



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates  
vom 21.02.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:37 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Petra Spreen

Maier, Anton 2. Bürgermeister  
Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister  
Bergfeld, Karin  
Eiling-Hütig, Ute Dr.  
Gerber, Maximiliane  
Gleichenstein, Tino Freiherr von  
Gollwitzer, Helmut  
Hansel, Günter  
Hauser, Markus Dr.  
Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.  
Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr. ab Top 8  
Schuierer, Thomas  
Schultheiß, Nandl  
Stängl, Johanna  
Utech, Boris  
Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Klug, Eva

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.01.2017
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Feuerwehr Feldafing; Standortüberlegungen
4. Nachbarschaftshilfe Feldafing; Antrag auf Überlassung des Grundstücks der "Villa-Lippel"
5. Konversion Fernmeldeschule Feldafing; Sachstand und weiteres Verfahren
6. Konversion Fernmeldeschule Feldafing; Vorbereitung zu weiteren Beauftragungen
7. Aufstellung des B-Planes Nr. 60 "Villa Carl"; Entscheidung über das weitere Verfahren
8. Sachstandsbericht zur Korrektur der Eröffnungsbilanz
9. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.01.2017**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 17.01.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:** 15      für  
                  0      gegen den Beschluss

---

---

**TOP 2      Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher  
Tagesordnungspunkte**

Bürgermeister Sontheim gibt bekannt, dass für TOP 3 (Weiterbildung Stefanie Reichart Angestelltenlehrgang II ) der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.01.2017 der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

---

---

**TOP 3      Feuerwehr Feldafing; Standortüberlegungen**

**Sachverhalt:**

Der Kommandant der Feuerwehr Feldafing hat einen Vorschlag zur Nutzung des bisherigen Standortes des Feuerhauses für einen Neubau ausgearbeitet.

Hierbei soll ein neues Feuerhaus mit der Nutzung um 90 Grad gedreht werden sowie in Richtung Bücherei geschoben werden.

Die Idee ist insofern von Vorteil, da ggf. ein Grunderwerb entfallen würde.

Allerdings ist fachlich zu überprüfen, ob die notwendigen Räume geschaffen, die vorgeschriebenen Stellplatzgrößen erreicht werden können sowie eine Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge in Richtung Schluchtweg überhaupt möglich ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Vorschlag positiv zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie durch einen Fachplaner erstellen zu lassen. Bürgermeister Sontheim wird zum Abschluss eines entsprechenden Ingenieurvertrages ermächtigt.

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>15</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4      Nachbarschaftshilfe Feldafing; Antrag auf Überlassung des Grundstücks der "Villa-Lippl"****Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 06.02.2017 beantragt die Nachbarschaftshilfe Feldafing e.V. die Überlassung des Grundstücks der sog. Villa-Lippl in Erbpacht. Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus für Mitarbeiter der Nachbarschaftshilfe Feldafing errichtet werden.

Näheres entnehmen Sie bitte anhängendem Antrag.

Aus Sicht der Verwaltung sollte vor einer möglichen Überlassung des Grundstücks an die Nachbarschaftshilfe geklärt werden, ob eine Überlassung möglicherweise negative Auswirkungen bei einer Planung des Feuerwehrhauses haben könnte. Hier ist insbesondere die Zufahrtsituation zu bedenken. Evtl. wird die Fläche aber auch anderweitig benötigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt einer Überlassung des Grundstücks der sog. Villa-Lippl an die Nachbarschaftshilfe Feldafing e.V. zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu.

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>15</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 5      Konversion Fernmeldeschule Feldafing; Sachstand und weiteres Verfahren**

**Sachverhalt:**

Aus dem Konversionsprozess ergeben sich Erfordernisse Ziele zu konkretisieren und unerwünschte Entwicklungen zu benennen. Gleichzeitig geht es dabei um Fragen, wie Ziele erreicht und unerwünschte Entwicklungen vermieden werden könnten. Dazu sollen mögliche Ziele und etwaige Fehlentwicklungen anhand von sog. Szenarien methodisch näher betrachtet werden. Anhand folgender Szenarien soll die weitere Vorgehensweise vertieft werden.

Ziele die näher untersucht werden sollen;

„Wohnen und Arbeiten im Park-zukunftsorientiert geplant, ortsverträglich gemacht“

Entwicklungen, die vermieden werden sollen;

„Vermeidung einer unverhältnismäßigen Entwicklung“ („unverhältnismäßig“)

„Vermeidung einer dauerhaften Brache“ („dauerhafte Brache“)

„Vermeidung einer unkontrollierten Entwicklung durch einen Großinvestor“ („Ohnmacht gegen Großinvestor“)

Mit dem Beschluss beginnt die Bearbeitung (hierzu auch gesonderte Beauftragungen); zu gegebener Zeit erfolgt ein erster Zwischenbericht. Die Szenarien können fortgeschrieben werden und bilden eine inhaltliche Grundlage zur Strukturierung des Konversionsprozesses. Die Erkenntnisse aus den Szenarien sollen entsprechende Berücksichtigung im Kontext der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB bzw. ggf. der Vorbereitung zur Ausübung der Erstzugriffsoption Berücksichtigung finden.

**Beschluss:**

Im Kontext der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB bzw. ggf. der Vorbereitung zur Ausübung der Erstzugriffsoption wird die Verwaltung beauftragt, folgende Szenarien zu untersuchen:

1. Ziele die näher untersucht werden sollen;  
„Wohnen und Arbeiten im Park-zukunftsorientiert geplant, ortsverträglich gemacht“
2. Entwicklungen, die vermieden werden sollen;  
„Vermeidung einer unverhältnismäßigen Entwicklung“  
„Vermeidung einer dauerhaften Brache“  
„Vermeidung einer unkontrollierten Entwicklung durch einen Großinvestor“

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>15</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 6 Konversion Fernmeldeschule Feldafing; Vorbereitung zu weiteren Beauftragungen****Sachverhalt:**

Bezugnehmend auf den heute in öffentlicher Sitzung gefassten Beschluss werden Vorbereitungen zu weiteren Beauftragungen notwendig:

1. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Feldafing; Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) dienen der Vorbereitung und als Grundlage für die Städtebauförderung bzw. die später geförderten Maßnahmen. Ein ISEK ist für die Gemeinde Feldafing erforderlich um die städtebaulichen Bereiche „Konversion Fernmeldeschule“ (Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB) und Ortsmitte (künftiges Untersuchungsgebiet) in entsprechende Bund-Länder-Städtebauförderprogramme einbinden zu können. Zur Vorbereitung gehören z.B. die Erstellung eines Leistungsbildes für ISEK und die Klärung des Vergabeverfahrens.
2. Städtebaulich – denkmalpflegerische Machbarkeitsstudie (Gutachten) für das Areal der Fernmeldeschule;  
Hierbei soll untersucht werden, inwieweit die bestehenden Baudenkmäler im Rahmen einer künftigen Nutzung Verwendung finden können. (Klärung bautechnischer und funktionaler Aspekte). Zur Vorbereitung gehören z.B. auch hier die Erstellung eines Leistungsbildes und eine Vorauswahl geeigneter Fachbüros.
3. Städtebaulicher Workshop – Vertiefung gestalterischer Perspektiven;  
Aufbauend auf das Ergebnis des European-Wettbewerbes, sowie weiterer fachlicher Grundlagen zur künftigen Funktion und Gestaltung des Konversionsareals sollen im Rahmen eines interdisziplinären Workshops (z.B. Fachbüros, Behörden, Gutachter) die Ergebnisse des European-Wettbewerbes vertieft betrachtet werden, daraus sind Empfehlungen für weitere planerische Schritte abzuleiten. Zur Vorbereitung gehören organisatorische Vorkehrungen sowie die Bereitstellung fachlicher Beiträge und Unterlagen.
4. Abstimmung mit der Eigentümerin (BlmA) zu erforderlichen Wertgutachten und weiteren Schritten.  
Im Kontext mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB (Entwicklungsunbeeinflusster Boden-Anfangswert, voraussichtlicher Endwert) sowie ggf. zur Vorbereitung der Ausübung der Erstzugriffsoption (Verkehrswert des Grundstückes) sind entsprechende Wertgutachten zu veranlassen. Dazu sollen entsprechende Gespräche mit der Eigentümerin (BlmA) geführt und die weiteren Verfahrensschritte geklärt werden. Zur Vorbereitung gehören die Klärung grundsätzlicher Wertermittlungsfragen (z.B. Rückbau bestehender Gebäude, Altlastenuntersuchungen etc.) sowie die Verständigung mit der BlmA über einen gemeinsam abgestimmten Gutachter.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgetragenen Schritte und Maßnahmen,

- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Feldafing
- Städtebaulich – denkmalpflegerische Machbarkeitsstudie (Gutachten) für das Areal der Fernmeldeschule
- Städtebaulicher Workshop – Vertiefung gestalterischer Perspektiven
- Abstimmung mit der Eigentümerin (BlmA) zu erforderlichen Wertgutachten und weiteren Schritten

entsprechend vorzubereiten und die erforderlichen Beschlüsse zu gegebener Zeit einzuholen.

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

---

---

**TOP 7      Aufstellung des B-Planes Nr. 60 "Villa Carl"; Entscheidung über das weitere Verfahren**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.05.2016 mit Frist zum 04.07.2016 insgesamt 17 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 31.05.2016 bis zum 04.07.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**5 Träger haben sich bisher nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Abwasserverband Starnberger See
- (3) Deutsche Telekom
- (4) Gemeinde Pöcking
- (5) Vermessungsamt Starnberg

**4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (2) Gemeinde Tutzing
- (3) Energie Südbayern (ESB)
- (4) Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Awista)

**Von 8 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- (2) Landratsamt Starnberg, Untere Denkmalschutzbehörde
- (3) Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg
- (4) Regierung von Oberbayern

- (5) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (6) Bayernwerk AG
- (7) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (8) Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz

**Von 2 Privaten wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies ist:**

- (1) Gerhard Schober, Kreisheimatpfleger
- (2) Wolfgang Schmitt, Höhenbergstr. 35, 82340 Feldafing

Insbesondere die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege machte eine Ortsbesichtigung mit den Behörden notwendig. Einen Aktenvermerk zu dieser Besichtigung finden Sie in der Anlage.

Das Ergebnis dieser Besichtigung veranlasst den Gemeinderat nochmal einen Schritt zurück zu gehen und nicht abzuwägen sondern eine Entscheidung darüber zu treffen, ob das B-Planverfahren grundsätzlich weitergeführt werden soll.

Zu Beschlussvorschlag A)

**Abschließende Rechtliche und fachliche Gesamtabwägung:**

**ZUSAMMENFASSUNG:**

Aufgrund eines Antrages des Grundeigentümers der Villa Carl hat die Gemeinde Feldafing die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 60 „Villa Carl“ eingeleitet. Eine Planungserforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nach Auffassung der Gemeinde Feldafing gegeben.

Gegen das Vorhaben werden umfangreiche denkmalpflegerische Einwendungen durch das Landesamt für Denkmalpflege, denen sich die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg und der Kreisheimatpfleger angeschlossen haben, vorgebracht. Darüber hinaus werden grünordnerische Einwendungen durch den Bund Naturschutz vorgebracht.

In einem Ortstermin am 07.02.2017 mit den Fachbehörden, hier insbesondere dem Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Generalkonservator Prof. Matthias Pfeil wurde diese Sicht erneut und verstärkt herausgestellt:

Generalkonservator Prof. Pfeil anerkennt die bisherigen enormen Pflegeaufwendungen der Familie Schmitt und bedankt sich für die Gelegenheit des Gesprächs. Er weist aber darauf hin, dass das Landesamt den denkmalpflegerischen Bestand bewerten muss und keine Interpretation vornehmen kann, insbesondere was hätte sein können, wenn z.B. die Familienverhältnisse nach Grunderwerb weitere Baulichkeiten erfordert hätten. Jedenfalls sind im Gesamtkonzept des Architekten Riemerschmid keine weiteren Baufenster oder Gebäude eingetragen, die die Annahme rechtfertigen könnten, es wären da noch Veränderungen geplant. Das Landesamt für Denkmalpflege muss daher schützen, was da ist und kann den Bestand entgegen den bekannten Planungen des Architekten Riemerschmid nicht quasi „weiterentwickeln.“ Für das Landesamt ist daher der letzte Planungsstand Riemerschmid maßgeblich. Aus Sicht der Familie Schmitt, für deren Anliegen durchaus Verständnis geäußert wird, ist der Denkmalschutz als Belang für die Allgemeinheit maßgeblich, nicht die „private Weiterentwicklung“. Daher muss das Landesamt darauf bestehen, dass das Kunstwerk „Villa Carl“ geschützt wird, wobei das Schutzgut das realisierte Objekt ist.



Die übrigen Behörden und Träger Öffentlicher Belange dagegen haben gegen das neue Baurecht keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht, so dass hier von Zustimmung ausgegangen werden kann.

Belange der Denkmalpflege sind insofern betroffen, als durch das neue Baurecht am Osthang am Höhenbergweg gegenüber der Villa Pfister im weiteren Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude der Villa Carl und der Gebäude der ehem. Landwirtschaft tangiert sind. Darüber hinaus ist jedoch insbesondere das Gartenbaudenkmal, welches das Gesamtgrundstück der Villa Carl mit 20.039 m<sup>2</sup> umfasst, betroffen. Grünordnerische Belange sind insofern tangiert, als der geplante Neubau auf dem sog. Osthang zu stehen kommt, wo aber kein nennenswerter Baumbestand vorhanden ist.

Der Neubau kommt nach Auffassung der Gemeinde in einem dafür geeigneten Bereich am Osthang zu stehen, der von der Topographie und Erschließung an einem recht tiefen Punkt der Höhenbergstraße liegt. Rein flächenmäßig werden nur etwa 14,5 % des neu entstehenden Teilbaugrundstückes als Bauland vorgesehen, wobei die geplante Grundfläche des Neubaus mit lediglich 250 m<sup>2</sup> nur etwa 1,2 % des Gesamtareals der Villa Carl (= „Gartenbaudenkmal“) mit 20.039 m<sup>2</sup> beträgt.

Darüber hinaus ist der denkmalpflegerisch prägende und historisch wichtigere Westbereich (französischer, regelmäßiger Garten) vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Dieser historisch zuerst errichtete Bereich liegt auch topographisch in Bezug zur Villa Carl in exponierterer und damit sensiblerer Lage.

Die Geschossigkeit wurde dabei mit max. 3 Vollgeschossen zugelassen, wobei in der Außenwirkung bei sehr restriktiver Festsetzung der Wandhöhe für den Villenneubau von max. 7,50 m das ggf. entstehende 3. Vollgeschoß nur im Dachraum liegen kann. Durch die Festsetzung eines üblichen Walm- oder Mansarddaches kann eine ortsplanerisch sinnvolle Einfügung in den überkommenen Baubestand erreicht werden, ein modernistisches atypisches „Schachtelhaus“ vermieden werden, wobei das geplante Bauvorhaben vom Baudenkmal „Villa Carl“ selbst aus nicht in Erscheinung treten wird.

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Denkmäler auszuschließen, wurde das Baufenster so gelegt, dass auch nach Errichtung des Gebäudes der denkmalgeschützte Baubestand der Villa Carl und seiner historischen Landwirtschaft auch optisch nicht beeinträchtigt werden. Der vorhandene denkmalgeschützte, regelmäßige (französische) Garten insbesondere auf der Westseite in enger Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Villa Carl bleibt dabei gänzlich auch optisch unberührt. Eingriffe erfolgen lediglich ganz am Osthang im sog. englischen Garten, der historisch keine Einheit darstellt, sondern auch von der Entstehungsgeschichte und vom Entwurf her additiv und historisch später erfolgte. Weiterhin werden auch die (optischen) Eingriffe durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten dadurch minimiert, dass diese in Form einer übergrünten Tiefgarage, die zudem noch weitgehend unter der Villa liegen wird, lediglich mit einer wahrnehmbaren Zufahrt angeordnet werden.

Der damalige Grunderwerb Anfang des 20. Jahrhunderts mit Inaussichtstellung einer im Zuge der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft unternommenen Vermarktung der ehem. zum Schlosspark gehörenden Flächen westlich der Tutzinger Straße zum Höhenberg hinaus war und ist für den östlichen Grundstücksbereich mit einer möglichen angemessenen Bebauung städtebaulich relevant.

Der Teil des Feldafinger Lenne-Parks, der mit dem Erwerb des zweiten Grundstücks 1912 in den Besitz der Familie Carl kam, besteht nur deshalb noch, weil die Familie ihr Recht auf bauliche Nutzung des Grundstücks nicht genutzt hat. Dieser Park besteht auch nicht mehr in

der 1862 von König Maximilian angedachten Form, da die Errichtung des Schlosses nicht realisiert wurde.

Grund für den aufzustellenden Bebauungsplan sind auch die hohen Erhaltungsaufwendungen für die Villa Carl, die unrentierliche „Landwirtschaft“ und die umfangreichen Erhaltungsaufwendungen der großen Gartenanlage. Gerade der Unterhalt des Hauses samt Nebengebäude und großem Garten erfordert nach Mitteilung des Eigentümers, trotz des allgemein anerkannten Engagements in ideeller und vor allem auch in finanzieller Hinsicht Aufwendungen, die das Zumutbar überschreiten. Auch im Hinblick auf die geringe Nutzung (Grundfläche des Altbestandes ca. 285 m<sup>2</sup> bei über 20.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bisher 2 Wohnungen) erscheinen die Aufwendungen zum Unterhalt unverhältnismäßig hoch. Nachdem aber die Erhaltung des historischen Bestandes auch von der finanziellen Tragbarkeit abhängt, ist eine Verbesserung der Grundstückausnutzung mit einem zusätzlichen angemessenen Baurecht städtebaulich vertretbar und dient letztlich auch der langfristigen Sicherung der bisher unbeeinträchtigten Gesamtanlage der Villa Carl.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die in Nr. 2 (die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung), die in Nr. 3. (die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien (...), die in Nr. 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...), einschließlich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen und privaten Belange und Grundsätze berücksichtigt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde hat diesbezüglich eine zustimmende Stellungnahme vorgebracht. Ausdrücklich wird dort begrüßt dass dem Grundsatz LEP 8.4.1, wonach die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt erhalten und geschützt werden sollen, Rechnung getragen wird.

Mit der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Regelung, dass vor Satzungsbeschluss im Grundbuch auf dem Restgrundstück der Fl.Nr. 324 eine Baubeschränkung für die Gemeinde Feldafing und ggf. auch für den Freistaat Bayern einzutragen ist, kann eine weitere Bebauung ausgeschlossen werden.

Gründe, die letztlich zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan geführt haben: Mit der Aufstellung sollte in Anerkennung der Verdienste der Familie Schmitt um Erhalt der Villa Carl ein Kompromiss gesucht werden, der die Belange des Denkmalschutzes und die privaten Interessen der Familie Schmitt ausgewogen durch einen Kompromiss in einen Ausgleich bringt. Mit der Bauleitplanung sollte daher im Hinblick auf die weitere Entwicklung auch eine „Risikoabwägung“ vorgenommen werden, insbesondere nach evtl. Verkauf der Villa eine befürchtete Zerschlagung oder Beeinträchtigung der Villa und seines geschützten Interieurs vermieden werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, deren Anregungen, wo berechtigt, ausführlich beraten und abgewogen ggf. entsprechend berücksichtigt. Der Öffentlichkeit wurde ausreichend Zeit zur Äußerung gegeben. Die Anregungen, wo gerechtfertigt, gebührend berücksichtigt. Die öffentlichen und die privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Bevorzugung des einen und die damit notwendige Zurückstellung eines anderen stellt für sich betrachtet noch keinen Abwägungsfehler dar sondern ist eine elementare planerische

Entschießung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich fortentwickeln will (BVerwG, 05.07.1974). Für die Rechtsbeständigkeit der gemeindlichen Abwägungsentscheidung ist daher allein maßgeblich, ob die zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. [Ggfs. sollten an dieser Stelle die Ausführungen unten zu Abwägungsproblematik ergänzt werden, falls nur der Beschlussvorschlag A verwendet werden soll]

#### Zu Beschlussvorschlag B:

#### **Abschließende Rechtliche und fachliche Gesamtabwägung: ZUSAMMENFASSUNG:**

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Villa Carl“ liegt ein Antrag der Familie Schmitt zugrunde. Die Familie Schmitt begründete nochmals beim Ortstermin am 07.02.2017 den Antrag auf Ausweisung eines zusätzlichen Baurechts an der Höhenberstraße unterhalb der Schwarzkieferngruppe gegenüber der Villa Pfister mit den enormen Erhaltungsaufwendungen für die denkmalgeschützte Villa Carl, mit der früher verfehlten Erbfolge und der derzeit noch bestehenden Erbgemeinschaft und dem Wunsch nach mehr baulicher Dichte, um die Villa Carl überhaupt erhalten zu können. Die Familie Schmitt macht auch deutlich, dass – sollte kein neues Baurecht möglich sein - die Familie das Anwesen auch veräußern würde, was ggf. trotz der bisherigen Erhaltungsbemühungen für das Denkmal negative Folgen haben könnte. Die Familie Schmitt sieht in dem neuen Baurecht ein „minimal invasives Verfahren“ zur Weiterentwicklung und Sicherung des Anwesens. Die Familie weist darauf hin, dass die verfehlte Erbteilung nicht weitergehen soll.

Bei einem Ortstermin am 07.02.2017 hat das Landesamt für Denkmalpflege, H. Dr. Könner und H. Kreisheimatpfleger Schober detailliert die Einwendungen gegen ein neues Baurecht mit dem letzten Planungsstand des Architekten Riemerschmid begründet anhand der historischen Gartenpläne. Dieser hatte nach Zukauf des östlichen Grundstücksteils durch den Bauherrn auch für die Freianlagen ein Gesamtkonzept der Gartengestaltung entworfen, welches auch im östlichen Grundstücksteil ein in sich stimmiges Wegesystem mit Aussichtspunkten, Luftbad, Südrundweg und Hangweg geplant hat, das auch insgesamt umgesetzt wurde. So bildet die Schwarzkieferngruppe am höchsten Punkt ein Element aus dem ehem. Lenné-Park, das den Horizont vom See her begrenzt. Die Parkanlage ist ein ehemaliger Teil des Feldafinger Lenné-Parks aus den 1860er Jahren, die zum Teil nach 1910 umgestaltet wurde. Was das Bau- und Gartendenkmal aber heraushebt aus vielen anderen Villenanlagen, ist die seit der Erbauerzeit unversehrte Ausgangskonzeption, die letztlich der Villa Carl ein Alleinstellungsmerkmal verleiht. Der Gedanke an eine zusätzliche Villa am geplanten Standort wird daher aus grundsätzlichen denkmalpflegerischen Gründen abgelehnt. Villa Carl mit Gartenanlage sind nach Auffassung des Landesamtes in der Summe als ein „fertiges Kunstwerk“ vor der Kulisse des Starnberger Sees und der Alpenkette zu bewerten, das keine Störung durch eine neue Villa verträgt. Die Villa Carl ist lt. H. Dr. Könner in Bayern ein einmaliges Gesamtkunstwerk, das über eine besondere kulturelle, und daher nationale Qualität verfügt, die in Bayern und darüber hinaus einmalig ist, was gerade diese Villa als Kunstwerk auszeichnet. Eine nachträglich hinzu gebaute Villa auf dem Gelände des Gartenbaudenkmals würde den Garten unwiderbringlich zerstören.

Generalkonservator Prof. Pfeil anerkennt die bisherigen enormen Pflegeaufwendungen der Familie Schmitt. Er weist aber darauf hin, dass das Landesamt den denkmalpflegerischen Bestand bewerten muss und keine Interpretation vornehmen kann, insbesondere was hätte sein können, wenn z.B. die Familienverhältnisse nach Grunderwerb weitere Baulichkeiten erfordert hätten. Jedenfalls sind im Gesamtkonzept des Architekten Riemerschmid keine weiteren Baufenster oder Gebäude eingetragen, die die Annahme rechtfertigen könnten, es

wären da noch Veränderungen geplant. Das Landesamt für Denkmalpflege muss daher schützen, was da ist und kann den Bestand entgegen den bekannten Planungen des Architekten Riemerschmid nicht quasi „weiterentwickeln.“ Für das Landesamt ist daher der letzte Planungsstand Riemerschmids maßgeblich. Aus Sicht der Familie Schmitt, für deren Anliegen durchaus Verständnis geäußert wird, ist der Denkmalschutz als Belang für die Allgemeinheit maßgeblich, nicht die „private Weiterentwicklung“. Daher muss das Landesamt darauf bestehen, dass das Kunstwerk „Villa Carl“ geschützt wird, wobei das Schutzgut das realisierte Objekt ist.

H. Dr. Könner lehnt nochmals einen Neubau ab, da der neue Baukörper und die erforderliche Zufahrt das Gartenbaudenkmal nachhaltig beeinträchtigen würden, u.a. den Blick von der Schwarzkieferngruppe stören würden. Die Villa Carl hat in Bayern und landesweit ein Alleinstellungsmerkmal, da die Symbiose durch Villa und Garten im heutigen Erhaltungszustand einzigartig sind.

Generalkonservator Prof. Pfeil bekräftigt seine vor Ort geäußerte Auffassung, dass die letzte Planung und das ausgeführte Kunstwerk Villa mit Garten des Architekten Riemerschmid zu schützen sind. Andernfalls würde ein Präzedenzfall geschaffen mit weitreichenden, unabsehbaren Folgen für die Villenlandschaft am Starnberger See. Soziale Aspekte wie auch die Erbfolge sind denkmalpflegerisch nicht relevant und müssen außerhalb der fachlichen Bewertung bleiben.

Sollte die Gemeinde Feldafing das Bebauungsplanverfahren weiterführen, wird eine Befassung der Regierung von Oberbayern und der Weg der Verwaltungsgerichtsbarkeit angekündigt. Das Risiko der Nichtigkeit des Bebauungsplans wegen abwägungsfehlerhafter Gewichtung der denkmalpflegerischen Belange wird aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht als erheblich eingeschätzt.

Der Gemeinderat ist darauf hinzuweisen, dass nach der gesetzlichen Ausgangssituation und der einschlägigen Rechtsprechung zum Denkmalschutz in Bayern insbesondere die öffentlichen Planungsträger (Land, Städte und Gemeinden, Gebietskörperschaften) gem. Artikel 141 Abs. 2 Bayerische Verfassung gehalten sind, ihre Denkmäler zu pflegen und zu schützen (vgl. Entscheidung Bayer. Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) zum Fall „Kaltenbrunn“, Urt. vom 22.07.2008, Az. VF.11-VII-07). Darin wird ausgeführt:

„Nach Art. 141 Abs. 2 BV haben die Gemeinden u. a. die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen. Diese Norm ist kein bloßer Programmsatz, sondern enthält bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Als Staatszielbestimmung richtet sich Art. 141 Abs. 2 BV, wie schon Art. 3 Abs. 2 BV, mit verbindlicher Wirkung an alle genannten Träger staatlicher Gewalt (vgl. VerfGH 48, 119/125; 59, 109/115 zu Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BV). Die Bayerische Verfassung stellt den Auftrag zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler sowohl in Art. 3 Abs. 2 als auch in Art. 141 BV in den Kontext des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen. Dahinter steht die Einsicht, dass neben den natürlichen auch die kulturhistorischen Ressourcen ein unverzichtbarer Bestandteil der Lebensqualität sind und ein notwendiges Korrektiv zur Dynamik der zivilisatorischen Prozesse bilden (vgl. näher Haspel in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 2. Aufl. 2006, A. RdNrn. 58 ff.).“

Die vom Landesamt vorgetragenen denkmalpflegerischen Einwände gegen die Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als abwägungserheblicher Belang im Rahmen der Entscheidung des Gemeinderats über den Bebauungsplan zwingend zu berücksichtigen. Die denkmalschutzrechtliche Unterschützstellung des von der Planung betroffenen Villengartens strahlt insoweit in das Städtebaurecht hinein und erhält dadurch bodenrechtliche Relevanz. Zwar handelt es sich bei diesem Belang, ebenso wie bei den in Art. 141 Abs. 2 BV statuierten Zielen und Aufgaben nicht um absolute Planungsrichtlinien. Sie sind abwägungsfähig und abwägungsbedürftig. Es besteht durchaus die Möglichkeit, Belange des Denkmalschutzes im Rahmen des planerischen Abwägungsprozesses zu gewichten, gegenüber anderen Belangen ins Verhältnis zu setzen und zurückzustellen. Letztlich können somit auch denkmalschutzfachliche Bedenken im Wege der Abwägung überwunden werden, wenn andere Rechtsgüter von vergleichbarem Gewicht vorhanden sind. Zu diesen zählen grundsätzlich auch die genannten Belange (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, und Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauGB) sowie auch die privaten Interessen der Grundstückseigentümer (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB, Möstl, in: Lindner/Möstl/Wolff, Verfassung des Freistaates Bayern, Art. 141 BV Rn. 11). Aber auch der Schutz und die möglichst unbeeinträchtigte Beibehaltung des Baudenkmals Villa Carl selbst für den Fall einer Veräußerung durch die Eigentümerfamilie kann als abwägungserheblicher Gegenbelang in die Waagschale gelegt werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen und der Bemühungen der Eigentümerfamilie ist davon auszugehen, dass diese besondere Gewähr dafür bietet, dass die als Baudenkmal eingetragene Villa Carl mit besonderer Sorgfalt und Verantwortung geschützt wird.

Allerdings ist aufgrund der vom Landesamt geäußerten fachlichen und insoweit nicht widerlegten Meinung der Belang der unbeeinträchtigte Erhaltung des Gartendenkmals aufgrund seiner Einzigartigkeit und seiner Beziehung zur Landschaft mit einem besonders hohen Gewicht in der Abwägung zu versehen (BayVerfGH, Entscheidung v. 22.07.2008, Az. VF.11-VII-07). Eine Zurücksetzung dieses Belangs im Wege der Abwägung bedarf daher besonders gewichtiger städtebaulicher Gründe. Das Gebot gerechter Abwägung erfordert insbesondere, dass die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt und gewichtet und ein Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange im Verhältnis steht. Insbesondere die Eigentümerbelange sind aufgrund der besonderen Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums auch gegenüber Denkmalschutz Gesichtspunkten (vgl. Art 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 103 Abs. 2 BV) nur eingeschränkt berücksichtigungsfähig. Auch die Gefahr einer zukünftigen Beeinträchtigung für den Fall eines Verkaufs könnte als nicht ausreichend gewichtig, da nur von theoretischer Natur, angesehen werden.

Es besteht daher nach erfolgter städteplanerischer und rechtlicher Einschätzung die konkrete Gefahr, dass der im Falle einer Normenkontrolle angerufene Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan wegen Abwägungsfehlerhaftigkeit für unwirksam erklären könnte. Zudem besteht auch die Gefahr, dass der Bebauungsplan wegen der zu erwartenden Versagung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis als funktionslos und damit nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB angesehen werden könnte.

### **Beschluss:**

Der vorgenannten Abwägung wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Einzelabwägung fortgesetzt mit dem Ziel, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen.

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>12</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>3</b>

---

---

**TOP 8 Sachstandsbericht zur Korrektur der Eröffnungsbilanz**

**Sachverhalt:**

Frau Dirks und Herr Thoma haben in der Sitzung den Sachstand zur Korrektur der Eröffnungsbilanz berichtet. (Bisherige Erkenntnisse und Ausblick).

---

---

**TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges**

Es wird auf die Feuerwehrjahreshauptversammlung am Freitag den 24.02.2017 und auf die 40 Jahresfeier des Dorfspatzenkindergartens im Mai hingewiesen.

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim