

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates  
vom 13.05.2015 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:35 Uhr  
Ende: 21:05 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.

Friedl-Lausenmeyer, Sigrid

Gerber, Maximiliane

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Gollwitzer, Helmut

Hansel, Günter

Hauser, Markus Dr.

ab TOP 3 19:50 Uhr

Klug, Eva

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.

Stängl, Johanna

Utech, Boris

Theil, Thomas Dr.

Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Schuiener, Thomas

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 24.02.2015 und 21.04.2015
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Gewerbegebiet Wieling; Erschließung
4. Antrag der Gemeinderätin Friedl-Lausenmeyer vom 23.04.2015; Altlasten Wieling, Kostenübernahme durch den Bund
5. Ausschreibung Stromlieferung für den 01.01.2016; Abstimmung und ggf. Beschluss zur weiteren Vorgehensweise
6. 8. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Rathausumfeld"; Aufstellungsbeschluss
7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße"; Aufstellungsbeschluss
8. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße"; Erlass einer Veränderungssperre;
9. Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für das ehem. Postgelände an der Bahnhofstraße
10. Neugestaltung Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz; Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG DB Immobilien
11. Antrag von Frau Kerstin Klug; Café Max II auf Änderung der Benutzungsordnung Bürgersaal
12. Bekanntgaben / Sonstiges

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird den Bürgern die Gelegenheit gegeben, Fragen an den Bürgermeister, die Verwaltung und den Gemeinderat zu stellen.

Es werden keine Fragen gestellt.

---

---

**TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 24.02.2015 und 21.04.2015**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates Feldafing vom 24.02.2015 und 21.04.2015 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:** 14 für  
0 gegen den Beschluss

---

---

**TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte**

Bürgermeister Sontheim gibt bekannt, dass für

- TOP 1 (Gewerbegrundstück Wieling; Vorstellung der Fa. Packsys GmbH aus Starnberg)
- TOP 2 (Pachtvertrag Café Max II; Fortsetzung des Pachtverhältnisses)

der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.02.2015 der Geheimhaltungsgrund weggefallen ist.

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2015 ist kein TOP zur Veröffentlichung geeignet.

---

---

**TOP 3 Gewerbegebiet Wieling; Erschließung**

Bürgermeister Sontheim erläutert die derzeitige Sachlage. Die Finanzierung der Altlastenentsorgung muss durch einen Kredit finanziert werden. Hierzu fand ein Gespräch mit dem Landratsamt Starnberg statt, um abzuklären, ob ggf. ein Kredit genehmigt werden könnte.

Es wurde die Genehmigung eines Kredites zur Finanzierung der Altlastenentsorgung in Aussicht gestellt.

Bgm Sontheim stellt gem. § 29 der Geschäftsordnung den Antrag auf Ausschluss der Öffentlichkeit.

**Anwesend:** 14  
**Für den Beschluss:** 14  
**Gegen den Beschluss:** 0

Die Gäste und die Presse verlassen den Sitzungssaal. (19:40 Uhr)

Im Anschluss an die nichtöffentliche Diskussion wird die Öffentlichkeit wieder hergestellt. (19:53 Uhr)

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Baumaßnahme für die Erschließung des Gewerbegebietes fortzuführen. Die zusätzlichen Kosten für die Entsorgung der Altlasten in Höhe von ca. 880.000 € und der Bauzeitverlängerung in Höhe von 50.000,00 € sind in den Haushalt 2015 einzustellen.

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

---

---

**TOP 4 Antrag der Gemeinderätin Friedl-Lausenmeyer vom 23.04.2015; Altlasten Wieling, Kostenübernahme durch den Bund**

Mit Schreiben der Gemeinderätin Friedl-Lausenmeyer vom 23.04.2015 wird beantragt, dass der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, Recherchen betreffend einer (teilweisen) Kostenübernahme zur Beseitigung der Altlasten Wieling durch den Bund anzustellen.

GR'in Friedl-Lausenmeyer erläutert ihren Antrag.

Die Verwaltung hat bereits mit Schreiben vom 04.05.2015 das Staatliche Bauamt Weilheim, als Vertreter des Bundes, angeschrieben und zu einer Kostenübernahme aufgefordert.

Bgm Sontheim liest das Schreiben vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zustimmend zur Kenntnis. Aufgrund des gemeindlichen Schreibens erübrigt sich ein weiteres Vorgehen.

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

**TOP 5 Ausschreibung Stromlieferung für den 01.01.2016;  
Abstimmung und ggf. Beschluss zur weiteren Vorgehensweise**

Seit dem 01.01.2014 bezieht die Gemeinde Feldafing Ökostrom von den Gemeindewerken Oberhaching. Dieser Vertrag läuft zum 31.12.2015 aus und kann nicht um 1 Jahr noch verlängert werden.

Auf Grund der Abnahmemenge ist die Gemeinde verpflichtet eine Ausschreibung für die Stromlieferung durchzuführen.

2013 hat die Gemeinde Feldafing mit anderen Gemeinden aus dem Landkreis Starnberg an einer Bündelausschreibung der Kanzlei bbh (Becker Büttner Held Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer Steuerberater) teilgenommen. Ziel der Ökostromausschreibung war, im Rahmen der energiewirtschaftlichen Möglichkeiten, einen zusätzlichen Umweltnutzen zu erzeugen bzw. einen Beitrag zur Energiewende zu leisten (sog. qualifizierte Ökostromausschreibung). Gleichzeitig sollte die Abgabe von wirksamen Angeboten gewährleistet und die finanziellen Belastungen für die Ausschreibungsteilnehmer kalkulierbar sein.

Auch bei der erforderlichen Ausschreibung in 2015 sollen diese Aspekte im Vordergrund stehen.

Entsprechend den heutigen Marktstrukturen kann Strom aus 100 % erneuerbaren Energien entsprechend dem im Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit sowie des Bundesumweltamts zur Beschaffung von Ökostrom enthaltenen Ausschreibungsmodell, beschafft werden. Damit der Stromeinkauf einen tatsächlichen Umweltnutzen hat, das heißt Kohlendioxid-senkend und Strom aus erneuerbaren Energien fördernd wirkt, werden die Kommunen und Institutionen, die sich an der Ausschreibung beteiligen wollen, voraussichtlich festlegen, dass der Strom zu 100 % aus neuen Anlagen und neuen Bestandsanlagen (Alter bei Stromlieferung maximal 6 Jahre) stammen muss. Außerdem soll festgelegt werden, dass der eingekaufte Strom kaufmännisch direkt in den Bilanzkreis des Verbrauchers geliefert wird.

Durch die Ausschreibung des Stroms zur Versorgung der kommunalen Liegenschaften zusammen mit anderen Kommunen soll ein Bieterwettbewerb mit preissenkender Wirkung erzeugt werden. Zudem sollen durch die Bündelung der Nachfrage günstigere Preise erzielt und der Verwaltungsaufwand für die an der Bündelausschreibung teilnehmenden Kommunen bei der Strombeschaffung gesenkt werden.

Für die Durchführung der Stromausschreibung liegen der Gemeinde folgende Angebote vor:

	Angebot	einfacher Ökostrom	qualifizierter Ökostrom	Lieferzeitraum
Ingenieurbüro Masch Utting am Ammersee	05.05.2015	1.511,30 €	3.011,30 €	2 – 4 Jahre
KUBUS Kommunalberatung und	04.02.2015	2.400,00 €	1.428,00	3 Jahre

Service GmbH 19061 Schwerin				
bbh Kanzlei 81373 München	28.04.2015	k.A.	2.500,00 € - 4.500,00 € (abhängig v. der Teilnehmer zahl 5 - 20)	2 Jahre
Ingenieurbüro Specht Energiewirtschaft und -technik 38518 Gifhorn	13.04.2015		1.412,53 € (bei 10 Teilnehmern)	4 Jahre

Die Büros verfolgen unterschiedliche Ansätze, der Angebotspreis liegt für die Gemeinde Feldafing bei 10 teilnehmenden Kommunen zwischen brutto rund 4.500 € (BBH) und 1.450 € (Ingenieurbüro Specht). Das Ausschreibungskonzept des Ingenieurbüros Specht erscheint der Verwaltung und anderen Körperschaften wie z.B. dem LRA München und Starnberg, den Gemeinden Gilching, Tutzing und Herrsching, wirtschaftlich am vorteilhaftesten und gewährleistet den Bezug von qualifiziertem Ökostrom. Nach Aussage des Ing. Büros Specht beträgt der Zuschlag für qualifizierten Ökostrom ca. 3 %, diese nach dem derzeitigen Stromverbrauch der gemeindlichen Liegenschaften zwischen 1.000 € – 1.500 € für die Gemeinde Feldafing würden bei den derzeitigen Verbrauch

### Beschluss:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Strombedarf der Gemeinde Feldafing für den Zeitraum ab 01.01.2016 auszuschreiben bzw. ausschreiben zu lassen und zwar in Kooperation mit anderen Körperschaften (Bündelausschreibung).
2. Es wird Strom aus 100 % erneuerbaren Energien, voraussichtlich aus neuen Anlagen und neuen Bestandsanlagen mit kaufmännisch bilanzieller Direktlieferung ausgeschrieben. Die Einzelheiten, auch bezüglich der Vertragslaufzeit, werden durch die an der Bündelausschreibung teilnehmenden Körperschaften gemeinsam festgelegt. Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten festzulegen.
3. Das Ingenieurbüro Specht wird mit der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung sowie der Zuschlagserteilung beauftragt. Der Zuschlag ist auf das für die Gemeinde Feldafing wirtschaftlichste Angebot – entsprechend der einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen und wie in den Ausschreibungsunterlagen vorgegeben – zu erteilen.

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

---

---

**TOP 6      8. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Rathausumfeld";  
Aufstellungsbeschluss**

Bürgermeister Sontheim erläutert die Gründe und die Notwendigkeit zur Flächennutzungsplanänderung.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Bereich Rathausumfeld (früher Bahnhof Feldafing) Flächen planungsrechtlich neu geordnet.

Der Änderungsbereich ist im Norden durch die Kinderkrippe / geplante Skateranlage, im Westen durch die Bahnlinie München – Mittenwald, im Norden durch die Bahnhofstraße / Bahnunterführung und im Osten durch die Rat-Jung-Straße begrenzt.

Der Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung und sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgelegt, einschließlich Spielanlage im südlichen Bereich („Skateranlage“). Darüber hinaus sollen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden, und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie verkehrsberuhigter Bereich. Das geschützte Biotop im Hangbereich wird ebenfalls dargestellt.

Wesentliches Anliegen der 8. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines aufeinander abgestimmten städtebaulichen Gesamtbereiches im Bahnhofsbereich (= Rathaus mit Umfeld).

Anschließend soll parallel, aber mit Vorlauf Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ nach § 13 a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) aufgestellt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing beschließt die Aufstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren mit Umweltbericht für den Bereich Rathausumfeld entsprechend dem beiliegenden Lageplan mit schwarzer Abgrenzung. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der 8. Flächennutzungsplanänderung beauftragt.

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>11</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>4</b>

---

---

**TOP 7      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff  
Nord, Bahnhofstraße"; Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 562/14 und 562/66, Bahnhofstraße 62, vor.

Das Vorhaben liegt in direkter Nachbarschaft zum aufwändig sanierten ehemaligen Bahnhof (Baudenkmal) und sieht eine massive Bebauung mit 23 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten mit einer fast vollflächigen Tiefgarage vor.

Die Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung (ehem. Post / Telekom) dargestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Grundstücken der alten Post, der Grünanlage, der Bahnhofstraße im Teilbereich Alte Post bis Rathausvorplatz und Teilflächen entlang der Bahn wird aus Sicht der städtebaulichen und landschaftlichen Sanierung und Entwicklung der Ortsmitte für dringend erforderlich gehalten.

Um die Planungsziele der Gemeinde Feldafing für das hochwertige Gelände um das denkmalgeschützte Rathaus und Umfeld dauerhaft sichern zu können, muss zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen einer Bauleitplanung die nachfolgend genannten Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld“ für öffentliche Zwecke: öffentliche Verwaltung; sozialen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Bücherei, Jugendräume usw.; dadurch Sicherung der neu angesiedelten Mittelpunktsfunktion am S-Bahn-Haltepunkt,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens, damit Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (herausgehobene, räumlich-gestalterische Qualität!)
- Erhaltung des ortsbildprägenden Post-Gebäudes durch öffentliche Nutzungen wie Jugendtreff, Gemeindebücherei, ...
- Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche „Westentaschenpark“, soweit städtebaulich sinnvoll Erweiterung und Arrondierung, Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung
- Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses / Cafés als Ergänzung, dabei Abfangung unnötigen Verkehrs noch vor dem neu gestalteten Rathausplatz und der verkehrlich sensiblen Kinderkrippe
- Stärkung des historischen, beengten Dorfkernes /Straßenraumes von Feldafing durch teilweise Entlastung vom ruhenden Verkehr, Alternativstandort Parken, damit gleichzeitig
- Stärkung und Unterstützung der noch vorhandenen Mischnutzung (Läden, Gewerbe aus Büro und Praxen, Wohnnutzung) in der Bahnhofstraße
- Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie/ Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen



- Berücksichtigung der Erweiterungsflächen einer ggf. neu gestalteten Bahnunterführung
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen vorrangigen Innenentwicklung

Die Sachlage wird ausgiebig diskutiert. Insbesondere auch die Frage, ob die „Bücherei“ in die Ziele der Bauleitplanung aufgenommen werden soll.

### **Beschluss:**

1. Die „Bücherei“ bleibt in den Zielen der Bauleitplanung unter Punkt 1 bestehen.

**Anwesend:** 15  
**Für den Beschluss:** 8  
**Gegen den Beschluss:** 7

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing beschließt, für den Bereich der Fl.Nrn. 562/14, 562/66, 562/30, 306/2, 562/67/T, 562/75, 562/71, 562/28 den Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beiliegenden Plan rot umgrenzte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

---

---

### **TOP 8 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 "Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße"; Erlass einer Veränderungssperre;**

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 562/14 und 562/66, Bahnhofstraße 62, vor. Der Bauantrag wird dem Gemeinderat vorgestellt.

Das Vorhaben sieht eine massive Bebauung mit 23 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten mit einer fast vollflächigen Tiefgarage vor.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat unter TOP 7 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ beschlossen.

Die vorliegende Planung widerspricht den beschlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen für eine wünschenswerte Entwicklung des hochwertigen Geländes um das denkmalgeschützte Rathaus und Umfeld.

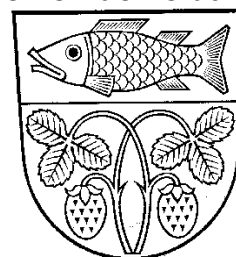
Unter Berücksichtigung der vorläufigen Ziele aus dem Aufstellungsbeschluss müssen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung die nachfolgend genannten Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld“ für öffentliche Zwecke: öffentliche Verwaltung; sozialen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Bücherei, Jugendräume usw.; dadurch Sicherung der neu angesiedelten Mittelpunktswirkung am S-Bahn-Haltepunkt,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens, damit Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (herausgehobene, räumlich-gestalterische Qualität!)
- Erhaltung des ortsbildprägenden Post-Gebäudes durch öffentliche Nutzungen wie Jugendtreff, Gemeindebücherei, ...
- Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche „Westentaschenpark“, soweit städtebaulich sinnvoll Erweiterung und Arrondierung, Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung
- Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses / Cafés als Ergänzung, dabei Abfangung unnötigen Verkehrs noch vor dem neu gestalteten Rathausplatz und der verkehrlich sensiblen Kinderkrippe
- Stärkung des historischen, beengten Dorfkernes /Straßenraumes von Feldafing durch teilweise Entlastung vom ruhenden Verkehr, Alternativstandort Parken, damit gleichzeitig
- Stärkung und Unterstützung der noch vorhandenen Mischnutzung (Läden, Gewerbe aus Büro und Praxen, Wohnnutzung) in der Bahnhofstraße
- Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie/ Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen
- Berücksichtigung der Erweiterungsflächen einer ggf. neu gestalteten Bahnunterführung
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen vorrangigen Innenentwicklung

### **Beschluss:**

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den künftigen Planbereich wird nachfolgende Veränderungsperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB als Satzung beschlossen.  
Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

### **Gemeinde Feldafing**



## **Veränderungsperre**

Bebauungsplan Nr. 75 für den Bereich  
„Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“  
Fl.Nrn. 562/14, 562/66, 562/30, 306/2, 562/67/T, 562/75, 562/71, 562/28

08157 / 9311-60 (Frau Spreen)  
08157 / 9311-27 (Herr Karl)

---

### **A Anlass**

Der Gemeinde Feldafing liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 562/14 und 562/66, Bahnhofstraße 62, vor. Das Vorhaben sieht eine massive Bebauung mit 23 Wohneinheiten sowie 6 Gewerbeeinheiten mit einer fast vollflächigen Tiefgarage vor.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff Nord, Bahnhofstraße“ beschlossen. Die vorliegende Planung widerspricht den beschlussmäßig gefassten städtebaulichen Zielen (siehe Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan) für eine wünschenswerte Entwicklung des hochwertigen Geländes um das denkmalgeschützte Rathaus und Umfeld.

---

## B Satzungstext

### **Satzung über die Veränderungssperre**

in Feldafing für den Bereich Bebauungsplan Nr. 75 „Alte Post und Rathausumgriff, Bahnhofstraße“ betreffend Fl.Nrn. 562/14, 562/66, 562/30, 306/2, 562/75, 562/67/T, 562/28, 562/71. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing erlässt auf Grund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich und Ziele**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das im beigefügten Plan rot umgrenzte Gebiet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

#### **Ziele der künftigen städtebaulichen Entwicklung lt. Aufstellungsbeschluss sind**

- Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld“ für öffentliche Zwecke: öffentliche Verwaltung; sozialen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Bücherei, Jugendräume usw.; dadurch Sicherung der neu angesiedelten Mittelpunkt Funktion am S-Bahn-Haltepunkt,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens, damit Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (herausgehobene, räumlich-gestalterische Qualität!)
- Erhaltung des ortsbildprägenden Post-Gebäudes durch öffentliche Nutzungen wie Jugendtreff, Gemeindebücherei, ...
- Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche „Westentaschenpark“, soweit städtebaulich sinnvoll Erweiterung und Arrondierung, Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung

- Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses / Cafés als Ergänzung, dabei Abfangung unnötigen Verkehrs noch vor dem neu gestalteten Rathausplatz und der verkehrlich sensiblen Kinderkrippe
- Stärkung des historischen, beengten Dorfkernes /Straßenraumes von Feldafing durch teilweise Entlastung vom ruhenden Verkehr, Alternativstandort Parken, damit gleichzeitig
- Stärkung und Unterstützung der noch vorhandenen Mischnutzung (Läden, Gewerbe aus Büro und Praxen, Wohnnutzung) in der Bahnhofstraße
- Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie/ Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen
- Berücksichtigung der Erweiterungsflächen einer ggf. neu gestalteten Bahnunterführung
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer qualitativ hochwertigen vorrangigen Innenentwicklung

## **§ 2**

### **Inhalt und Rechtswirkungen**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gem. § 14 Abs. 1 BauGB

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder Anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher genehmigten ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB ).

## **§ 3**

### **Inkrafttreten und Geltungsdauer**

- (1) Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- (2) Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 dieser Satzung genannte Gebiet rechtverbindlich wird.

- (4) Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zustellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr, und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing hat die Satzung am 13.05.2015 beschlossen.

Feldafing, den 18.05.2015

Bernhard Sontheim  
Erster Bürgermeister

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>13</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>2</b>

---

---

#### **TOP 9 Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für das ehem. Postgelände an der Bahnhofstraße**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Gemeinde Feldafing für die Flächen der ehem. Post in der Bahnhofstraße ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zustehen. Die mit der Planung verfolgten Ziele, insbesondere die gemeinbedarfsorientierten Nutzungen auf dem ehemaligen Postgelände, lassen sich nur dann sinnvoll verwirklichen, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Flächen wird. Zumindest wird diese aber durch den Grunderwerb wesentlich erleichtert. Hierzu ist der Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung sinnvoll.

Auf beiliegenden Entwurf der Vorkaufsrechtsatzung mit Begründung wird verwiesen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigefügte Vorkaufsrechtsatzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Feldafing für den Bereich Alte Post als Satzung.

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

---

---

**TOP 10 Neugestaltung Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz;  
Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG DB Immobilien**

Die Verwaltung erläutert die schwierigen Verhandlungen mit der DB und stellt die verschiedenen Möglichkeiten zum Anschluss des Rathauses an den Bahnbereich vor.

Variante 1:

Die bestehende Asphaltfläche zwischen Rathaus und Grünfläche entlang der Glasfassade wird komplett entfernt. Der Bereich erhält eine wassergebundene Decke mit Stabilizer (siehe Vorplatz).

Voraussetzung für diese Ausführung ist der Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn.

Die Kosten für die Variante 1 ohne Unterhaltskosten betragen:

Gestattungsvertrag	4.403,00 €
<u>Baumaßnahme (ohne Altlasten)</u>	<u>27.370,00 €</u>
<b>Summe</b>	<b>31.773,00 €</b>

Variante 2:

Der Bereich bleibt so erhalten und wird mit Fertigstellung der Baumaßnahme wieder hergerichtet, die Kosten in Höhe von **7.140,00 €** wurden bei der Ausschreibung weitestgehend schon berücksichtigt.

Da der Umbau zum barrierefreien Bahnsteig früher oder später erfolgen wird, müssten in diesem Bereich vorhandenen Treppen- und Rampenanlagen erneut angepasst bzw. komplett erneuert werden. Die Kostentragung läge in diesem Fall bei der Bahn.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte und im Besonderen der wirtschaftlichen Aspekte kann vorerst von einer Anpassung und Erneuerung der baulichen Anlagen im Bereich zwischen Rathaus und Bahnsteig abgesehen werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing beschließt vorerst den Bereich zwischen Bahnsteig und Rathaus nicht in die Neugestaltung mit einzubeziehen. Der Bereich bleibt so erhalten und wird mit Fertigstellung der Baumaßnahme wieder hergerichtet, die Kosten in Höhe von 7.140,00 € wurden bei der Ausschreibung weitestgehend schon berücksichtigt.

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

---

---

**TOP 11 Antrag von Frau Kerstin Klug; Café Max II auf Änderung der Benutzungsordnung Bürgersaal**

Die derzeit gültige Benutzungsordnung für den Bürgersaal schließt u.a. Tanzveranstaltungen aus.

Mit Schreiben vom 07.04.2015 bittet die Pächterin des Café Max II, Frau Kerstin Klug, um Änderung des entsprechenden Punktes der Benutzungsordnung.

Bgm Sontheim erklärt, dass die bisher stattgefundenen Tanzveranstaltungen im Café-Bereich ohne größere Probleme blieben.

**Beschluss:**

Die Benutzungsordnung wird dahingehend ergänzt, dass folgende Tanzveranstaltungen je einmal jährlich im Bürgersaal möglich sind:

- Weiberfasching
- Nacht der Tracht
- Silvesterball

GR'in Klug war auf Grund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**Anwesend: 14**  
**Für den Beschluss: 12**  
**Gegen den Beschluss: 2**

---

---

**TOP 12 Bekanntgaben / Sonstiges**

1. GRin Bergfeld bemängelt die Berichterstattung der Presse zum Thema Altlasten Wieling. 3. Bgm Himmelstoß erklärt, wie diese Berichterstattung zustande gekommen ist.
2. Ortssprecher Theil erkundigt sich nach den Zuständigkeiten im Kreuzungsbereich St 2067 und 2063. Radfahrer haben an dieser Stelle Probleme. Die Zuständigkeit liegt lt. Bgm. Sontheim beim Straßenbauamt Weilheim

Gefertigt:

Genehmigt:



Peter Englaender

Bernhard Sontheim