



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
vom 15.10.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:45 Uhr

Anwesend waren:

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

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

ab 20:25 Uhr TOP 2

Gerber, Maximiliane

Gollwitzer, Helmut

Hansel, Günter

Hauser, Markus Dr.

Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.

Klug, Arno

Matthies-Wiesler, Franziska Dr.

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.

Schuiener, Thomas

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Utech, Boris

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Als Gäste waren anwesend:

Herr Dr. Pilz (Architekt) zu TOP 2

Herr Keller (PEWU) zu TOP 2

Frau Sack zu TOP 6

Frau Skorka und Frau Kukula (Planungsbüro Skorka) zu TOP 4 und 5

Herr Schuh zu TOP 11

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

- Frau Reimpell berichtet von neuem Essen in den Kinderbetreuungseinrichtungen des BRK in Feldafing und der damit verbundenen Unzufriedenheit der Elternschaft. Bgm. Sontheim sichert zu, sich im Sinne der Elternschaft beim BRK einzusetzen.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 17.09.2019 und 24.09.2019
2. Strandbad Feldafing - Verstellung des Sanierungskonzeptes
3. Bernheimer Villa - Sanierung und mögliche Nutzung der denkmalgeschützten Autogarage (Torbogen)
4. Bebauungsplan Nr. 69 "Lipp-Wiese", Vorstellung städtebauliches Konzept - Festlegung Rahmenplan
5. Bebauungsplan Nr. 80 "Walser Wiese Süd", Vorstellung städtebauliches Konzept - Festlegung Rahmenplan
6. 75 Jahre Kriegsende und Gründung eines DP-Lagers in Feldafing; Projekt zur Erinnerungskultur in Feldafing
7. Antrag GRÜNE, 2. Bürgermeister Maier, auf Beschluss einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für die ORTSMITTE
8. Beratung und Beschlussfassung zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Fl.Nrn. 59, 59/2 und 59/7 (Klinikgelände alt)
9. Städtepartnerschaft mit Bouc Bel Air, Frankreich
10. Bekanntgaben / Sonstiges
11. B-Plan Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld", Projektvorstellung des Starnberger Brauhaus und Änderungsbeschluss Bebauungsplan

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 17.09.2019 und 24.09.2019**Beschluss:**

Gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates Feldafing vom 17.09.2019 und 24.09.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 14 für
0 gegen den Beschluss

TOP 2 Strandbad Feldafing - Verstellung des Sanierungskonzeptes

Der Gemeinderat hat am 17.07.18 beschlossen, ein Sanierungskonzept für das Feldafinger Strandbad zu erstellen. Das PEWU–Feldafing wurde beauftragt, dies Konzept in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz zu erarbeiten.

Bei einer gemeinsamen Begehung mit Vertretern des Landesamts für Denkmalschutz am 27.11 18 konnten die Rahmenbedingungen für die Sanierungsmaßnahmen abgegrenzt werden. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat In der Sitzung vom 11.12.2018 vorgestellt.

Das Hauptaugenmerk lag hierbei darauf, wie der Gemeinderat die Zukunft des gastronomischen Betriebs beurteilt. Der Erhalt und die Sanierung der gastronomischen Einrichtungen würden voraussichtlich einen Hauptanteil der zu erwartenden Sanierungskosten verursachen. Der Gemeinderat beschloss einstimmig, die derzeitige gastronomische Ausprägung des Strandbades beizubehalten.

Das PEWU beauftragte daraufhin den Architekten Dr. Pilz mit der Grundlagenermittlung und der Erstellung eines Konzeptentwurfs für eine zukunftsfähige Ausrichtung des gastronomischen Betriebes unter Berücksichtigung der besonderen Vorgaben des Denkmalschutzes. Auch die Vorgaben des Amtes für Veterinärwesen und gesundheitlicher Verbraucherschutz mussten hierzu gehört und in die Planungen aufgenommen werden.

Architekt Herr Dr. Pilz stellt sein Sanierungskonzept in der Sitzung vor und beantwortet Fragen aus den Reihen des Gemeinderates.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das vorliegende Konzept zur Kenntnis und befürwortet die die Umsetzung der Planungen.

Das PEWU wird beauftragt die Kosten zu ermitteln und einen Zeitplan für die Sanierungsmaßnahme zu erarbeiten. Das Ergebnis soll dem Gemeinderat möglichst in der Novembersitzung zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt werden.

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

TOP 3 Bernheimer Villa - Sanierung und mögliche Nutzung der denkmalgeschützten Autogarage (Torbogen)

Für den Erhalt der auch als „Torbogen“ bekannten Autogarage der Bernheimer Villa, sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Um den Bestand zu erhalten sind unter anderen folgenden Schäden zu beheben:

- Erneuerung der defekten Dacheindeckung
- Erneuerung der Ortgangverblechung, Kamineinfassungen, Dachrinnen und Anschlußbleche.
Die Kamineinfassungen im Nordwalm sind undicht und Wasserschäden im Innenbereich des Gebäudes zu erkennen.
- Abtrag und Erneuerung des einsturzgefährdeten Kamins (Südwaln)
- Erneuerung der defekten Tore (Straßenseite).
- Die Klinkerfassade ist im Sockelbereich stark geschädigt und muss ausgebessert und teilweise erneuert werden
- Erneuerung der defekten Glasscheiben der Balkonverglasung
- Erneuerung der Putzflächen im Giebelbereich

Das Obergeschoss der Autogarage der Bernheimer Villa wurde ursprünglich zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung ist jedoch im jetzigen Zustand hierfür nicht mehr nutzbar. Die grundlegenden Einrichtungen, wie Heizung, Sanitärgegenstände, Elektrik usw. sind entweder nicht mehr vorhanden oder nicht funktionsfähig. Auch werden die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nicht erfüllt.

Im Zuge der anstehenden, bestandserhaltenden Sanierungsmaßnahmen, bestünde für die Gemeinde Feldafing die Möglichkeit, die bestehende Wohnung, die Garagen und den Durchgang des Torbogens, für Wohnzwecke zu nutzen. Hier könnte z.B. bezahlbarer Wohnraum für Gemeindemitarbeiter oder Lehrkräfte entstehen. Diese Art der Nutzung könnte zudem durch das kommunale Wohnbauförderprogramm des Freistaates Bayern (kommWFP), mit 30% der förderfähigen Kosten bezuschusst werden.

Erste Gespräche die mit der Regierung von Oberbayern und dem Amt für Denkmalschutz geführt wurden, ergaben, dass dieses Vorhaben grundsätzlich im kommWFP förderfähig sei und auch denkmalschutzrechtlich keine Einwände gegen eine Wohnnutzung vorliegen.

Für Konzept, Vorplanung und die Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen 30.000 Euro, zuzüglich des PEWU-Aufschlags von 10 % Verwaltungskosten, zur Verfügung gestellt werden.

Im Haushalt 2019 sind derzeit keine Gelder für ein Sanierungskonzept eingestellt. Der Auftrag könnte jedoch 2019 an das PEWU vergeben werden. Die Ausgabe können durch nicht ausgeschöpfte Haushaltsmittel im Bereich Straßenunterhalt gedeckt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das PEWU ein Konzept für die Sanierung der denkmalgeschützten Autogarage der Bernheimer Villa zu entwickeln und die Kosten zu ermitteln.

Der Gemeinderat beauftragt das PEWU, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalschutz und den Förderstellen der Regierung von Oberbayern, Entwürfe für eine Wohnnutzung des Gebäudes zu entwickeln und die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme zu prüfen.

Für Konzept, Vorplanung und die Wirtschaftlichkeitsberechnung werden 30.000 Euro, zuzüglich des PEWU-Aufschlags von 10 % Verwaltungskosten, zur Verfügung gestellt.

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

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 69 "Lipp-Wiese", Vorstellung städtebauliches Konzept - Festlegung Rahmenplan

Der Gemeinderat hatte in seine Sitzung am 17.04.2019 das Planungsbüro Skorka beauftragt ein städtebauliches Konzept für eine Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 518 zu erarbeiten. Das Büro Skorka hat zwei Planvarianten für eine mögliche Bebauung des Areals erarbeitet und stellt diese dem Gemeinderat vor.

Frau Dipl.-Ing. Manuela Skorka, vom Planungsbüro Skorka wird in der Sitzung das städtebauliche Konzept mit den beiden Planvarianten dem Gemeinderat vorstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der vorgestellten Planungen und der Parameter der Variante 2 das Planungsbüro Skorka mit der Erstellung des B-Plans 69 „Lipp-Wiese“ zu beauftragen.

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

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 80 "Walser Wiese Süd", Vorstellung städtebauliches Konzept - Festlegung Rahmenplan

Der Gemeinderat hat in seine Sitzung am 17.04.2019 das Planungsbüro Skorka beauftragt ein städtebauliches Konzept für eine Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 416/1 zu erarbeiten. Im vorgelegten städtebaulichen Konzept hat das Büro Skorka zwei Planvarianten für eine mögliche Bebauung des Areals erarbeitet.

Frau Dipl.-Ing. Manuela Skorka, vom Planungsbüro Skorka stellt das städtebauliche Konzept mit zwei Planvarianten dem Gemeinderat vor.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat befürwortet die Planvariante 1:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	4
Gegen den Beschluss:	11

Beschluss 2:

Der Gemeinderat befürwortet die Planvariante 2:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	4

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Planvariante 2 das Planungsbüro Skorka mit Erstellung des B-Plans 80 „Walser Wiese Süd“ zu beauftragen.

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	4

TOP 6 75 Jahre Kriegsende und Gründung eines DP-Lagers in Feldafing; Projekt zur Erinnerungskultur in Feldafing

Um den 75. Jahrestag des Ende des Zweiten Weltkrieges und die Gründung des DP-Lagers in Feldafing angemessen zu würdigen, hat sich eine Initiative engagierter Bürger gebildet, die Planungen hierzu angestellt haben.

Eine Vertreterin der Initiatoren stellt die Planungen/ Überlegungen in der Sitzung vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat unterstützt die Planungen zur Feier des 75. Jahrestags zum Ende des Zweiten Weltkrieges und die Gründung des DP-Lagers in Feldafing. In den Haushalt 2020 sollen hierfür Mittel in Höhe von 10.000,- € eingestellt werden.

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

TOP 7 Antrag GRÜNE, 2. Bürgermeister Maier, auf Beschluss einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für die ORTSMITTE

Mit Schreiben, eingegangen am 03.09.2019, stellt 2. Bürgermeister Anton Maier folgenden Antrag:

*„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Bernhard,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat,*

hiermit stelle ich folgende Anträge:

- 1) Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt umgehend eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für die Ortsmitte gem. § 142 BauGB (Sanierungssatzung) auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beratung und zum Beschluss vorzulegen.*
- 2) Sofern es bis zur nächsten Gemeinderatssitzung nicht möglich ist eine solche Sanierungssatzung auszuarbeiten, möge dem Gemeinderat für die Gemeinderatssitzung am 17.9.2019 eine Vorkaufsatzung gemäß § 25 BauGB für das Sanierungsgebiet Ortsmitte zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt werden.*

- 3) *Die Gemeindeverwaltung möge dem Gemeinderat schnellstmöglich einen Terminplan für die Erstellung der Satzung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vorlegen. Aus dem Terminplan soll auch hervorgehen, bis wann eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB dem Gemeinderat vorgelegt werden kann.*

Die Verwaltung nimmt zu dem eingegangenen Antrag wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1:

Bereits seit 2006 wurden von der Gemeinde für die Ortsmitte von Feldafing vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet durchgeführt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet Ortsmitte wurde 2014 ein „Bericht 2“ erstellt, in dem für das Gelände der Artemed-Klinik folgendes Entwicklungsziel formuliert war:

„Das angrenzende Klinikgelände soll mit einer Reihe von Wohngebäuden baulich arrondiert werden (Planungsüberlegungen Prof. Burgstaller). Die Verlagerung des Benedictus Krankenhauses Feldafing der Artemed Gruppe in das nördliche Areal der Fernmeldeschule ist bereits eingeleitet. Für das Klinikareal wurden verschiedene Nutzungsalternativen u.a. ein 5-Sterne-Hotel und Einrichtungen für Senioren angedacht. Nach derzeitigem Stand ist die Weiterführung als Reha-Klinik für psychosomatische Erkrankungen gewünscht.“

Diese Vorbereitenden Untersuchungen sollten im Rahmen der Erstellung eines sog. Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und in Abstimmung mit den vorbereitenden Untersuchungen für die geplante Entwicklungsmaßnahme für das Kasernenareal fortgeführt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 deshalb den Einleitungsbeschluss für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB gefasst und am 23.01.2018 ortsüblich Bekannt gemacht.

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung für die Ortsmitte von Feldafing.

Im März 2018 wurde die ARGE mahl gebhard konzepte, Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnergesellschaft mbB, mit Architekt und Stadtplaner Kurt Werner, bulwiengesa ag, sowie Obermeyer Planen + Beraten GmbH unter anderem beauftragt die vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Ortsmitte von Feldafing durchzuführen.

Derzeit erarbeiten die beauftragten Büros die Unterlagen, um beurteilen zu können, ob die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte bestehen. Die Ergebnisse sind in den vorbereitenden Untersuchungen zusammen zu führen. Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen wird der Umgriff des Sanierungsgebiete bestimmt sowie das Ziel und der Zweck der städtebaulichen Sanierung festgelegt. Die Missstände sind in einem Maßnahmenkatalog darzustellen, sowie die Kosten. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung und daraus resultierenden Überlegungen werden in einen ersten Entwurf zusammengefasst und sollen dem Gemeinderat bis Ende des Jahres 2019 vorgestellt werden. Schon jetzt ist absehbar, dass die noch 2014 für das Klinikgelände ermittelten Ziele überholt sein dürften. Eine Anpassung der Untersuchung für diesen Bereich ist somit noch notwendig.

Danach können weitere notwendige Verfahrensschritte, welche vor Ausweisung eines Sanierungsgebietes unbedingt durchgeführt müssen, wie z. B. die Beteiligung und

Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es somit zum jetzigen Zeitpunkt rechtlich noch nicht möglich, eine Sanierungssatzung für die Ortsmitte von Feldafing zu erlassen.

Zu Punkt 2

Gemeinden können gemäß § 25 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken ausüben oder gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen Ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Nachdem die meisten Grundstücke im geplanten Sanierungsgebiet Ortsmitte bebaut sind und wenige unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, kommt § 25 Abs. 1 Satz 1 Satz 1 nur bei sehr wenigen Grundstücken in Frage.

Um eine Vorkaufrechtsatzung und somit ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 2 erlassen zu können, müsste die Gemeinde bereits heute eine ungefähre Vorstellung haben, welche Maßnahmen sie auf dem zu erwerbenden Grundstücken umsetzen möchte. Diese Vorstellungen und somit auch das Vorkaufsrecht an den Grundstücken, sind zu begründen und müssen dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Der Verwaltung liegen derzeit noch keine Ergebnisse und somit mögliche Maßnahmen aus den vorbereitenden Untersuchungen vor, um Grundstücke im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ für das Gemeinwohl über eine Vorkaufrechtsatzung zu sichern.

Der Beschluss über eine Vorkaufrechtsatzung für das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ gemäß § 25 BauGB kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Zu Punkt 3

Die Verwaltung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen Terminplan vorlegen. Es ist auch der Gemeindeverwaltung ein großes Anliegen diesen Terminplan schnellstmöglich zu erhalten.

Zur Veranschaulichung des Verfahrensablaufes verweisen wir auf unten stehende schematische Übersicht.

Erst mit Vorliegen des Entwurfes der vorbereitenden Untersuchungen ist es möglich weitere Verfahrensschritte zu terminieren.

Eine Kosten- und Finanzierungübersicht kann sinnvollerweise ebenfalls erst ausgearbeitet werden, wenn die vorbereitenden Untersuchungen (Grundlagenermittlung, Katalog der Missstände und Mängel) durchgeführt wurden.

Beschluss:

1. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt umgehend eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für die Ortsmitte gem. § 142 BauGB (Sanierungssatzung) auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beratung und zum Beschluss vorzulegen.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 3
Gegen den Beschluss: 12

2. Sofern es bis zur nächsten Gemeinderatssitzung nicht möglich ist eine solche Sanierungssatzung auszuarbeiten, möge dem Gemeinderat für die Gemeinderatssitzung am 17.9.2019 eine Vorkaufsatzung gemäß § 25 BauGB für das Sanierungsgebiet Ortsmitte zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt werden.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 3
Gegen den Beschluss: 12

3. Die Gemeindeverwaltung möge dem Gemeinderat schnellstmöglich einen Terminplan für die Erstellung der Satzung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vorlegen. Aus dem Terminplan soll auch hervorgehen, bis wann eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB dem Gemeinderat vorgelegt werden kann.

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

TOP 8 Beratung und Beschlussfassung zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Fl.Nrn. 59, 59/2 und 59/7 (Klinikgelände alt)

GR Prof. Dr. Schikora stellt den Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung des TOP, da zuerst weitere Informationen zum aktuellen Sachstand bezüglich eines möglichen Verkaufs des Grundstücks benötigt werden. Es möge hierzu ein entsprechender Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Gemeinderates gesetzt werden.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

Anwesend: 15
Für den Beschluss: 11
Gegen den Beschluss: 4

TOP 9 Städtepartnerschaft mit Bouc Bel Air, Frankreich

Der Gemeinderat hatte sich bereits in seiner Sitzung am 26.02.2019 mit einer möglichen Städtepartnerschaft der französischen Gemeinde Bouc Bel Air befasst. Bürgermeister Sontheim war beauftragt worden, weitere Informationen einzuholen und die Angelegenheit erneut im Gemeinderat zu diskutieren.

In der Zeit vom 26.09. bis 30.09.2019 hat nun eine Delegation aus Bouc Bel Air Feldafing besucht und erste Bande wegen einer möglichen Städtepartnerschaft geknüpft.

Die Städtepartnerschaft dient der Versöhnung, soll die Bürger beider Länder zusammenbringen und den europäischen Gedanken mit Leben erfüllen.

Eine Städtepartnerschaft wird in Frankreich finanziell gefördert, sofern ein entsprechender Beschluss der dt. Partnergemeinde vorliegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing befürwortet eine Städtepartnerschaft mit der französischen Gemeinde Bouc Bel Air.

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

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

- Bgm Sontheim bedankt sich bei GR Hansel für die Malerarbeiten in der Unterführung
- Bgm Sontheim gibt bekannt, dass zwei Grundstückskäufe beurkundet wurden, u.a. der Bachlauf im Kasernenareal.
- GRin übermittelt den Dank der ev. Pfarrei für die Mittel aus dem Kulturretat.GR in
- GRin Dr. Kaufmann-Jirsa berichtet von einer Klage gegen die Gemeinde Gauting die flächendeckende Einführung einer Zone 30 Regelung betreffend. Bgm Sontheim teilt mit, dass vor der Umsetzung nochmals geprüft werden muss, inwieweit die Feuerwehr durch die Zone 30 Regelung in ihrer Hilfsfrist beeinträchtigt ist.
- GRin Schultheiß bedankt sich bei der Gemeinde für die Arbeiten im Hinblick auf Allerheiligen.

TOP 11 B-Plan Nr. 63 "Wieling Süd, Traubinger Feld", Projektvorstellung des Starnberger Brauhaus und Änderungsbeschluss Bebauungsplan

Um das Projekt verwirklichen zu können ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd, Traubinger Feld“ erforderlich, da die Festsetzungen des Ursprungsplans auch aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht eingehalten werden können.

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens sind mit Stand 01.10.2019 folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. im Vorfeld mit dem Städteplaner abzuklären:

Ursprungsplan Gewässer und Gewässerschutz, Festsetzung durch Text Nr. C 7.2

„Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben ist unzulässig.“

Neufassung bei Planänderung

„Abwasserintensive Betriebe haben sicher zu stellen, dass keine Abwässer in den Untergrund gelangen.“

Ursprungsplan Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung Nr. 3.1

„Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,80“

Neufassung bei Planänderung

„Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,95“

Ursprungsplan Stellplatzschlüssel, Festsetzung durch Text Nr. C 6.0

„Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gilt die GaStellV vom 31.11.1993,

Festlegung

„...für Handwerks- und Industriebetriebe 1 St je 40 qm Nettonutzfläche“

Neufassung bei Planänderung nach GaStellV Nr. 9.1

*Handwerks- und Industriebetriebe 1 Stellplatz je 70 qm Nutzfläche **oder** je 3 Beschäftigte*

Ursprungsplan Gestaltung Dächer und Dachneigungen, Festsetzung durch Text Nr. C 3.1

„Es sind nur flachgeneigte Satteldächer (Planz. SD) mit Dachneigungen von 10 - 22 ° zulässig mit Dacheindeckung aus roten oder rotbraunen Dachsteinen. Bahnendeckungen in Titanzink oder Kupfer sind wegen der Lage in der Wasserschutzzone III nicht zulässig.“

Neufassung bei Planänderung

„Es sind nur flachgeneigte Satteldächer (Planz. SD) mit Dachneigungen von 10 - 22 ° zulässig mit Dacheindeckung aus roten oder rotbraunen Dachsteinen. Für Alternative Dacheindeckungen ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“

Begründung zur Änderung der Dacheindeckung

Nachdem die Tanks an der Westseite des Objekts turnusmäßig von oben gereinigt werden müssen, ist eine Dachausführung erforderlich, die das Öffnen der Dacheindeckung möglich macht, was mit Dachsteinen nicht funktionieren würde.

Des Weiteren benötigt die Brauerei noch folgende Änderungen im Bebauungsplan, die zum Teil schon dem südlichen Nachbargrundstück genehmigt wurden.

- Ein Dachüberstand von bis zu 3m
- Umfahrmöglichkeit für PKW um das Gebäude
- Ein östlicher Anfahrtsbereich max. 25 m für LKW
- Am westlich Gebäude ein wasserundurchlässige versiegelte 3,5 m x 4 m Fläche für die Treberanlieferung/- übernahme

- Änderung der Baumpflanzungen und Standorte auf dem Grundstück

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd - Traubinger Feld“. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Die vorgenannten und evtl. weitere erforderlichen Punkte sind von der Verwaltung vor Verfahrenseintritt mit dem Städtebaubüro abzustimmen und in den Planentwurf einzuarbeiten.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

Gefertigt:

Peter Englaender

Genehmigt:

Bernhard Sontheim