



Niederschrift zur öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin: Donnerstag, den 08.12.2016

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

2. Bürgermeister:

Herr Robert Huber	
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	
Herr Georg Erlacher	
Herr Rainer Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Frau Beate Meister	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Herbert Stadler	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	
Frau Ingrid Versen	

Von der Verwaltung:

Herr Michael Herrmann	
Herr Thomas Holzapfel	
Herr Helmut Köckeis	
Franz Ströbel	

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
Vorlage: 00663/2014-2020
2. Neugestaltung Lindenplatz I- Vorstellung des Grünkonzepts durch die Landschaftsarchitektin und dem Gemeindegärtner gemeinsam mit Herrn von Angerer
Vorlage: 00669/2014-2020
3. Neugestaltung Lindenplatz II- Vorstellung von zwei Musterbänken
Vorlage: 00670/2014-2020
4. Bauantrag zum Abbruch des Gebäudes Lindenplatz 9 (Haus Ursula) und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Vorlage: 00664/2014-2020
5. Information des Bürgermeisters

Protokoll:**Top 1 Genehmigung der letzten Niederschrift****Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.11.16 wird, unter Berücksichtigung der Änderungen des TOP 3 (Geschäftsführertätigkeiten/Honorare) gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 2 Neugestaltung Lindenplatz I- Vorstellung des Grünkonzepts durch die Landschaftsarchitektin und dem Gemeindegärtner gemeinsam mit Herrn von Angerer**Sachverhalt:**

Der Gärtnermeister der Gemeinde, Herr Hartmann, die Landschaftsarchitektin Vogl sowie der Städteplaner von Angerer stellen das Grünkonzept für die Bepflanzung des Lindenplatzes als

Leuchtturmprojekt für alle gemeindlichen Grünflächen der Gemeinde vor.
In erster Linie soll künftig eine naturnahe Bepflanzung mittels Staudenbeeten erfolgen.
Die Präsentation von Herrn Hartmann wird zu den Unterlagen dieser Sitzung genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Bepflanzung des Lindenplatzes gemäß der Präsentation der heutigen Sitzung.

Die vorgesehenen, neu zu pflanzenden Bäume (Linden) sollen bereits jetzt bestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	16
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 3 Neugestaltung Lindenplatz II- Vorstellung von zwei Musterbänken

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat zwei Bänke als Muster ausgewählt.

Im Vorfeld der Sitzung können die Bänke am Nordeingang des Rathauses besichtigt und getestet werden.

Die bisherigen Bänke in der Gemeinde wurden zum Teil aus Tropenholz hergestellt.

Mit dem heutigen Beschluss die Bänke aus heimischer Douglasie herzustellen, leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz.

Aus diesem Grund werden auch keine alten Bänke mehr nachbestellt sondern sukzessive durch die neuen Bänke ersetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Lindenplatz mit den Bänken des Modells „abgerundet“ aus Douglasie –natur-, zu bestücken.

Ferner soll die Patentierung der Bänke durch die Verwaltung geprüft werden.

Bänke, die im gesamten Ortsbereich künftig ausgetauscht werden, sollen durch das neue Modell ersetzt werden. Ferner wird erwogen Bank-Patenschaften zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	16
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 4 Bauantrag zum Abbruch des Gebäudes Lindenplatz 9 (Haus Ursula) und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage

Antragsteller: Bavaria Wohnbaupartner GmbH, 85521 Ottobrunn

Sachverhalt:

Das Gebäude Lindenplatz 9 (erstmalige Bebauung ca. 1930) soll abgebrochen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgaragen ersetzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56, der als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festsetzt und im Erdgeschoß Wohnnutzung ausschließt. Zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschoßfläche, Gebäudehöhe) wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Der Zulässigkeitsmaßstab beurteilt sich diesbezüglich nach § 34 BauGB.

Die künftige Nutzung sieht im Erdgeschoß des Gebäudes insgesamt 503 m² Gewerbeflächen vor, verteilt auf sechs Läden entlang der Bundesstraße und der Freihausstraße. Im rückwärtigen, gewerblich schlecht nutzbaren Teil im Bereich der Tiefgaragenabfahrt ist eine Wohneinheit vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoß erfolgt ausschließlich Wohnnutzung. Insgesamt handelt es sich um 12 Wohnungen < 60 m², 7 Wohnungen < 100 m² und 4 Wohnungen > 100 m².

Die Wandhöhe des Neubaus beträgt 9,60 m. Sie entspricht damit nahezu exakt der Höhe des Bestandsgebäudes (= 9,52 m). Im Dachgeschoß ist kein Kniestock vorgesehen. Damit ist lediglich im Giebelbereich der Gebäudeteile in eingeschränktem Maße noch Wohnnutzung (Hobbyräume) möglich. Bedingt durch die bisherige Gebäudebreite von ca. 20 m hat dies zur Folge, dass die Höhe des Neubaus, gemessen am First, künftig niedriger sein wird als das Bestandsgebäude.

Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von Gebäuden mit drei Vollgeschoßen, teilweise sogar mit ausgebautem Dachgeschoß. Hierbei wird insbesondere verwiesen auf die Gebäude Münchner Straße 10 (Bayerischer Hof), das Hotel Ritter an der Münchner- / Freihausstraße, Haus Rheinland Münchner Str. 5, Freihausstraße 12 und 14 (ehemals Haus Tusculum), Gasthof zur Post bzw. das Gebäude der Kreissparkasse am Lindenplatz.

Der Neubau fügt sich damit von seiner Höhe her in die nähere Umgebung des Ortszentrums ein.

Bezüglich der Gebäudegestaltung bestehen keine Bedenken. Insbesondere wurde großer Wert auf eine ruhige, durchgehende Dachlandschaft gelegt.

Die Größe des Baukörpers an der Freihausstraße mit 41 m lässt sich ebenfalls (teilweise) aus den vorgenannten Gebäuden ableiten. Allerdings stößt der mit 1,5 – 2,0 m sehr geringe Abstand des Gebäudes zur Straße auf Bedenken.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde sind für die beantragte Nutzung insgesamt 63 Stpl. erforderlich (50 Stpl. für Wohnnutzung + 13 Stpl. für gewerbliche Nutzung). Auf dem Grundstück werden gemäß Eingabeplanung 58 Stpl. nachgewiesen. Davon befinden sich 47 Stpl. in einer Tiefgarage, die sich über zwei Untergeschoßebenen erstreckt, 11 Stpl. sind oberirdisch angeordnet und zwar als hintereinander angelegte Stellplätze. Damit ergäbe sich ein Fehlbedarf von 5 Stpl. Würde man die Stpl. insbesondere an der Bundesstraße jedoch senkrecht oder schräg anordnen, könnten die erforderlichen 63 Stpl. nachgewiesen werden. Dies ist jedoch gemäß Straßenbauamt nicht mehr zulässig.

Die abwassertechnische Erschließung (EGW) ist aus dem Bestand gesichert.

Beschluss:

Angesichts der geplanten maximalst möglichen Grundstücksausnutzung sowie einer Bebauung, die mit 1,5 m deutlich zu nahe an die Freihausstraße (Gehweg) heranreicht, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass der gesetzliche Mindestabstand gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Freihausstraße nicht eingehalten wird.

Eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre wird nicht befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 5 Information des Bürgermeisters
--

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass die 1. Rate der Städtebauförderung bei der Gemeinde eingegangen und verbucht wurde.

In Sachen Verzögerung Abriss Jod-Schwefelbad aus naturschutzrechtlichen Gründen (Fledermäuse) verliert der 1. Bürgermeister die entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes.

Zum Thema Prozess Josef Lederer gegen die Gemeinde teilt der 1. Bürgermeister mit, dass dessen Antrag auf Prozesskostenhilfe als unsubstantiiert abgewiesen wurde.

Abschließend weist der 1. Bürgermeister auf einen Fernsehbeitrag im BR über die Bauwerke des Architekten Matheo Thun am 06.01.17 hin.

Für die Richtigkeit:

Bad Wiessee, 13.01.17

Peter Höß
1. Bürgermeister

Michael Herrmann
Schriftführer