu flächensparende, generationenfreundliche Bauformen. Es soll dementsprechend auf den Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern für das Gelände der Fernmeldeschule verzichtet werden.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **10**
Gegen den Beschluss: **2**

II.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde darauf hingewiesen, dass der **Golfclub** wichtige Aufgaben zum Erhalt und zur Pflege des Lenné-Parks wahrnehme. Zugleich wurde die Besorgnis geäußert, ob und inwieweit infrastrukturelle Maßnahmen, die auf der Konversionsfläche geplant sind (Bsp. Skywalk) mit dem Betrieb des Golfplatz konkurrieren.	Das Konzept des Skywalks ist eine Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger, die unter anderem die Siedlungen westlich der Bahnlinie über das Kasernenareal mit dem See verbindet. Das beinhaltet die Integration und Sicherung der bestehenden Nutzungen, wie die des Golfplatzes.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

II.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde gefordert, die **Naherholung** zu stärken und den Ferntourismus zu schwächen.	Teil des Entwicklungskonzeptes ist die Stärkung der Naherholung. Auf dem Gelände der Fernmeldeschule wird ungefähr die Hälfte der Fläche aus landschaftlichen und

II.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	naturschutzrechtlichen Bindungen nicht bebaut werden und somit zusätzliche Zwecken der Erholung dienen können. Die einzige Nachnutzungsoption, die den Ferntourismus betrifft, ist die vorgesehene Hotellerie. Diese stellt eine Form von verträglichem Gewerbe dar, das an dem Standort der Fernmeldeschule gut funktioniert. Die Errichtung eines Hotels würde zur Deckung des gesamtörtlichen Bedarfs an Arbeitsstätten beitragen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

<u>III. Demographie, Wohnen und Versorgung</u>

III.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019 und der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019, in einer E-Mail vom 29.06.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde die Besorgnis geäußert, dass Feldafing aufgrund der in der vorbereitenden Untersuchung dargelegten Bedarfssituation und der in der Folge vorgeschlagenen Planungskonzepte ein zu großes Bevölkerungswachstum befürchten müsste. Deswegen wurde **nach der Anzahl der zu erwartenden Einwohner** auf dem Gelände der Fernmeldeschule gefragt. Anschließend wurde gefragt, welche Überlegungen zum Thema **Demographie** bestünden, wobei die Berücksichtigung junger Menschen von besonderem Interesse war. Es wurde gefragt, ob der **Wohnraumbedarf** in Bezug auf die Gemeinde, den Landkreis oder die Region **ermittelt wurde**.	In Feldafing besteht Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser besteht zum einen aus dem Bedarf der bereits ansässigen Bevölkerung. Zum anderen ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen notwendig, um der zunehmenden Überalterung eines erheblichen Teils der Bevölkerung entgegenzuwirken. Aus diesem Grund soll ein zusätzliches Angebot von bezahlbarem Wohnraum für jüngere Menschen und Familien mit Kindern geschaffen werden. Dieser Bedarf kann mittelfristig nur durch Neuausweisungen gedeckt werden, um insbesondere auch bezahlbaren Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Die durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu erwartende Bevölkerungsentwicklung wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung auch bei der Ermittlung des Folgebedarfs (Infrastruktur, soziale Einrichtungen) berücksichtigt. Beispielsweise beinhaltet das

III.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	Entwicklungskonzept ein „Haus für Kinder“ mit einer Kita und Räumen für Kinder- und Jugendarbeit. Außerdem wird ein Seniorenwohnheim vorgesehen, um den Bedarf danach zu decken. Die Anzahl an neuen Einwohnern kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Sie hängt in erster Linie von dem künftigen Wohnungskonzept ab. Bei einer Entwicklung des Geländes der Fernmeldeschule mit dem Ziel des arbeitsorientierten Wachstums (Schaffung von Arbeitsstätten in Feldafing) besteht insgesamt ein Bedarf an 566 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Dieser Bedarf errechnet sich zum einen aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf für die Gemeinde Feldafing und zum anderen aus der Ableitung des Wohnungsbedarfs durch die gewerbliche Ansiedlung (sogenannte „Werkswohnungen“). Nur ein kleiner Teil dieses Wohnraumbedarfs lässt sich auf dem restlichen Gemeindegebiet durch die Schaffung von neuen Wohnungen decken. Insgesamt ist es jedoch kaum möglich den Bedarf ohne die Entwicklung des Geländes der Fernmeldeschule zu decken. Die Bedarfsermittlung an Wohnraum wurde nur für die Gemeinde berechnet.
Beschluss:	Die Begründung der vorbereitenden Untersuchung zum Bedarf an Wohnbauflächen und zu entsprechendem Folgebedarf ist im Hinblick auf diese Problematik zu verdeutlichen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

III.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Mail vom 29.06.2019 sowie des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde die Frage geäußert, ob Baugenossenschaften bei der Nachnutzung des Geländes der Fernmeldeschule berücksichtigt werden würden. Dies sei eine Möglichkeit **bezahlbaren Wohnraum** für alle	Um das Ziel zu erreichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, steht ein **breites Spektrum von neuen Wohnformen** wie Bau- und Hausgemeinschaften, gemeinschaftsorientiertes Wohnen,

III.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Altersstufen, insbesondere junge Erwachsene, Studenten, junge Familien und Senioren zu schaffen. Weiterhin wurde vorgeschlagen, kleine und familiengerechte **Wohneinheiten gemischt mit kleinen Gewerbeeinheiten** zu verwirklichen, um große, zusammenhängende Gewerbegebiete zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde auch gefragt, ob die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einen möglichen Erwerb von Grundstücken zum Bau von **Einfamilienhäusern** enthalte. Zusätzlich wurde vorgeschlagen, die Flächen an Genossenschaften über **Erbpacht** zur Verfügung zu stellen.	Mehrgenerationenhäuser und baugenossenschaftliches Wohnen zur Verfügung. Mitglieder des Gemeinderates haben in München bereits im November 2018 ein Beispiel für genossenschaftliches Bauen besichtigt und sind daran sehr interessiert, Baugenossenschaften nach Möglichkeit in die weiteren Konzeptionen und Planungen frühzeitig einzubeziehen, um eine gute Umsetzung zu gewährleisten. Die Gemeinde strebt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme soweit möglich und erforderlich den Kauf der Flächen an. Darüber hinaus wird die Gemeinde prüfen werden in welchem Umfang auch Lösungen über Erbpacht möglich wären. Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes ist die denkmalgerechte Umnutzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes und die Ergänzung **mit flächensparenden und mehrgenerationenfreundlichen Bauformen**. Demgemäß soll auf den Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern auf dem Gelände der Fernmeldeschule verzichtet werden. In den Bürgerveranstaltungen wurde ein stufenweises Entwicklungskonzept präsentiert, das die Nutzungen für bestimmte Gebiete vorschlägt. Diese beinhalten u.a. die Kategorien „Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen“ und „Mischnutzung mit Schwerpunkt Gewerbe“. Letztere beschreibt eine **Mischung aus Wohnen und Gewerbe**, wobei ausschließlich an gebietsverträgliche Gewerbenutzungen gedacht wird. Von diesen Entwicklungszielen ausgehend ist es Aufgabe der späteren Bauleitplanung, die entsprechenden Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu definieren und festzulegen.
Beschluss:	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Anmerkungen werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

Anwesend: **11**
Für den Beschluss: **10**

Gegen den Beschluss: 1

Gemeinderat Dr. Hauser hatte den Sitzungssaal verlassen

III.3	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019 und der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 sowie des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde der Wunsch nach der Planung von **Einzelhandel** auf dem Gelände der Fernmeldeschule geäußert. Dies soll dazu beitragen, dass mehr Bewohner in Feldafing und nicht in den Nachbargemeinden einkaufen würden. Außerdem kann es zusätzlichen Verkehr verhindern. In den Läden und Restaurants sollten Produkte aus gemeinschaftlichen Gartenhöfen angeboten werden.	Im Rahmen der Bedarfsermittlung und der gesamtörtlichen Analyse, die der vorbereitenden Untersuchung zugrunde liegt, wurde der Standort als nicht geeignet für Einzelhandel ausgewiesen, um die Ortsmitte nicht weiter in ihrer Funktion zu schwächen. Allerdings wird als begleitende Nutzungsoption zu den Büro- und Gewerbenutzungen eine Versorgungsmöglichkeit beispielsweise in Form eines Tagescafés mit kleinem Bistro angeboten werden. Die Art der Geschäfte und die Produktauswahl wird auf dieser Untersuchungsebene nicht behandelt. Um die Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten, schlägt das der vorbereitenden Untersuchung zugrunde liegende Verkehrskonzept die Stärkung der Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger sowie des ÖPNV vor. Dies beinhaltet auch die neue Wegeverbindung (Skywalk) zur Optimierung der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Ortsmitte.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: 12
Für den Beschluss: 12
Gegen den Beschluss: 0

III.4	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage gestellt, ob die Festsetzung eines **Einheimischenmodells** bei der späteren Entwicklung der Konversionsfläche geplant ist.	Eines der obersten Ziele der Gemeinde ist es, bezahlbaren Wohnraum für Feldafinger Bürger zu schaffen.

III.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Zudem wurde generell die Fragen geäußert, inwiefern die Gemeinde die Möglichkeit hat Feldafinger Bürger bei der Vergabe von kostengünstigem Wohnraum zu berücksichtigen.	
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

III.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung in einer E-Mail vom 24.07.2019	
Es wurde nachgefragt, welche **Vorteile** sich die Gemeinde von der **Bebauung des Kasernenareals** verspräche.	Die Konversionsfläche ist von städtebaulicher Bedeutung für die gesamtörtliche Entwicklung. Hier können sowohl mehrere Bedarfe (u.a. Wohnen und Arbeiten) gedeckt werden, als auch weitere strukturelle bzw. infrastrukturelle Defizite (Verknüpfung mit Gemeinbedarfen) erstmals behoben werden. Die Konversionsfläche bietet die Chance, den gemäß der Analysen notwendigen Strukturwandel zu bewältigen und sich als Gemeinde zukunftsfähig aufzubauen. Allgemein gilt, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, dass die Bebauung einer bereits genutzten Fläche (Gelände der Fernmeldeschule) der einer bisher unbebauten Fläche vorzuziehen ist.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

III.6	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde gefragt, ob die bisherige Planung zur Nachnutzung des Geländes der Fernmeldeschule **inklusive Ziele** verfolge. Es würden Bedenken bestehen, dahingehend,	Die Entwicklungsziele des Geländes der Fernmeldeschule leiten sich aus den in der vorbereitenden Untersuchung ermittelten Bedarfen ab. Diese beinhalten vorrangig

III.6	Erläuterungen seitens der Verwaltung
dass die dargelegte Planung zwei separierte Bereiche beinhalte: einmal „Wohnen für alle“ und einmal für Familien.	Wohnraum für Senioren, junge Erwachsene und junge Familien. Das erarbeitete Entwicklungskonzept sieht dementsprechend eine Nutzungsmischung aus einem Spektrum von gemeinschaftsförderndem Wohnen und Arbeiten vor. Der Wohnraum ist speziell auf die vorher genannten Bedarfe ausgerichtet.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

IV. Wirtschaft und Beschäftigung

IV.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019 und der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 sowie des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde nachgefragt, welche Art und welche Größendimensionen des **Gewerbes** auf dem Kasernenareal geplant seien. Zugleich wurde der Wunsch geäußert, nur „sanftes“ Gewerbe in kleinen Gewerbeeinheiten ohne Lärm- und Schadstoffbelastung oder dem Aufkommen von Schwerlastverkehr anzusiedeln. Ergänzend wurde vorgeschlagen, kleine Gewerbeeinheiten und Wohnnutzungen zu kombinieren. Es wurden kleine Grundstücksparzellen mit direkten Zufahrten zur Staatsstraße, beispielsweise für eine Brauerei oder einen Forschungscampus, vorgeschlagen. Dabei wurde des Öfteren auf ein scheinbares Negativbeispiel in Wieling mit unverhältnismäßig großer Bebauung verwiesen, das es auf dem Gelände der Fernmeldeschule zu vermeiden gelte. Bezugnehmend darauf wurde gefragt, inwiefern heutige Aussagen zur Dimension der Bebauung verbindlich seien und wie viele der geplanten Gewerbeflächen tatsächlich bebaut werden würden. Es wurde die Frage gestellt, ob auch Handwerksgewerbe in der Planung	Im Kontext zur Einwohnerentwicklung wurde in der vorbereitenden Untersuchung ein Bedarf an Arbeitsstätten ermittelt. Um diese Arbeitsstätten ermöglichen zu können, wurde geprüft welche gewerbliche Nutzungen für den Standort geeignet sind. Die Eignung des Standortes wurde für folgende gewerbliche Nutzungen festgestellt: • Büro- und Dienstleistungsgebäude, • Weiterführende Forschungs- und Bildungseinrichtungen, • eine Privatklinik sowie bestimmte Beherbergungsbetriebe Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Betriebe lösen in der Regel keine erheblichen Emissionen aus. Kleinere Handwerksbetriebe sind denkbar, soweit sie mit Wohnnutzung verträglich sind. Lediglich beim Verkehr muss Vorsorge getroffen werden, dass die Nachbarschaft nicht über Gebühr belastet wird. Bereits das grobe Verkehrskonzept, das der vorbereitenden Untersuchung zugrunde liegt, sieht eine Erschließungsspanne mit zwei direkten Anbindungen an die Staatsstraße vor, um unnötigen Verkehr im Quartier zu vermeiden. Weitergehende Festlegungen sind in den darauf aufbauenden Planungsstufen

IV.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
berücksichtigt werden würde. Dies sei nicht immer laut.	(insbesondere Bauleitplanung) zu treffen. Die Mischflächen mit Schwerpunkt Gewerbe wurden so dimensioniert, dass sich der ermittelte Bedarf daran decken lässt. Die städtebauliche und landschaftliche Gesamtkonzeption reflektiert dabei die Bindungen des Areals, auch hinsichtlich des zu erhaltenden Bestands, und entwickelt eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung und Dimensionierung, unter besonderer Berücksichtigung der parkartigen Landschaft und ihrer Topographie. Die Entwicklungsziele der vorbereitenden Untersuchung werden erst verbindlich, wenn diese im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in einem rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Entscheidung dazu liegt zu gegebener Zeit beim Gemeinderat.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Aspekte sind bei den weiteren Planungsschritten insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

IV.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde der Wunsch nach einem **Appartementboardinghaus für Gäste** auf dem Gelände der Fernmeldeschule geäußert.	In der vorbereitenden Untersuchung wurden ein Bedarf und die Eignung des Standortes für bestimmte Beherbergungsbetriebe nachgewiesen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

IV.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am	

IV.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
09.07.2019	
Es wurde darauf hingewiesen, dass es aktuell schwierig sei, **Gewerbegebiete voll auszulasten**. Deswegen wurde dazu aufgerufen, den Bedarf Feldafinger Unternehmen gründlich zu untersuchen und die Flächen daraufhin spezifisch zu entwickeln.	Es wurde der Bedarf an Flächen für erforderliche Arbeitsstätten ermittelt. Darin sind u.a. viele Anfragen für Unternehmenserweiterungen sowie für Neuansiedlungen, auch von Feldafinger Unternehmen, eingeflossen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

IV.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage gestellt, ob die in der Planung vorgesehene Hotellerie auf dem Gelände der Fernmeldeschule einen Konflikt mit dem **Forsthaus am See** und dessen Ausbauplänen hervorrufe.	Die Bedarfe und damit die Nachnutzungsoptionen des Entwicklungskonzepts wurden so ermittelt, dass sie zu keiner Kannibalisierung bestehender Einrichtungen führen. Konkurrierende Betriebe wären gleichwertige Hotels, höherwertige Betriebe wären dies jedoch nicht.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

IV.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde dazu aufgerufen, den **Bedarf an hochpreisiger Hotellerie** vor dem Hintergrund der aktuellen Situation kritisch zu prüfen.	Der Bedarf für ein hochwertiges Hotelangebot wurde bereits ausführlich in der vorbereitenden Untersuchung geprüft und nachgewiesen. Eine erneute Prüfung ist deswegen nicht erforderlich. Für den Standort der Fernmeldeschule eignet sich als gewerbliche Nutzung die Entwicklung eines solchen Hotelangebotes. Dabei geht es primär um die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsstätten.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

V. Soziale und technische Infrastruktur

V.1	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde angefragt, ob Feldafinger **Sportvereinen und Interessensgruppen** auf dem Gelände der Fernmeldeschule Flächen zur Verfügung gestellt werden würden. Dabei wurden konkret die Nachbarschaftshilfe, Flächen für sechs Indoor-Tennisanlagen, das Schützenheim und Imker genannt. Ebenso wurde mehrmals darauf hingewiesen, dass es in Feldafing speziell an Angeboten für junge Menschen fehle und deswegen die Einrichtung eines **Jugendzentrums** auf dem Gelände der Fernmeldeschule wünschenswert sei. Alle Vereine, die Jugendarbeit leisten, könnten dort abwechselnd die Räumlichkeiten nutzen. Dies würde das Gelände beleben und für Jugendliche attraktiv machen.	Gemeinnützige Vereine und Interessensverbände haben die Möglichkeit, sich in den Beteiligungsverfahren einzubringen. Außerdem werden sie bei der späteren Nutzungsplanung von Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt. Auf dieser Untersuchungsebene werden noch keine detaillierten Freiraumnutzungen vorgesehen. Im weiteren Verfahren kann eine Fläche für Imker eingeplant werden. Die Möglichkeit der Errichtung einer Tennishalle von jeglichen Interessenten, z.B. dem TSV Feldafing, wird auch zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden können. Die Finanzierung des Baus obliegt dem Verein und nicht der Gemeinde. Die sich aus der vorbereitenden Untersuchung ergebenden Entwicklungsziele beinhalten ein „Haus für Kinder“ mit einer Kita sowie Räumen für Kinder- und Jugendangeboten.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an Angeboten für Jugendliche ist im Rahmen der Nutzungsplanung von Gemeinbedarfseinrichtungen zu überprüfen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

V.2	**Erläuterungen seitens der Verwaltung**
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde der Wunsch geäußert, **Kindergärten und die Krippe** in einem neuen Gebäude zusammen zu fassen.	Diese Überlegung kann zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen berücksichtigt werden.

V.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

V.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung in einer E-Mail vom 24.07.2019	
Es wurde gefragt, welche **sozialen Infrastrukturen** durch den Zuwachs an 1.000 Einwohnern neu geplant oder erweitert werden müssten, wie beispielsweise Kindergärten, Schulen, Gemeindesäle oder Altersheime. Es wurde außerdem die Frage gestellt, ob die Gemeinde Tutzing in die Planungen des Geländes der Fernmeldeschule mit eingebunden werden sollte, da diese ihr Schulangebot ebenfalls anpassen müsste.	Da noch nicht genau feststeht, wie viele Einwohner auf dem Gelände der Fernmeldeschule wohnen werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu gemacht werden. Diese hängt maßgeblich von zukünftigen Wohnkonzepten ab. Die Zahl von 1.000 neuen Einwohnern wurde in den Bürgerveranstaltungen nicht genannt und ist nicht korrekt. Grundsätzlich besteht Bedarf für Erweiterungen von Gemeinbedarfseinrichtungen in Feldafing schon jetzt, auch ohne die Entwicklung des Geländes der Fernmeldeschule. Beispielsweise sind seniorengerechte Wohnformen notwendig. Um die Erweiterung von bestehenden Einrichtungen oder zusätzlichen Neubau zu vermeiden, wurde ein Entwicklungskonzept für das Gelände der Fernmeldeschule über 15 Jahre erarbeitet. Dieses sieht die schrittweise Entwicklung des Geländes bis 2035 vor. Die Errichtung eines Angebots zur Kinderbetreuung wurde als Folgebedarf innerhalb der vorbereitenden Untersuchung ermittelt. Für die langfristige Planung weiterführender Schulen wird die Gemeinde Feldafing die Gemeinde Tutzing in ihre Planungen einbeziehen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Bedarfe zur sozialen Infrastruktur sind soweit erfasst und werden sich im weiteren Planungsprozess konkretisieren.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

V.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde auf eine fehlende **Tagespflegeeinrichtung und Wohnungen für Alten- und Krankenpfleger** der Nachbarschaftshilfe hingewiesen.	Der gesamtörtlich ermittelte Bedarf für eine Pflegeeinrichtung für Senioren wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ermittelt und als Nachnutzungsart „Sonderwohnform“ bedacht. Die dadurch benötigten zusätzlichen Wohnungen wurden in die Wohnbedarfsermittlung einbezogen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **11**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **0**

GR Gollwitzer hatte den Sitzungssaal verlassen

V.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde vorgeschlagen, **Arbeitsplätze** aus den Bereichen der **Datenverarbeitung** sowie der künstlichen Intelligenz auf dem Gelände der Fernmeldeschule anzusiedeln. Dies sei aber erst durch den vollen Ausbau der Glasfaserleitungen der Funknetze möglich. Außerdem wurde die Frage gestellt, wann und wie ein **Mobilfunkkonzept** erstellt werden würde.	Es ist geplant das Gelände der Fernmeldeschule an das Glasfasernetz anzuschließen. Es wurde in der vorbereitenden Untersuchung die Notwendigkeit nachgewiesen, generell Arbeitsplätze in Feldafing zu schaffen. Über Arbeitsplätze aus den Bereichen der Datenverarbeitung sowie der künstlichen Intelligenz würde sich die Gemeinde freuen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung zur Fernmeldeschule werden diese Anmerkungen nicht aufgenommen, da sie grundlegende Entwicklungen des gesamten Gemeindegebietes betreffen.

Anwesend: **11**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **0**

GR Gollwitzer hatte den Sitzungssaal verlassen

V.6	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage gestellt, ob das bisherige Konzept, die Schaffung von **Begegnungsräumen** vorsehe. Der Skywalk scheine das Gegenteil zu bewirken.	Begegnungsräume werden sowohl im öffentlichen Freiraum als auch im kommunalen Gemeinbedarfsbereich geplant. Auf dem Gelände der Fernmeldeschule wird ungefähr die Hälfte der Fläche nicht bebaut werden, so dass dieser Anteil für Treffpunkte oder ähnliches zur Verfügung steht. Der Skywalk ist eine übergeordnete Nord-Süd Wegeverbindung, die das Gebiet um die Traubinger Straße über die Bahnlinie hinweg sowie das Gelände der Fernmeldeschule über die Tutzinger Straße an den Lenné-Park und den See anbindet. Der Skywalk selbst wird damit primär ein Bewegungsraum sein und schließt Begegnungsräume nicht aus.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VI. Umwelt, Ökologie und Energie

VI.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde mehrmals der Wunsch nach einer **CO2-neutralen Energieversorgung** mit einer Erzeugung von Energie und Wärme vor Ort aus erneuerbaren Quellen sowie durch Fernwärme unter Einbeziehung des bestehenden Heizkraftwerkes geäußert. Dabei sollten Baulichkeiten und infrastrukturelle Möglichkeiten und Maßgaben für zentrale Energieversorgungsanlagen und dezentrale Energieerzeugung (auch Speicheranlagen) in die aktuelle Planung einbezogen werden. Es wurde gefragt, ob die Entwicklung der Fernmeldeschule das **Landkreisziel, 2035 energieautark** zu werden, verfolge und welche	Die Gemeinde hat zukunftsorientierte Lösungen als Ziel, nimmt die CO2-Reduzierung ernst und bemüht sich um deren Umsetzung. Beispielshaft können hier die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED, die Aufstellung kommunaler Stromverträge und die Errichtung einer Ladestation für E-Autos aufgeführt werden. Die Einwendungen zur CO2-neutralen Energieversorgung sowie zum Landkreisziel 2035 energieautark zu sein, betreffen grundlegende und gesamtörtliche Ziele der Gemeinde und nicht isoliert die Entwicklung des Geländes der Fernmeldeschule. Das Thema

VI.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Maßnahmen konkret geplant würden. Landkreisweit liege Feldafing laut Energiebericht 2019 auf dem letzten Platz beim Anteil erneuerbaren Energien am Stromverbrauch. Es wurde auf eine **problematische Sanierung der Bestandsgebäude** im Hinblick auf energetische Aspekte hingewiesen.	erneuerbarer Energien wird Teil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sein, das für das ganze Gemeindegebiet aufgestellt wird. Die Einwendungen zur Planung von Baulichkeiten für die Energieversorgung wird auf dieser Untersuchungsebene, aufgrund des hohen Detaillierungsgrades, nicht behandelt. Der erhaltenswerte Gebäudebestand wird mit denkmalgerechten konstruktiven Maßnahmen und Materialien behutsam und denkmalgerecht energetisch saniert.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte sind in den weiteren Planungsschritten insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Anwesend: **11**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **0**

GR'in Dr. Eiling-Hütig hatte den Sitzungssaal verlassen

VI.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019, der Bürgerinformationsveranstaltung am 08.04.2019 und des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Mehrmals wurden stärkere **ökologische Zusagen** gefordert. Die Gemeinde solle eine ökologische Vorbildfunktion und damit ein Leuchtturmprojekt schaffen. Folgende Punkte wurden dazu genannt: • Biodiversität • CO2-Neutralität • Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele für Kommunen • Idee mit Holz zu bauen • Erstellung von Energie- und Mobilitätskonzepten • Eine optimale Ausrichtung der neuen Gebäude nach der Himmelsrichtung, um eine passive Nutzung der Sonnenenergie im Gebäude sowie den Bau möglichst ertragreicher Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu ermöglichen	Die Gemeinde ist daran interessiert, zukunftsfähige und nachhaltige Lösungen zu finden und umzusetzen. Der Erhalt von Waldflächen und naturschutzfachlich wertvollen Biotopen ist maßgebend für die Entwicklung der Fläche. Um unnötigen Verkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätten zu vermeiden, werden im Entwicklungskonzept beide in räumlicher Nähe auf dem Gelände der Fernmeldeschule verortet. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist ebenso die Sanierung und Umnutzung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden, sowie eine angemessene Nachverdichtung von großer Bedeutung in der Konzeptentwicklung. Die aufgeführten Themen werden weitgehend auf der aktuellen Untersuchungsebene berücksichtigt u.a. in der

VI.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
• Erhalt von bestehenden Gebäuden, einem Abriss und Neubau vorgezogen werden • Schutz des Wassers durch sparsamen Umgang (u.a. Aufbereitung des Abwassers vor Ort)	Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit Stärkung des ÖPNVs, der Fußgänger und Radfahrer. Außerdem bestehen im Rahmen der angestrebten baulichen Ergänzungen und Nachverdichtung erste konzeptionelle Überlegungen zur Errichtung von Neubauten in Holzbauweise. Nach dem erfolgreichen Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme folgt die Bauleitplanung. In diesem Zuge werden folgende Einwendungen berücksichtigt: • Energieversorgung • Biodiversität • CO2-Neutralität • die Gebäudeausrichtung • der Umgang mit anfallendem Abwasser
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte sind in den weiteren Planungsschritten insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VI.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde gefordert, den wertvollen Baumbestand, die Biotope und Bachläufe auf dem Gelände der Fernmeldeschule zu einem **Anziehungspunkt für naturliebende Besucherinnen** und Besucher über Feldafings Grenzen hinaus zu entwickeln. Durch eine behutsame Zuwegung der einzelnen Orte sollten diese erschlossen werden, andere Bereiche vor Betreten geschützt werden. Auch das Seeufer und das aktuelle Grundstück des Benediktus-Krankenhauses sollten darin einbezogen werden. Für eine solche Entwicklung sei die Erfassung und der intensive Schutz der Biotope erforderlich. Die Schaffung dieser Attraktionspunkte sollte in der Bauleitplanung angestrebt werden. Weiterhin wurde der Wunsch geäußert, die	Die Eigenschaften von Landschaft und Natur wurden bei Begehungen des Geländes kartiert und als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen. Die Möglichkeiten zur Erfassung und zum Schutz von Natur und Landschaft werden, soweit es auf der Ebene der vorbereitenden Untersuchung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme möglich ist, ausgeschöpft. Das Nachnutzungskonzept greift die landschaftlichen und ökologischen Bindungen auf und baut generell darauf auf, den landschaftlichen und parkartigen Charakter des Geländes zu erhalten. Nach dem erfolgreichen Abschluss der vorbereitenden Untersuchung folgt die Bauleitplanung. In diesem Zuge können

VI.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Bauzonen auf dem Kasernengelände unter **Beachtung der Landschaftsgestaltung** zu entwickeln und dabei verbindende Grünzonen aufzunehmen. Der Charakter der Umgebung solle dabei in der Planung erhalten bleiben. Dieser Grundsatz sollte auch bei der Entwicklung des Grundstücks des Benediktus-Krankenhauses in der Ortsmitte angewandt werden. Außerdem wurde gefordert, Wald- und Grünflächen auf dem Gelände der Fernmeldeschule zu schützen und ggf. zu erweitern. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, die CO2-Speicherung in einer **bauleitplanerischen Festsetzung** von Holzbauweisen für alle Neubauten zu fixieren. Des Weiteren sollten Vorschriften in der Bauleitplanung zur Förderung der Artenvielfalt gemacht werden. Es wurde der Wunsch geäußert, im **ISEK** die Behandlung des Grund- und Hangwasserhaushalts, eine Reduzierung der versiegelten Flächen sowie die Zurückhaltung von Regenwasser zu behandeln. Es wurde auf rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes im Bundesnaturschutzgesetz sowie im Baugesetzbuch hingewiesen.	folgende Einwendungen berücksichtigt werden: • Schutz von Natur und Landschaft • verbindende Grünzonen • Schaffung einer Naturattraktion über Feldafings Grenzen hinaus • Reduzierung versiegelter Flächen
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte sind im Zuge der Erarbeitung des ISEKs, der vorbereitenden Untersuchung zur Ortsmitte sowie in der nachfolgenden Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VI.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde dazu aufgerufen, **natürliche Wasserflächen** in die Planung zu integrieren.	Die vorbereitende Untersuchung zeigt die bestehenden Gräben in ihrer Bedeutung für das Öko- und Entwässerungssystem der Moränenlandschaft auf. Es ist als Entwicklungsziel vorgesehen, die bestehenden Bachläufe in die Konzeption funktional zu integrieren und erlebbar zu

VI.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	machen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VI.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurden Bedenken geäußert, dass die zusätzlichen Einwohner auf dem Gelände der Fernmeldeschule eine Überlastung der Biotope am **Seeufer** hervorrufen würden. Deswegen wurde darauf hingewiesen, das Seeufer zu schützen.	Die neu hinzukommenden Einwohner werden in ihrer zu erwartenden Anzahl nicht den Naturraum Seeufer gefährden. Abgesehen von diesem Aspekt soll es ein Angebot an Freizeitmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld geben. Da nur ungefähr die Hälfte der Fläche zur Bebauung zur Verfügung steht, können ausreichend Angebote zur Naherholung auf dem übrigen Teil des Konversionsgeländes umgesetzt werden.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VI.6	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde der Wunsch geäußert die **Kontaminierung** auf dem Kasernenareal zu prüfen.	Im Zuge der Wertermittlung für das Konversionsgeländes werden Böden und Gebäude auf Belastungen untersucht.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VI.7	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde gefordert, **Geothermie** in die Planung	In Bernried wird nicht gebohrt. Die Firma, die

VI.7	Erläuterungen seitens der Verwaltung
mit einzubeziehen, da im Moment nur in Bernried gebohrt würde.	die Geothermiebohrungen ausgeführt hat, wird aktuelle liquidiert wird. Hintergrund dazu ist, dass ein Geothermieprojekt aufgrund der zuletzt erfolgten Trockenbohrungen keine Aussicht auf Erfolg hat.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VII. Bildung und Kultur

VII.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerinformations-veranstaltung am 08.04.2019 und der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde das Interesse von **Künstlern** geäußert, bei der Entwicklung des Konversionsgeländes mitzuwirken. Ebenso wurde vorgeschlagen, Ausstellungsflächen für Künstler auf dem Gelände der Fernmeldeschule zu integrieren.	Interessierte Künstler haben die Möglichkeit, sich in die Beteiligungsverfahren einzubringen. Die Interessensbekundungen sind der Gemeinde Feldafing bereits bekannt.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Aspekte können im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VII.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde vorgeschlagen, ein **Sturmblockhaus** für Musik, Kunst, Jugend und Senioren um zu nutzen.	Es ist vorgesehen, ein Sturmblockhaus in Teilen als Museum für entartete Kunst und für Gemeinbedarfszwecke zu nutzen. Eine weitere Nachnutzungsoption eines Sturmblockhauses ist die Einrichtung eines „Haus‘ für Kinder“ mit einer Kita sowie Räumen für Kinder- und Jugendangebote. Der Bedarf für ein Seniorenwohnheim ist geprüft worden und dementsprechend als

VII.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
	Nachnutzungsoption vorgesehen. Dafür wurde eine eigene Fläche ausgewiesen.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VII.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde die Frage geäußert, warum die **Sturmblockhäuser** erhalten bleiben müssen.	Die Sturmblockhäuser stehen unter Denkmalschutz gemäß DSchG Art.1. Die Entscheidung alle Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, basiert auf dem „geschlossenen Erhaltungszustand dieser Anlage als ein authentisches Dokument für eine bestimmte Richtung, der vom „Dritten Reich“ propagierten Architektur.“ (Denkmalliste – Teil A: Baudenkmäler – Landkreis Starnberg, Gemeinde Feldafing, Tutzinger Straße 46, Fernmeldeschule, Fl. Nr. 378)
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VII.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung des Sachantrags der Grünen vom 12.05.2019	
Es wurde der Wunsch geäußert, das **geschichtliche Erbe** bei der Planung hervorzuheben. Mit diesem seien auch, ergänzend zu den am 08.04.2019 präsentierten geschichtlichen Meilensteinen, historische Ereignisse aus der Zeit von Kaiserin Elisabeth oder auch den Pfahlbauten im See gemeint. Bezogen auf das Konversionsgelände sollte die Planung den geschichtlichen Kontext in allen Facetten widerspiegeln. Es wurde eine klare Positionierung und Ausrichtung des neuen	Die Auseinandersetzung und Beachtung der historischen, städtebaulichen und architektonischen Bedeutung des Konversionsgeländes ist ein wichtiger Bestandteil des Entwicklungskonzeptes. Deswegen hat die Gemeinde bereits 2017 eine Dokumentation zur Entwicklung des Geländes der ehemaligen Reichsschule der NSDAP in Feldafing mit einer Stellungnahme zum Umgang mit dem Geschichtsort von Herrn Dr. Hölz und Frau Regina Prinz erarbeiten lassen.

VII.4	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Ortsteils im Kontext der Geschichte und die Wahrung der Ortsmitte als geschichtliches Zentrum, gefordert. Im ISEK solle weiterhin ein angemessener Umgang mit der nationalsozialistischen Vergangenheit des Geländes der Fernmeldeschule gefunden werden.	Zusätzlich wurde eine denkmalpflegerische Machbarkeitsstudie im Rahmen der VU beauftragt. Einen zentralen Schwerpunkt bilden dabei der Erhalt und die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude, im Sinne eines Weiterbauens im Bestand, welche die charakteristischen prägenden Elemente bewahrt und heutige Anforderungen und Nutzungsbedürfnissen erfüllt. Dazu gehören die acht ehemaligen Sturmblockhäuser aus der NS-Zeit (1938-44) und das Ende der 50er Jahre erbaute Wirtschaftsgebäude (1957-1959), sowie die Villa Villino. Diese Gebäude sind entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes zu behandeln. Das Entwicklungskonzept sieht vor, dass eines der Sturmblockhäuser den inhaltlichen Bezug zur Geschichte des Standorts verdeutlicht. Es soll als Gedenkstätte für displaced persons und für das Gemeindearchiv mit historischen Dokumenten genutzt werden. Für die übrigen Sturmblockhäuser ist eine denkmalgerechte Umnutzung zu Wohnungen und Gewerbe-/Büroräumen geplant bzw. wird eines als Haus für Kinder genutzt werden. Für das Wirtschaftsgebäude, im Stil der Moderne mit mehreren großflächigen Speiseräumen und mit einer umfangreichen, künstlerischen Ausstattung sind entsprechend öffentliche Gemeinbedarfsnutzungen angedacht z.B. für Veranstaltungen, Ausstellungen etc.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig, da die Aspekte bereits erfasst sind.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VII.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	

VII.5	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Es wurde auf das **Weltkulturerbe der Roseninsel** hingewiesen. Für die Funde sollte ein Museum eingerichtet werden; „Entartete Kunst“ gäbe es schon in Bernried.	Die Aufgabe ein Museum auf der Roseninsel einzurichten, das sich inhaltlich auf diese bezieht, ist Aufgabe des Freistaates Bayern.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **11**
Gegen den Beschluss: **1**

VIII. Sonstiges

VIII.1	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde der Wunsch geäußert, auf dem Kasernenareal eine **Fehlplanung** im Ausmaß des Umbaus des Stuttgarter Bahnhofs zu vermeiden.	Bei allen öffentlichen Bauvorhaben der letzten 10 Jahre in Feldafing (Beispiel Rathaus, Grundschule, Kindergarten, Friedhof) wurden die Baukosten durch ein kompetentes Management und die Verwaltung eingehalten.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VIII.2	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung in einer E-Mail vom 29.06.2019	
Es wurde die Frage geäußert, welche Auswirkungen die Bebauung mit Wohnungen auf den **Immobilienmarkt** in Feldafing habe.	Der Bau von Wohnungen auf dem Gelände der Fernmeldeschule wird den Bedarf an nachgefragten Wohnungen in bestimmten Größen decken. Weitere Aussagen können dazu nicht getroffen werden.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

VIII.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung

VIII.3	Erläuterungen seitens der Verwaltung
Einwendung von der Bürgerbeteiligung am 09.07.2019	
Es wurde der Wunsch nach **mobilem, nachhaltigem Essen** für Kinder, Senioren und Familien sowie nach Bistro-Fertiggerichten geäußert.	Die Beantwortung der Frage ist aufgrund des Detaillierungsgrades erst nach der vorbereitenden Untersuchung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie der Bauleitplanung möglich.
Beschluss:	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: **12**
Für den Beschluss: **12**
Gegen den Beschluss: **0**

TOP 2 Bekanntgaben / Sonstiges

Es wurden keine Themen vorgebracht.

Gefertigt: Genehmigt:

Peter Englaender Bernhard Sontheim