



Niederschrift über die öffentliche 50. Sitzung des Gemeinderates

Sämtliche Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß geladen.

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 21.09.2017
Beginn: 19:10 Uhr
Ende: 20:03 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, Rathaus

Anwesend:

Vorsitzender:

Schaberl, Hans

Schriftführerin:

Fuchs, Regina

Mitglieder:

Aderl, Klaus

Bergmüller, Franz

Birner, Barbara

ab 18:47 Uhr

Eham, Martin

Faltlhauser, Martin

Glas, Georg

ab 18:35 Uhr

Höss, Sebastian

Hupfauer, Josef

ab 18:35 Uhr

Kammerloher, Anton

Kammerloher, Josef

Kienle, Werner Dr.

Langer, Christof

Neumaier, Bernhard

Oesterle, Heinz

Oswald, Martin

ab 18:55 Uhr

Passauer, Erhard

Rutz, Günther

Samstl, Klaus

Schnitzenbaumer, Georg

Spielmann, Elisabeth

Zistl, Michael

Außerdem sind anwesend:

Dr. Spieß, Gerhard

Weber, Hermann

Abwesend:

Mitglieder:

Hebensteiner, Andreas

Noisternig, Christiane

Schnitzenbaumer, Andreas

Somit war die Hälfte der Mitglieder anwesend und damit die Beschlussfähigkeit gegeben.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 "Schloss Altenburg", öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schloss Altenburg, Bauantrag zum Abbruch einer denkmalgeschützten einsturzgefährdeten Brücke mit Ersatzneubau nach historischem Vorbild, Altenburg 6
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Schloss Altenburg" - Bauantrag Sanierung des denkmalgeschützten Jagdhauses mit Erweiterung von Unterkellerungen und Anbau eines Reha-Gebäudes mit Verwaltung, Altenburg 5
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schloss Altenburg, Bauantrag Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Schlossgebäudes zu einer Reha- Unterkunft
5. Schloss Altenburg, Bauantrag zur Errichtung eines Klinikgebäudes, Altenburg 6

Öffentlicher Teil

TOP 1 Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 "Schloss Altenburg", öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Vor Behandlung des Bebauungsplanes erläutert RA Dr. Spieß dem Gremium, dass es nicht notwendig sei, alle Einwendungen der Fachbehörden in der Sitzung vorzulesen, da die Unterlagen den Gemeinderatsmitgliedern mit der Ladung zugegangen sind.

Es sei ausreichend, nur den Einwender und den Beschlussvorschlag vorzulesen. Private Einwendungen werden komplett mit Stellungnahme der Verwaltung vorgelesen.

Der Gemeinderat fasst den Beschluss, dass die von Dr. Spieß vorgeschlagene Vorgehensweise heute zur Anwendung kommt:

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham fasste in den Sitzungen vom 26.04.2016 und 31.05.2016 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Schloss Altenburg“.

Im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung wurden vorgebrachte Bedenken und Anregungen einer entsprechenden Abwägung unterzogen.

Das Architekturbüro Schmidt/Planungsgruppe Straßer aus Brannenburg hat die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet, sodass die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Der geänderte Planungsentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan lag in der Zeit vom **17.11.2016 bis 21.12.2016** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung.

Bis zum Fristende lagen folgende Einwendungen vor:

- a) LRA Rosenheim, Bauleitplanung
- b) LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- c) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- d) Gemeinde Aying
- e) Verkehrssachbearbeiterin Peidli
- f) BUND Naturschutz in Bayern e. V.
- g) Handwerkskammer für München und Oberbayern
- h) Bayernwerk AG
- i) ESB Südbayern
- j) Ahmed Mian Syed
- k) Ehrengard von Kirchbach-Müller
- l) Bettina Fassnacht-Braun

a) LRA Rosenheim, Bauleitplanung

Aus ortsplanerischer Sicht sollte die Überbauung der Tiefgaragenabfahrt des Neubaus Klinik/Reha aus Rücksicht zum angrenzenden Gartendenkmal möglichst transparent gestaltet werden. Eine abschottende Wirkung sollte vermieden werden.

Bauplanungsrechtlich ist die Dorfgebietsausweisung für ein Grundstück nicht nachvollziehbar. Eine land-/forstwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes selbst oder durch die umgebenden (baulichen) Nutzungen ist nicht ersichtlich. Eine hierzu erläuternde Bebauungsplanbegründung war bei den übersandten Daten/Unterlagen nicht dabei (für Rechtmäßigkeit des Verfahrens bei der öffentlichen Auslegung nicht entbehrlich!).

A 5.1.1 sind nur „Angebotsflächen“; sollten darüber hinaus keine Nebenanlagen gewünscht sein, müsste die Zulässigkeit auf die festgesetzten Flächenstandorte beschränkt werden („nur innerhalb...“).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgestaltung der Tiefgaragenabfahrt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Aufgrund des von Norden nach Süden fallenden Geländes wurde die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt optimal den Verhältnissen angepasst, sodass eine gute Einbindung ins Gelände erreicht wurde. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf den Parkflächen östlich der Zufahrt wird der Zufahrtbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche kaum sichtbar.

Im Flächennutzungsplan war der südliche Bereich von Aschbach/Altenburg als Dorfgebiet enthalten, da sowohl die Gärtnerei als auch noch zwei aufgelassene bäuerliche Anwesen bestanden haben, bei denen der Fortbestand nicht eindeutig geklärt war.

Nach dem der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe aufweist und der gesamte Klinikbereich im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist, reicht nach Ansicht der Verwaltung eine redaktionelle Ergänzung der Begründung vollständig aus.

Die Festsetzung A 5.1.1. ist nach Ansicht der Verwaltung eindeutig definiert, da mit A 5.1. eindeutig definiert ist, dass untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind. Zudem stellt der gesamte Schlossgarten-Bereich ein Gartendenkmal dar, in welchem von Seiten des Denkmalschutzes keine zusätzlichen Gebäude zugelassen werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der VEP ein Bestandteil des Bebauungsplanes ist und damit Gegenstand des Verfahrens ist. Darin sind keine weiteren Nebenanlagen geplant, sodass kein Erfordernis besteht, ergänzende bzw. erläuternde Formulierungen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des LRA Rosenheim, Bauleitplanung zur Kenntnis und legt fest, dass in der Begründung ergänzend auf die Dorfgebietsausweisung im Umfeld des geplanten Klinikgebäudes redaktionell eingegangen wird.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

b) LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen sind noch nicht dargestellt und festgesetzt.

§ 18 BnatSchG i. v. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Die Planung ist entsprechend zu ergänzen (vgl. Stellungnahme vom 12.04.2016). Zur Beurteilung der Eingriffe in die Parkanlage und der im Park geplanten Ersatzpflanzungen ist das Parkpflegewerk mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderlichen Flächen für den Ausgleich sind entsprechend dargestellt. Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen ist nicht möglich, da sich diese außerhalb der Gemeinde befinden und somit eine rechtsfestsetzende Formulierung nicht möglich ist.

Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan mit VEP.

Dies ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB jederzeit möglich. Zudem verbessert sich mit dem Durchführungsvertrag die Rechtsposition der Gemeinde zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die entsprechenden Ausführungen sind bereits im Durchführungsvertrag enthalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis. Aufgrund der vertraglichen Regelungen sind die Ausgleichsflächen in ausreichender Form gesichert.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

c) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Siehe Stellungnahme vom 05.04.2016!

Damalige Stellungnahme:

Das geplante Klinikgebäude im Südosten der Flurnummer 453/0, Gemarkung Feldkirchen grenzt im Westen unmittelbar an das Parkgelände Schloss Altenburg mit zahlreichen alten Solitärbäumen. Das Parkgelände geht in einer Entfernung von etwa 30 m in Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) über. Ein entsprechender Sicherheitsabstand des Klinikgebäudes zum Wald ist somit gegeben.

Nachdem sich im Randbereich des Waldes mehrere starke Altbäume mit z. T. ausladenden Kronen befinden, empfehlen wir dort Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen analog zur geplanten Vorgehensweise für die Solitärbäume.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 26.04.2016 abgewogen. Aufgrund der derzeitigen Entwurfsplanung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, welche eine weitergehende Abwägung erforderlich machen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Amtes für Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

d) Gemeinde Aying

Die Gemeinde Aying wurde mit Schreiben der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 15.11.2016 zu o. g. Bebauungsplan beteiligt.

Mit Verwunderung haben wir festgestellt, dass entsprechend dem aktuellen Bebauungsplanentwurf (Oktober 2016) auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Aying eine Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 121/1 Gemarkung Helfendorf) für die o. g. Planung gesichert bzw. realisiert werden soll.

Die Gemeinde Aying hat diesbezüglich jedoch massive Einwände, da die Festsetzung dieser Fläche den Planungsabsichten der Gemeinde Aying widerspricht und auch den Planungen des Freistaates Bayern (6. Und 7. Ausbauplan Staatsstraßen) entgegensteht.

Die Gemeinde Aying wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechende Trassen für eine Verlegung der Staatsstraße 2078 darstellen. Diese Trassen decken sich größtenteils mit den Trassen des 6. Und 7. Ausbauplanes für Staatsstraßen des Freistaates Bayern im Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Aying. Einen entsprechenden Lageplan haben wir in Anlage beigelegt.

Wir fordern die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hiermit auf die Planung diesbezüglich zu ändern und den Ausgleich an anderer Stelle sicherzustellen.

Das Staatliche Bauamt Freising – Außenstelle München – Herr Stephan Gruber, erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme zur Information und Kenntnisnahme.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots kommt dem Interessenausgleich der planerischen Absichten zwischen benachbarten Kommunen ein besonderes Gewicht zu. Dies ist der Gemeinde durchaus bewusst. Sie ist allerdings der Auffassung, dass die vorgetragenen Gesichtspunkte der Nachbargemeinde nicht ausreichen, um Änderungen an der Planung zu veranlassen. Die beabsichtigte Planung hat noch keine Detailschärfe erreicht, die eine konkrete Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsabsichten gewährleisten kann. Zudem sollen im Flächennutzungsplan offensichtlich verschiedene Trassenvarianten dargestellt werden. Dabei kommt die Gemeinde einer Verpflichtung nach, Flächen für den überörtlichen Verkehr im FNP darzustellen. Diese unterliegen insoweit aber nicht der Planungshoheit der Gemeinde, sondern dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB. Vor diesem Hintergrund sind keine unmittelbaren Gesichtspunkte der Planungshoheit der Nachbargemeinde betroffen. Gleichwohl erkennt die Gemeinde an, dass planerische Interessen berührt sein können, soweit unterschiedliche Trassenvarianten dargestellt werden, die im Rahmen einer Alternativenprüfung gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. Insofern kann sich das Abwägungsgewicht für eine Variante durch die Sicherung einer ökologischen Ausgleichsfläche verschieben. Allerdings hindert auch eine solche Ausgleichsfläche die Realisierung der einzelnen Varianten nicht, sodass unter Berücksichtigung des wenig konkreten Planungsstandes die Gemeinde daran festhält, die vertraglich vereinbarte Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche fortzuführen.

Die Gemeinden haben im Rahmen der Bauleitplanung alle Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Ausgleichsfläche wurde dem Investor von einer Privatperson entsprechend zur Verfügung gestellt. Sofern im Rahmen der Umsetzung vom Ortsumgehungen Flächen benötigt werden, auf welchen sich bereits Ausgleichsflächen befinden, sind diese an anderer Stelle nachzuweisen.

Dies kann aber im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, da hier die Gemeinde Feldkirchen-Westerham keine Festlegungen treffen kann, noch Vertragspartner bzgl. der Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Ausgleichsflächen vom derzeitigen Rechtszustand auszugehen ist. Sofern die Gemeinde Aying bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Trasse für eine Umgehung vorsehen wird, handelt es sich lediglich um eine Darstellung einer Planungsabsicht der Nachbargemeinde.

Um die Umsetzung bzw. den Erhalt von Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten zu können, wird parallel zum Bauleitplan-Verfahren geprüft, in wie weit im Durchführungsvertrag diesbezügliche Vereinbarungen getroffen werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Gemeinde Aying zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Die Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

e) Verkehrssachbearbeiterin Peidli

Im Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplätzen im südlichen Bereich des Grundstücks ist auf ein Sichtdreieck zu achten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem es sich um eine private Zufahrt handelt, kann auf die Eintragung eines Sichtdreiecks verzichtet werden, da der Fahrzeugführer beim Einbiegen in eine öffentliche Straße die entsprechende Sorgfalt walten lassen muss.

Gleichwohl wird darauf geachtet, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrt keine sichtbehindernden baulichen Anlagen bzw. Bäume errichtet bzw. gepflanzt werden. Dies muss aber auch im Sinne des Investors sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Sachgebietes Straßen- und Wegerecht zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

f) BUND Naturschutz in Bayern e. V.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen dazu im Namen unseres Landesverbandes wie folgt Stellung:

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 02.04.2016 geben wir folgendes zu bedenken:

Eingriffsregelung:

In den nun vorliegenden Planunterlagen wurden die ökologischen Ausgleichsflächen ergänzt. Der BUND Naturschutz bedauert, dass diese nicht auf dem Gebiet der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachgewiesen werden können.

In der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Entwurf Oktober 2016, Seite 61, wird als Gebietskategorie weiterhin II verwendet. Aufgrund seiner hohen Wertigkeit sollte das Gebiet aber der Kategorie III „alte Landschaftsparks“ zugeordnet werden, wie auch von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Der BUND Naturschutz hält daher seine Forderung aufrecht, die Kategorie III zu verwenden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Bei diesen Maßnahmen ist für die Teichanlage zum Schutz der Gelbbauchunke eine ökologische Baubegleitung vor Ort vorgesehen (Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf Oktober 2016). Der BUND Naturschutz hält auch für die anderen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung vor Ort für sinnvoll und notwendig.

Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einstufung der Kategorie II wurde vom Büro Schmidt entsprechend ermittelt und auch der unteren Naturschutzbehörde in der Form übermittelt. Hiergegen wurden diesbezüglich keine Bedenken angemeldet, sodass sich keine Notwendigkeit für die Umsetzung höherwertiger naturschutzfachlicher Maßnahmen ergeben.

Nachdem den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wurde, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auch in anderen Gemeinde nachzuweisen, sind im Rahmen dieses Bauleitplan-Verfahrens nur die gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Bund Naturschutz zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 18 Nein 3 Anwesend 21

g) Handwerkskammer für München und Oberbayern

Wir erhalten unsere Stellungnahme vom 11. April 2016 zum oben genannten Planverfahren weiterhin aufrecht. Diese gelten als nochmals angeführt.

Damalige Stellungnahme:

Im Rahmen der Planungen eines Klinikgebäudes und –betriebes ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen eines Klinikgebäudes und –betriebes auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den

Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe sind Betriebsstandort und Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Wirtschaften.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses beschlossenen Änderungen haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, welche eine andere rechtliche Bewertung der Bauleitplanung zur Folge hätten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

h) Bayernwerk AG

Wir danken für die Übermittlung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Schloss Altenburg“ und teilen hierzu mit:

Die bestehenden Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aus dem Niederspannungsnetz der Bayernwerk AG mit der Trafostation TH013522 „Altenburg“ versorgt.

Für den geplanten Klinikneubau auf dem Flurstück 453 der Gemarkung Feldkirchen ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der Standort soll sich nahe bei der Klinik befinden und mit dem zuständigen Planungsbüro abgestimmt werden.

Der Flächenbedarf beträgt hierfür 3 m x 5 m und muss an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Auch muss eine Grunddienstbarkeit für die Trafostation und die notwendige Kabelanbindung eingetragen werden.

Wir regen an, bereits jetzt im Zuge der Bauleitplanung einen Stationsstandort auszuweisen und durch Planzeichen in den Entwurf des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Für die Kabellegung wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe benötigt. Kabeltrassen müssen grundsätzlich von Bepflanzung freigehalten werden. Wir ersuchen deshalb um Beachtung bei der Aufstellung von Freiflächengestaltungsplänen.

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage der notwendigen Trafostation ist durch Architekt und Landschaftsplaner abzustimmen und wird dann im Bebauungsplan redaktionell dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bayernwerk AG sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die Trafostation redaktionell im Plan darzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

i) ESB Südbayern

Dem Eigentümer von Schloss Altenburg liegt ein Erdgasanschlussangebot vor (siehe Lageplan der geplanten Trasse) (Anmerkung Verwaltung: Lageplan liegt nicht vor).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungstrasse ist nach Vorlage des Lageplans redaktionell im Bebauungsplan zu ergänzen. Ferner sind entsprechende Abschnitte in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, welche sicherstellen, dass evtl. später auftretende Beschädigungen im Bereich der Leitungstrasse zu nicht zu Lasten der Gemeinde Feldkirchen-Westerham gehen.

Beschluss:

Der GR nimmt die Ausführung der ESB sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Trasse ist redaktionell im Bebauungsplan zu ergänzen. Gem. Vorschlag der Verwaltung sind bzgl. später entstehender Schäden auf der Leitungstrasse im öffentlichen Straßenraum entsprechende Abschnitte im Durchführungsvertrag bereits enthalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

j) Ahmed Mian Syed

Wie bereits am Freitag mit Ihnen besprochen möchte ich gern die zwei folgenden Einwände zum Bebauungsplan Nr. 99 „Schloss Altenburg“ zu Protokoll geben.

- 1.) In der öffentlichen Informationsveranstaltung war davon die Rede, dass der Eigentümer des Schlosses eine GmbH mit in Tschechien ansässigen Gesellschaftern ist. Aufgrund des nicht vernachlässigbaren Risikos von Kollateralschäden bei den Bauten am Jagdhaus verlangen wir eine Absicherung, dass eventuelle Schäden finanziell ausgeglichen werden können. Dies kann z. B. durch Nachweis einer entsprechenden Versicherung oder durch eine Bankbürgschaft erfolgen. Das finanzielle Risiko schätzen wir aufgrund früherer Vorfälle im hohen sechsstelligen bis siebenstelligen Bereich ein.
- 2.) Wie bereits in unserem ersten Schreiben dargestellt ist es für uns wichtig, auch weiterhin Grundwasser aus dem Hang unter dem Jagdhaus zu beziehen. In einem Ortstermin mit dem Architekturbüro und einem Gutachter wurde dazu festgestellt, dass dies ggf. durch eine Drainagevorrichtung gewährleistet werden kann. Anbei die Gesprächsnotizen dieses Termins (Punkt 2): Ist es möglich, dies als verbindliche Auflage in den Bebauungsplan oder eine nachfolgende Genehmigungsphase mit aufzunehmen?
Bitte bestätigen Sie mir kurze dass Sie diese E-Mail erreicht hat und dass diese Einwände fristgemäß im aktuellen Verfahrensschritt zum Bebauungsplan eingetroffen sind und entsprechend berücksichtigt werden.

Aktennotiz:

Projektnummer: P0238

Projekt: Privatklinik Schloss Altenburg

Datum: 23.06.2016

Teilnehmer: Herr Dr. Ahmed Syed/Nachbar
Herr Dr. Schubert/Dr. Schubert + Bauer GmbH
Herr Stepan/Sailer Stepan GmbH
Herr Schuffenhauer/**rgp** architekten

Verteiler: Teilnehmer

Herr Ralph Gierlinger

Thema: Vor-Ort-Besprechung zur Klärung Bedenkenanmeldung seitens Herrn Dr. Syed als Nachbar im Zuge des ersten Verfahrensschrittes für den vorhabenbezogenen B-Plan

Folgende Punkte wurden mit den Anwesenden besprochen:

1. Bedenken seitens Nachbar: Gefahr Abrutschen des Jagdhauses im Zuge der Umbaumaßnahme

Zur Klärung und Ausräumung der Bedenken wurde ein Termin vor Ort vereinbart, zu dem sich auch der zum Projekt beauftragte Baugrundgutachter Herr Dr. Schubert und der beauftragte Statiker Herr

Dr. Stepan eingefunden haben. Ziel seitens der Planer (**rgp** architekten) ist es, jegliche Eventualitäten

die sich während der Umbaumaßnahme bzw. Unterkellerung des Jagdhauses ergeben könnten, im

Vorfeld zu erkunden und Gefahren auszuschließen.

Hierzu wird als besondere Maßnahme ein Baugrundgutachten als Grundlage für die statischen Berechnungen

erstellt. Die erforderlichen Bohrerkundungen werden voraussichtlich Anfang September durchgeführt.

Vereinbart wurde, dass das angefertigte Baugrundgutachten Herrn Dr. Syed in schriftlicher Form zur

Verfügung gestellt wird. Herrn Dr. Syed steht es frei, das Gutachten durch einen neutralen Dritten auf

eigene Kosten überprüfen zu lassen.

2. Gewährleistung Fortbestand des Quellwassers in der Hanglage unterhalb des Jagdhauses

Nach Aussage von Herrn Dr. Schubert handelt es sich bei dem Quellwasseraustritt unterhalb des

Jagdhauses nicht um Grundwasser, sondern um austretendes Schichtenwasser. Es wird als unwahrscheinlich

angesehen, dass durch die letztendlich viel höher als die Quelle gelegene Unterkellerung des Jagdhauses, die Ader des Schichtenwassers getroffen bzw. verbaut wird. Sofern dies aber passieren

sollte, kann im Zuge der Unterkellerungsmaßnahmen ein Drainagerohr um das Gebäude gelegt werden, so dass die Quelle erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Wie bereits in der Sitzung vom 26.04.2016 erläutert, wurde das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um sicherstellen zu können, dass der Investor in der Lage ist, auch das geplante Vorhaben in der Form des Bebauungsplanes umzusetzen.

Hierzu gehört auch das Vorhaben für entstehende Schäden abzusichern.

Nach Ansicht der Verwaltung ist es unumgänglich, dass vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweis-sicherungsverfahren durchgeführt wird, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Dieses sollte in einem entsprechenden Passus/sofern dies rechtlich möglich ist, sollte ein entsprechender Passus in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu 2.

Die Gewährleistung des Fortbestandes des Quellwassers in der Hanglage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. des VEP. Im Sinne eines guten Umgangs mit einem Nachbarn, sollte dies jedoch auch ohne ein Zutun der Gemeinde Feldkirchen-Westerham möglich sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Herrn Dr. Ahmed Mian Syed zur Kenntnis und legt fest, dass im Hinblick auf den Bebauungsplan bzw. den VEP keine Änderungen veranlasst sind.

Die Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

k) Ehrengard von Kirchbach-Müller

Die Bauarbeiten unter dem Jägerhaus könnten äußerst unangenehm werden, da die umliegenden Gebäudeeigentümer Schäden durch Erschütterungen befürchten.

Wir bitten um nähere Erläuterung, ob die Brücke bestehen bleibt bzw. saniert wird.

Darüber hinaus fehlen uns Angaben, wie die operierten Patienten vom Neubau ins Schloss zur Reha und wieder zurück (zu Fuß durch den Garten?) kommen und welche (weiteren) Eingänge dafür ins Schloss geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den befürchteten Schäden an umliegenden Gebäuden – siehe auch Stellungnahme zu Dr. Ahmed Mian Syed.

Die Brücke ist im Bebauungsplan als Bauteil mit einer entsprechenden Baugrenze versehen. Dies lässt sowohl einen Neubau als auch die Sanierung zu. In wie weit das Bauwerk noch erhalten werden kann, ist nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens.

Auch die Frage, wie die Patienten vom Klinikgebäude zur Reha gelangen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dies muss der spätere Betreiber der Klinik entsprechend sicherstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Frau Kirchbach-Müller zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

I) Bettina Fassnacht-Braun

Als direkte Nachbarn und Bewohner des „ehemaligen Verwalterhauses“ (Altenburg 3; D-1-87-130-9) tragen wir seit fast 5 Jahren die Sorge um die Zukunft von Schloss Altenburg mit. Es geht dabei nicht nur um unsere Interessen als benachbarte Anwohner, sondern auch um die langfristige Gestaltung und Nutzung einer der schönsten, historisch und landschaftlich bedeutendsten Ortsteile unserer Gemeinde.

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99 fällt die Abwägung zugunsten des Vorhabens aus. Uns bereitet allerdings nach wie vor der 2. BA des geplanten „Behandlungszentrums für Orthopädie, Physio- und Rehabilitationstherapie“ (ggf. auch erweitert für plastische Chirurgie), Sorge. Sowie „der Investor“, von dem man nichts weiß, außer, dass es sich um eine Gesellschaft in der Stadt Prag handelt.

Unsere Bedenken/Fragen/Sorgen sind:

1. Die Dimension an diesem Ort

- a) Wir halten den Klinikneubau in seiner Gesamtgröße an dieser Stelle für überdimensioniert; -trotz der sehr ansprechenden und beeindruckend ausgearbeiteten Entwürfe des Architekturbüros rpg. (66 m Länge sind 66 Meter Länge, plus Zufahrt, Anlieferungszone....)
Warum wurde die Errichtung eines Demonstrationsgerüsts im Vorfeld abgelehnt?
- b) Die Vielzahl der Gutachten zeigen bereits auf, wie hochsensibel das gesamte Areal ist. Was geschieht im worst case, wenn es z. B. unvorhergesehene Schwierigkeiten gibt, der Investor nicht mehr will oder kann, wer steht ein?

Auch für den Fall, dass es zu Schäden an den umliegenden Häusern oder Grundstücken kommen sollte? Tritt für uns Anwohner und direkte Nachbarn dann die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ein? Welche Gewissheit erhalten wir Anwohner?
Bitte sehen Sie dazu auch die Schreiben von Dr. Syed zur 1. und 2. Auslegungsfrist.

2. Rentabilität des Vorhabens:

Bei der Verwirklichung des 2. BA müsste der bereits laufende Betrieb komplett eingestellt werden – über viele Monate hinweg.
Der enorme Aufwand von BA 1 und BA 2 für insgesamt 44 Betten (16 Betten im Schloss), 28 Betten (14 Zimmer) in der Klinik, - kann kaum rentabel sein. (Dies bestätigen auch Gespräche mit Dritten.)

Es muss ausgeschlossen sein, dass weitere Vergrößerungen, eine Erhöhung der Patienten- oder Bettenzahl, oder eine wesentliche Ausweitung des ambulanten Bereichs ge-

stattet wird, um Rentabilität zu erzielen. D. h. wir müssen uns darauf verlassen können, dass das Maximum an Ausschöpfung des Areals mit dem 2. BA, wie zum jetzigen Zeitpunkt dargestellt, erreicht ist.

3. Die Veränderungen für die Orte **Aschbach, Altenburg und Oberreit**, für uns Bewohner, für das Schlossareal etc. sind nicht rückgängig zu machen. Das bisherige Idyll wird es so nicht mehr geben. Es bestehen durchaus ernstzunehmende Sorgen, wie sich unser Umfeld verändern wird, von den erheblichen Störungen während der Bauphasen, bis hin zu der Neuausrichtung unserer Orte als Zufahrt zum „Behandlungszentrum für Privatpatienten“, aber auch handfeste Bedenken, wie ein (befürchteter) Wertverlust der Immobilien etc.

Es muss daher für uns angrenzende Anwohner ausgeschlossen sein, dass wir finanzielle Lasten oder anderen Schaden durch die Baumaßnahmen und/oder den laufenden Betrieb tragen, und zu Zahlungen herangezogen werden.

Eine Beteiligung der Anwohner z. B. an einer künftigen Sanierung der Ortsstraße (die durch Aschbach, Altenburg und Oberreit führt), die durch schwere Baufahrzeuge und die extreme Belastung durch die Bauarbeiten gewiss Schaden erhalten wird, muss gänzlich ausgeschlossen sein. Ebenso Grundstücksabtretungen, z. B. im Falle einer notwendigen Verbreiterung der Straße, etc. lehnen wir ab.

4. **Jägerhaus (Jagdhaus, 2. BA)**

Im BPl. 99, S. 11, 6.0 Objektplanung Klinik Schloss Altenburg, heißt es (Absatz 2):

„Zwischen Schloss und Jagdhaus ist im zweiten Bauabschnitt eine unterirdische Verbindung im Verlauf und unterhalb der bestehenden Zufahrt geplant. Das Untergeschoss des Jagdhauses ist dementsprechend zu erweitern.“

- Das ist irreführend und nicht richtig.

Es gibt kein Untergeschoss des Jagdhauses.

Es gibt lediglich einen kleinen Keller im nördlichen Teil des „kleinen Anbaus“, der an das Jagdhaus und an die Holzlege/Garage Altenburg 3, angrenzt.

„Erweitern“ bedeutet konkret, dass der „kleine Anbau“ abgerissen und komplett, sowie das unter Denkmal stehende Jagdhaus selbst, und darüber hinaus, bis an die Grundstücksgrenzen, unterkellert wird. Die Gesamtfläche der Unterkellerung wird mehr als doppelt so groß wie das Jagdhaus selbst; die Grabungen reichen in eine Tiefe von mind. 4-6,5 m (Schwimmbad) – lt. Auskunft von rpg.

Hinzu kommt die Tunnelverbindung vom Schlosshof zum Jagdhaus.

Die Unterkellerung würde unter dem denkmalgeschützten Jagdhaus (D-1-8-130-10), das „in sehr schlechtem Zustand ist“ stattfinden, im Westen grenzt es an den Steilhang, zu dessen Füßen die Privathäuser Scholz/Dr. Syed stehen; im Norden würde die Unterkellerung bis an die Holzlege/Garage und Grundstücksgrenze Altenburg 3 (Denkmal D-187-130-9) führen.

Dass ein derartiger Eingriff – denken Sie an die Erschütterungen, den Erdaushub – bei einer solch ungünstigen und gefährlichen Ausgangslage – keine weitere Erläuterung findet, führt zu Verunsicherungen.

- Unsere Sorge gilt dem Erhalt des Jagdhauses als Denkmal. Ein Abriss und eine Rekonstruktion des Gebäudes (z. B. aufgrund von Einsturzgefahr) wäre kein Erhalt des Denkmals.

- Es muss ausgeschlossen sein, dass im Zuge der Unterkellerung des Jagdhausgrundstücks eine zukünftige Bebauung bzw. Überbauung der unterkellerten Flächen angepasst werden kann (z. B. eine Glaskonstruktion in Größe der Unterkellerung als „Wintergarten“ oder Ähnliches).
- Wir Anwohner brauchen die Gewissheit, dass für evtl. aufkommende Schäden an unserem Eigentum im worst case eingestanden wird. Siehe dazu auch das Schreiben von Dr. Syed zur 1. und 2. Auslegungsfrist. Dies betrifft uns, Altenburg 3, gleichermaßen.

5. Zum Neubau an Stelle des „**kleinen Anbaus**“ (2. BA).
B-Plan Nr. 99, S. 14, A 4.1, Bauweise.

„Für den nördlichen Anbau des ehemaligen Jagdhauses wird bestandsbezogen und zur Wahrung der Ortsbildprägenden Situation festgesetzt, dass dieser an die nordseitige Grundstücksgrenze zu Flur 456 angebaut werden darf.“

Dass der geplante Neubau (siehe Architekturzeichnung) – ein Kubus mit Glasfront nach Osten und Westen und Flachdach – der Wahrung der ortsprägenden Situation – dienen soll, ist eine nicht nachvollziehbare Argumentation.

Uns geht es jedoch primär darum, dass die, vom Architekturbüro rgp zugesicherte Einbeziehung an der Gestaltung des gesamten nördlichen Bereichs, inklusive der Stellplätze, (mit dem Ziel, maximale Privatsphäre zu schaffen, Bepflanzungen etc.) in Abstimmung mit uns, als direkte Nachbarn durchgeführt wird. (Auch, was den Verlauf der Grundstücksgrenze betrifft).

Sollte die Gestaltung des gesamten nördlichen Bereichs durch ein anderes Architekturbüro ausgeführt werden, muss das ebenso gelten.

Aufgrund der geplanten Unterkellerung und des unterschiedlichen Erdniveaus besteht auch hier die ernste Sorge um unser Privateigentum und Denkmal, siehe oben.

6. **Bebauungsplan NR. 99**: Bitte um Prüfung und Korrektur:
S. 3/2.9 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen, heißt es:

„Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Bebauung innerhalb des dörflich geprägten Bereichs von Altenburg“

Das ist nicht korrekt.

Auf S. 7/4.3 Bauliches Umfeld, heißt es dagegen richtig:

„Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein weiteres denkmalgeschütztes ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Schlosses Altenburg sowie geschichtlich bezeugte Gebäude....“

Auf S. 9 Denkmalschutz, heißt es ebenfalls:

„Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-87-130-9 (Altenburg 3).

Es handelt sich um ein Wohnhaus, ehem. Verwaltungssitz des Schlosses, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau mit Kniestock und bemalten Dachuntersichten. Türstock bez. 1873, im Kern älter, Einfriedung, 2. Hälfte 19. Jahrhundert“

Der nördliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Denkmalliste Bayern des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege als Bodendenkmal gekennzeichnet (Denkmal D-1-8036-0113)“

- Herzlichen Dank.

Wir alle wünschen das Beste für dieses „Kleinod“ unserer Gemeinde. Das wirft Fragen auf und Sorgen, die Sie vielleicht nachvollziehen können. Es ist eben ein Unterschied, ob ein solches „Großprojekt“ vor der unmittelbaren Haustüre in einer hochsensiblen Ausgangsposition stattfinden soll, oder irgendwo auf einer grünen Wiese, wo man in erster Linie die Chancen eines solchen Vorhabens sehen würde.

Bedauerlich finde ich, dass es keine Berichterstattung, z. B. im Mangfallboten zu dieser 2. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 99 gab, um die Öffentlichkeit über den aktuellen Stand der Dinge zu informieren, wie auch vorgeschlagen. (Von der Auslegungsfrist wusste keiner der Anwohner, die wir darauf ansprachen, etwas).

Ausdrücklich möchte ich mich bei der Leitung und den Mitarbeitern des Bauamts unserer Gemeinde für die freundliche Hilfsbereitschaft bei Fragen, diversen E-Mails und Besuchen, danken. Dies gilt auch für Herrn Meyer vom Architekturbüro rpg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1 a)

Die Gesamtlänge des Klinikgebäudes mit 2 Vollgeschossen wurde vom Gemeinderat bereits mehrfach bestätigt und auch der Situation angemessen betrachtet. Im Bebauungsplan aus dem Jahre 1998 war ebenfalls bereits ein Gebäude mit einer überbaubaren Grundfläche von 300 m² bei einer Ausnutzung von 2 Vollgeschossen enthalten.

Im Hinblick auf den damaligen Seminarbetrieb war geplant hier ein Gebäude für die Unterbringung von Seminarteilnehmern zu errichten, was einen erheblich höheren KFZ-Verkehr hervorgerufen hätte.

Das ursprünglich von den Denkmalschutzbehörden geforderte Gerüst bezog sich auf die Höhenentwicklung des Gebäudes und der damit verbundenen Freihaltung der Sichtachse in Richtung der Gebirgskette.

Zu 1 b)

Der sensible Bereich macht es erforderlich, alle betroffenen Belange durch Gutachten klären zu lassen, um für alle Beteiligten eine höchstmögliche Rechtssicherheit für die Umsetzung der Maßnahme zu erhalten.

Zu den Themen Umsetzbarkeit der Maßnahme und Schäden an den umliegenden Häusern – siehe auch Stellungnahme zu Dr. Syed.

Zu 2) Rentabilität

Wie bereits mehrfach ausgeführt stellt die Rentabilität keinen Belang im Rahmen der Bauleitplanung dar. Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher einen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellt und dem sich daraus ergebenden Durchführungsvertrag dem Investor sehr enge Grenzen auferlegt werden.

Für weitere Baumaßnahmen wären sowohl eine Bebauungsplan-Änderung als auch eine Anpassung des Durchführungsvertrages erforderlich. Dies würde die Durchführung erneuter Verfahren mit Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung bedeuten.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz bzw. das Gartendenkmal des Schlossparks sowie das angrenzende FFH-Gebiet sind Erweiterungen ohnehin mangels zur Verfügung stehender Flächen nahezu ausgeschlossen.

Zu 3) Ausschluss von Zahlungen:

Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird wohl Beschädigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen während der Bauphase berücksichtigen. Allerdings ist ein vollständiger Ausschluss für alle Zeiten von Ausbaubeiträgen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich nicht möglich.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird selbstverständlich darauf achten, dass Beschädigungen an öffentlichen Flächen durch die Baumaßnahme nicht zu Lasten der Allgemeinheiten gehen.

Da die Straße durch Aschbach und Altenburg derzeit den Anforderungen eines Begegnungsverkehrs Pkw/Pkw genügt und durch den Betrieb der späteren Klinik wohl keine überbreiten LKWs zu erwarten sind, ist der vorhandene Straßenraum als ausreichend zu betrachten, zumal auch große landwirtschaftliche Fahrzeuge diese Straße benützen.

Zu 4) Baumaßnahmen im Bereich des Jagdhauses

In den Gesprächen zur Vorabstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde eine Herausnahme des Jagdhauses aus der Denkmalliste abgelehnt. Somit sind Baumaßnahmen ausschließlich in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden möglich.

Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Denkmalpflege haben die Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB erhalten und zum gesamten Projekt keine Bedenken und Anregungen mehr vorgebracht.

Zudem stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan einen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 99 „Schloss Altenburg“ dar. Darin ist eindeutig definiert, welche baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und in welchen Bereichen keine Bebauung möglich ist.

Bzgl. der Haftung für Schäden an Privatgebäuden – siehe Stellungnahme zu Dr. Syed/bzw. Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens laut Durchführungsvertrag.

Zu 5)

Bzgl. des geplanten Anbaues am Jagdhaus sei hier auch auf den VEP verwiesen, welcher Bauantragsschärfe besitzt und für die Beurteilung des geplanten Vorhabens als ausreichend beurteilt werden kann.

Die Einbeziehung der Nachbarn bei der Gestaltung des gesamten nördlichen Bereichs können zur Kenntnis genommen werden. Das Büro rpg. wird gebeten die angrenzenden Grundstücksnachbarn entsprechend einzubinden. Eine weitergehende Einflussnahme durch die Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht allerdings nicht. Nach wie vor sind aber alle baulichen Maßnahmen im Bereich von Schloss und Jagdhaus nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden möglich. Dies schafft eine zusätzliche Aufsicht bei der Abwicklung der Baumaßnahme.

Zu 6)

Die Punkte unter 6 (Ausführungen in der Begründung) werden zur Kenntnis genommen und entsprechend geprüft.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Frau Bettina Fassnacht-Braun zur Kenntnis. Die Begründung wird zu Punkt 6 redaktionell angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 99 „Schloss Altenburg“ einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Einspruchsführern das Abwägungsergebnis mitzuteilen und die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schloss Altenburg, Bauantrag zum Abbruch einer denkmalgeschützten einsturzgefährdeten Brücke mit Ersatzneubau nach historischem Vorbild, Altenburg 6

Sachverhalt:

Für das Brückenbauwerk sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schloss Altenburg“ Bau-rechte auf das Ausmaß der best. Brücke enthalten.

Wie im Verlaufe der Untersuchungen festgestellt werden musste, ist die Brücke nicht mehr mit einem verhältnismäßigen Aufwand zu sanieren.

Aus diesem Grund wurde ein Bauantrag zum Abbruch der best. Brücke und für die Errichtung ei-nes Ersatzneubaues mit darunterliegenden verglasten Verbindungsgang eingereicht. Die Ausfüh-rung in der jetzigen Form hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 31.05.2016 festgelegt.

Die Einzelheiten des Brücken-Neubaus sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch mit den Fachbehörden des Denkmalschutzes zu klären und festzulegen.

Nach Ansicht der Verwaltung sind die Vorgaben des Gemeinderates eingehalten, sodass dem Bauantrag in der vorliegenden Form zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abbruch der best. Brücke und der Errichtung eines Ersatz-Neubaus nach historischem Vorbild für den Zugang zum Schloss Altenburg in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim wei-terzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 1 Anwesend 21

TOP 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Schloss Altenburg" - Bauantrag Sanierung des denkmalgeschützten Jagdhauses mit Erweiterung von Unterkellerungen und Anbau eines Reha-Gebäudes mit Verwaltung, Altenburg 5
--------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück Altenburg 5 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Schloss Altenburg“ und ist im Flächennutzungsplan als SO dargestellt.

Gem. Objektbeschreibung sind in den verschiedenen Geschossen folgende Nutzungen geplant:

UG: medizinisches SPA mit Therapie-Bad, Sauna, Dampfbad und dazugehörigen Nebenräumen, Behandlungsräume, Infusionsräume mit 2 medizinischen Lasern

EG: Empfang mit 4 Behandlungsräumen für Kosmetik und Hyperthermie, Personalaufenthaltsraum mit Toiletten. Im Anbau befindet sich die Trainingstherapie.

OG: 3 Arzträume und 3 weitere Behandlungszimmer für Sonografie

DG: Wird von der Klinikverwaltung genutzt mit Büro des Verwaltungsdirektors

Die erforderlichen Stellplätze werden nach den Vorgaben des Bebauungsplans vor dem Gebäude untergebracht. Nachdem dieser Bereich als Repräsentationsfläche dient, werden hier wasserdurchlässige Beläge gewählt, wie auch im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Höhenbezugspunkte und die Wandhöhen für den Gebäudebestand sind eingehalten. Ebenfalls gilt dies für den unterirdischen Zugang vom Schloss zum Jagdhaus.

Allerdings wird die Wandhöhe des nördlichen Anbaues um 5 cm überschritten. Dies ist aus Sicht der Ortsplanung unbedenklich, zumal das Gebäude ohnehin mit dem geplanten Flachdach mit Begründung niedriger wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Sanierung des denkmalgeschützten Jagdhauses sowie der geplanten Erweiterungen im UG sowie dem Ersatzneubau im Norden in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 1 Anwesend 21

TOP 4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schloss Altenburg, Bauantrag Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Schlossgebäudes zu einer Reha-Unterkunft
--------------	---

Sachverhalt:

Das Schloss Altenburg liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Schloss Altenburg“ und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellt.

Gem. dem VEP zum Bebauungsplan soll das Schloss mit 16 Zimmern als Bestandteil des Vorhabens mit integriert werden. Zu den Einzelzimmern sind noch weitere Aufenthaltsräume sowie einer Cateringküche geplant.

Das Schloss ist als Bestand festgesetzt. Dies gilt für die überbaubare Grundfläche als auch den Messpunkt für die Wandhöhe mit 632,91 üNN.

Die Ebenen OG 1 und OG 2 entsprechen grundsätzlich dem VEP mit Patientenzimmern und Stationsräumen. Der geplante Aufzug im Innenhof ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes und des VEP.

Die äußere Ansicht des Schlosses wurde lediglich an der Nordost-Ecke verändert. Hier soll anstelle des best. Wintergartens ein Ersatzneubau mit einem Pultdach angebaut werden. Dies wird im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens mit den Denkmalschutzbehörden entsprechend abgestimmt.

Die Verwaltung sieht die Nutzungsänderung mit den geplanten Umbaumaßnahmen positiv, da das Schloss Altenburg damit wieder auf Dauer erhalten werden kann. Die einzelnen Details zum Denkmalschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Fachbehörden entsprechend abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Nutzungsänderung und Sanierung des Schlosses Altenburg in der vorliegenden Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

TOP 5 Schloss Altenburg, Bauantrag zur Errichtung eines Klinikgebäudes, Altenburg 6

Sachverhalt:

Das Grundstück Altenburg 6 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Schloss Altenburg“ und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Klinik“ dargestellt.

Für das geplante Vorhaben wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und der Satzungsbeschluss bereits gefasst.

Mit den eingereichten Bauantragsunterlagen wird die Errichtung des Klinikgebäudes gem. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

	Vergleich VEP	Bauantrag
Grundfläche	23,80 m x 20,00 m	23,95 m x 20,14 m
TG-Zufahrt	5,05 m	5,01 m
Messpunkt WH	626,44 üNN	626,44 üNN
WH max.	638,33 üNN	638,09 üNN

Nutzung UG	Tiefgarage mit Technizr. 23 Stellplätze Außenstellplätze 4	Tiefgarage mit Technikräumen 22 Stellplätze Außenstellplätze 7
Nutzung EG	Empfang, Röntgen, OP Eingriffsraum, Anlieferungs- und Technikräume WC, Küchen- und Lagerräume	siehe VEP
Nutzung OG 1:	Restaurant mit Dachterrasse 2 OP mit 2 Vorbereitungsräumen Aufwachraum mit 5 Betten Intermediate Care mit 4 Betten	siehe VEP
Nutzung OG 2	16 Patientenzimmer bzw. Suiten Büro Klinikleiter Stationsräume und Personalräume sowie WC s	siehe VEP

Bis auf die aufgezeigten geringfügigen Abweichungen entspricht der Bauantrag dem Bebauungsplan einschließlich dem VEP. Die Baugrenzen wurden etwas großzügiger gewählt, um einen gewissen Spielraum zu gewährleisten. Die Vergrößerung um 15 cm in der Länge stellt ohnehin kein Problem dar, dass der 2 Bauabschnitt im BPl. ohnehin bereits mit enthalten ist.

Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden.

Im Hinblick auf die Zulassung von geringfügigen Abweichungen erläutert RA Dr. Spieß, dass diese marginal sind, da sie im cm-Bereich liegen. Den Abweichungen kann zugestimmt werden. Nachbarbelange sind bei den Abweichungen nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung des Klinikgebäudes auf dem Grundstück Altenburg 6 in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Anwesend 21

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Regina Fuchs
Schriftführerin