



**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 19.07.22, 26.07.22 und 02.08.2022
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Altes Klinikgelände - Vorstellung weiterer Planungsvarianten durch C7
4. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
5. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr. 85 "Alte Klinik- Fl.Nr. 59" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 19.07.22, 26.07.22 und 02.08.2022**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates Feldafing vom 19.07.2022, 26.07.2022 und 02.08.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:**    11    für  
                          0    gegen den Beschluss

---

---

**TOP 2      Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte**

Bgm Sontheim gibt bekannt, dass bei TOP 4 der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.07.2022 (Vereinbarung über die Errichtung und Betrieb von Ladesäulen) der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

---

---

**TOP 3      Altes Klinikgelände - Vorstellung weiterer Planungsvarianten durch C7**

**Sachverhalt:**

Im März dieses Jahres wurde der städtebauliche Wettbewerb für die Neubebauung des alten Klinikgrundstücks abgeschlossen. Eine Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro des Wettbewerbssiegers ist nicht zustande gekommen. Die Entwürfe der anderen Preisträger wurden, weder von der Gemeinde noch vom den Investoren befürwortet und sollen daher nicht umgesetzt werden.

Die Investoren haben bereits Mitte 2021 einen Vorbescheid auf Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 5 „westlich und östlich der Possenhofener Straße“ beantragt. Die darin enthaltene Variante 1.1 wurde vom Landratsamt Starnberg mit Vorbescheid vom 27.04.2022 positiv beantwortet.

Nachdem das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes nicht umgesetzt werden konnte, hat der Investor in einem Gespräch der Gemeinde im Mai mitgeteilt, dass sie beabsichtigen den Vorbescheid umzusetzen. Grund hierfür seien letztlich wirtschaftliche und terminliche Zwänge. Dabei wurde über die im Vorbescheid eingereichte Variante 1.3, die aber gegen den gültigen Bebauungsplan verstößt, gesprochen. Sowohl die Gemeinde als auch der Investor stimmen darüber überein, dass die Umsetzung des Vorbescheids mit Blick auf die städtebauliche Qualität demgegenüber der Variante 1.3 deutliche Nachteile beinhaltet.

In der Gemeinderatsitzung am 21.06.2022 hat daraufhin Herr Janisch vom Büro Masterplan mehrere Planungsvarianten für eine mögliche Bebauung der Fl.-Nr. 59 vorgestellt. In diesen Varianten wurden zentral die Planungen des Vorbescheides vom 27.04.2022 dargestellt. Die vorgestellten Varianten entsprachen nicht den Planungszielen der Gemeinde. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen auf Grundlage des Vorbescheides die Bebauungsplanänderung durchzuführen. Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, weitere Gespräche mit dem Investor zu führen.

Der Investor befürchtet aber, dass ein Bebauungsplanverfahren nicht mehr rechtzeitig umgesetzt werden kann, weil insbesondere zur Umsetzung noch eine intensive Abstimmung zwischen Hochbauplanern und Stadtplanern erforderlich ist, so dass das für den Vorhabenträger zwingende Ziel, noch im Jahr 2023 mit dem Bau beginnen zu können, nicht sicher gewährleistet werden kann.

Vor diesem Hintergrund fand ein Gespräch mit dem Kreisbauamt des Landratsamtes Starnberg statt, wobei eine Lösung gesucht wurde, wie die befürwortete Variante 1.3 bzw. eine daraus abgeleitete Version zeitnah und rechtssicher umgesetzt werden kann. Dabei wurde folgende Möglichkeit erarbeitet.

- Der aktuell gültige Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 59 wird teilweise aufgehoben. Dadurch entsteht ein Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB.
- Der Investor wird in Absprache mit der Gemeinde einen Bauantrag auf Grundlage einer überarbeiteten Variante 1.3 einreichen.
- Die überarbeitete Variante wird in einen neu aufzustellenden Bebauungsplan überführt.

Herr Janisch vom Büro Masterplan stellt die überarbeiteten Varianten in der Sitzung vor. Der gemeindlichen Stadtplaner Herr Rickert vom Büro Wüstinger und Rickert erläutert die städtebaulichen Vor- und Nachteile und zeigt das Potential der vorgestellten Varianten für Feldafing auf.

In der anschließenden Diskussion wurde intensiv darüber beraten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt Planungsvariante 1.3.d als Rahmenplan für das Bauleitplanverfahren mit der Maßgabe ohne die Laternengeschosse auf den Gebäuden A, C, und F. Das Büro Masterplan wird gebeten ein Model mit und ohne Laternengeschoss herzustellen und dies in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen vorzustellen. Die Platzgestaltung mit Begrünung ist detailliert darzustellen, um die Wegebeziehung für die Öffentlichkeit erkennen zu können.

Der heutige Beschluss ersetzt den Gemeinderatsbeschluss vom 21.06.2022.

<b>Anwesend:</b>	<b>11</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>9</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>2</b>

---

---

**TOP 4 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses****Sachverhalt:**

Der Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss hat in seine Sitzung am 04.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Westlich und Östlich der Possenhofener Straße“ gefasst.

In seiner Sitzung am 12.07.2021 hat der Gemeinderat das Verfahren an sich gezogen.

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs und weiteren Planentwicklungen wird für das Gelände der ehemaligen Klinik ein Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich des ehemaligen Klinikgeländes durchgeführt. Dadurch entsteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um das Baurecht in einem städtebaulichen Rahmen zu halten, ist die Aufstellung einen neuen Bebauungsplan für den Umgriff der Teilaufhebung erforderlich.

Die 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße" kann dann nicht mehr weiter verfolgt werden, da nach dem Satzungsbeschluss des Aufhebungsverfahrens kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hebt den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Westlich und Östlich der Possenhofener Straße" des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 04.05.2021 auf.

**Anwesend:** 11

**Für den Beschluss:** 11

**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 5 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt:**

Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 5 „Östlich und Westlich der Possenhofener Straße“ auf der FSt.-Nr. 59 Gemarkung Feldafing, Verfahreseinleitung

Das ehemalige Klinikgelände zwischen Possenhofener Straße und Dr.-Appelhans-Weg soll nun nichtmehr entsprechend des Bestandes genutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und Westlich der Possenhofener Straße“ gibt einen zentralen, großen Baukörper vor. Die übrigen Flächen der FSt.-Nr. 59 sind von Bebauung frei gehalten. Westlich sind Flächen für Nebenanlagen und Garagen vorgesehen.

Dies spiegelt nicht mehr die Planungsziele der Gemeinde wider. In diesem Bereich soll nun eine, auch kleinteilige und weiter verteilte Bebauung entsprechend der Umgebung möglich sein.

Ziele der Planung sind:

- Entwicklung einer, auch kleinteiligen Bebauung entsprechend der Umgebung.
- Mögliche Bebauung auf dem gesamten Flurstück

Die Planungsziele können mit dem bestehenden Bebauungsplan nicht erreicht werden. Da es sich um einen abgeschlossenen Bereich handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ trotz Aufhebung eines Teilbereichs als Ganzes nicht funktionslos. Die verbleibenden Teile sind auch weiterhin autark umsetzbar. Die Gemeinde beabsichtigt, die Vorhabenplanung auf dem Grundstück des ehemaligen Klinikgeländes in einem eigenen, gegebenenfalls vorhabenbezogenen Bebauungsplan städtebaulich zu steuern und zu sichern.

Im Rahmen des aufzuhebenden Teils des Bebauungsplans Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ werden auch ohne Bebauungsplan (nach §34 BauGB) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO zulässig sein. Der Aufhebungsbereich hat insgesamt lediglich eine Größe von ca. 1,6 ha. Auch wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter durch die Aufhebung des Bebauungsplans. §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird nicht einschlägig.

Somit können die gegenständlichen Teile des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgehoben werden. Dieses Verfahren ist nach §13a Abs. 4 BauGB auch der Aufhebung eines Bebauungsplans zugänglich.

Teile des Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und Westlich der Possenhofener Straße“ werden somit im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ auf der FSt.-Nr. 59, Gemarkung Feldafing im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB.

Ziele der Planung sind:

- Entwicklung einer, auch kleinteiligen Bebauung entsprechend der Umgebung.
- Mögliche Bebauung auf dem gesamten Flurstück

Die Verwaltung wird beauftragt diesen Beschluss entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und der Öffentlichkeit nach §13a Abs.3 Nr. 2 BauGB eine entsprechende Frist zur Äußerung einzuräumen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen. Nach Abschluss des Vertrags wird die Verwaltung beauftragt den Entwurf einer entsprechenden Aufhebungssatzung zu erarbeiten.

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

---

---

## **TOP 6 Bebauungsplan Nr. 85 "Alte Klinik- Fl.Nr. 59" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Alte Klinik – Fl.Nr. 59“ auf der FSt.-Nr. 59 sowie Teilflächen der FSt.-Nrn. 138 und 59/4 (Possenhofener Straße), 66/6 (Schluchtweg) und 66/10 (Dr.-Appelhans-Weg) Gemarkung Feldafing, Verfahrenseinleitung

Das ehemalige Klinikgelände zwischen Possenhofener Straße und Dr.-Appelhans-Weg soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies entspricht auch §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB welcher einen Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung vorgibt.

Vor dem Hintergrund der sensiblen Umgebung, der Topographie und des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes soll diese bauliche Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplans geleitet werden. In diesem Zusammenhang kann in Abwägung mit der Umgebung und dem Ortsbild vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) auch eine angemessen dichte Bebauung ermöglicht werden.

### **Ziele der Planung sind:**

- Entwicklung einer Wohnbebauung in Abwägung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit den Belangen des Ortsbildes und der Nachbarschaft
- Einbindung der Bebauung in die Topographie
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- Sicherung der Erschließung
- Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung

Im Rahmen des Bebauungsplans werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich hat insgesamt lediglich eine Größe von ca. 1,6 ha. Auch wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird nicht einschlägig.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Alte Klinik – Fl.Nr. 59“ wird somit im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Alte Klinik – Fl.Nr. 59“ auf der FlSt.-Nr. 59 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 138 und 59/4 (Possenhofener Straße), 66/6 (Schluchtweg) und 66/10 (Dr. Appelhans-Weg) Gemarkung Feldafing im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB.

### **Ziele der Planung sind:**

- Entwicklung einer Wohnbebauung in Abwägung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit den Belangen des Ortsbildes und der Nachbarschaft
- Einbindung der Bebauung in die Topographie
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- Sicherung der Erschließung

Die Verwaltung wird beauftragt diesen Beschluss entsprechend den Vorgaben des §13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und der Öffentlichkeit nach §13a Abs.3 Nr. 2 BauGB eine entsprechende Frist zur Äußerung einzuräumen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen. Nach Abschluss des Vertrags wird die Verwaltung beauftragt einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

**Anwesend: 11**

**Für den Beschluss: 11**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 7    Bekanntgaben / Sonstiges**

In der Sitzung wurden keine Bekanntgaben vorgebracht.

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister