GEMEINDE BAD WIESSEE

Niederschrift
zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 27.04.2017
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:00 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	
Herr Georg Erlacher	
Herr Rainer Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
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	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Herr Robert Huber	
Frau Beate Meister	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
   Vorlage: 00730/2014-2020

2. Antrag der CSU-Fraktion: Unterbrechung und anschließende Änderung der Planungen rund um den Bau des neuen Badehauses auf dem Areal des Badeparks.
   Vorlage: 00729/2014-2020

3. Neubau Badehaus und Erneuerung Heilwasserversorgung
   Vorlage: 00731/2014-2020

4. Weitere Entwicklung Badepark und Badehaus- hier: Beauftragung HKH Management GmbH mit der weiteren Ausarbeitung eines Konzepts für die gemeinsame Entwicklung von Badepark und Badehaus
   Vorlage: 00732/2014-2020

5. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 für ein Gebiet zwischen dem Söllbach, der Ringberg- und der Bundesstraße;
   a) Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB
   b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
   Vorlage: 00734/2014-2020

6. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 für das Grundstück FlNr. 249/2, Lindenplatz 9, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
   Vorlage: 00735/2014-2020

7. Information des 1. Bürgermeisters

Protokoll:

Top 1	Genehmigung der letzten Niederschrift

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.04.17 wird ohne Änderungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 2	Antrag der CSU-Fraktion: Unterbrechung und anschließende Änderung der Planungen rund um den Bau des neuen Badehauses auf dem Areal des Badeparks.

Sachverhalt:

Antrag der CSU Fraktion zur nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung

Die CSU Fraktion beantragt die umgehende Unterbrechung und anschließende Änderung der Planungen rund um den Bau des neuen Badehauses auf dem Areal des Badeparks.

Begründung:

Der aktuelle Planungsstand, insbesondere die finanzielle Belastung für die Gemeinde Bad Wiessee stehen unserer Meinung nach derzeit nicht in Relation zum erhofften Mehrwert der künftigen Einrichtung.
Aus der neuen Situation, nach Eröffnung des Interimsbades im gemeindeeigenen Bade Park, ergibt sich für die Gemeinde ein komfortabler zeitlicher Puffer, der zur effektiven Umplanung genutzt werden sollte.

Eine ausführliche Begründung erfolgt mündlich während der Sitzung.

Diese Begründung wurde von Herrn Gemeinderat Erlacher im Namen der CSU-Fraktion vorgelesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die umgehende Unterbrechung und anschließende Änderung der Planungen rund um den Bau des neuen Badehauses auf dem Areal des Badeparks.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	3
Gegenstimmen:	10
Persönlich beteiligt:	0

Top 3 Neubau Badehaus und Erneuerung Heilwasserversorgung

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Realisierung des Neubaus des Badehauses sowie der Erneuerung der Anlagen der Heilwasserversorgung auf Basis der vorgestellten Planungen und Kostenberechnungen zu. Mit der Realisierung soll umgehend begonnen werden, um eine Fertigstellung bis zum Herbst 2018 zu ermöglichen.
Das Badehaus und die Anlagen der Heilwasserversorgung sollen durch die Jod- und Schwefelbad Wiessee GmbH errichtet, das Badehaus durch die Gesundheitszentrum Jod-Schwefelbad GmbH betrieben werden. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, für den Abschluss der hierzu erforderlichen Verträge mit und zwischen beiden Gesellschaften Sorge zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	10
Gegenstimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0

Top 4 Weitere Entwicklung Badepark und Badehaus- hier: Beauftragung HKH Management GmbH mit der weiteren Ausarbeitung eines Konzepts für die gemeinsame Entwicklung von Badepark und Badehaus

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung der HKH Management GmbH mit der weiteren Ausarbeitung eines Konzepts für die gemeinsame Entwicklung von Badepark und Badehaus zu

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 5	**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 für ein Gebiet zwischen dem Söllbach, der Ringberg- und der Bundesstraße;** **a) Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB** **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 22.09.2016 die nochmalige verkürzte Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese nochmalige Auslegung war wegen der folgenden Änderungen erforderlich:

1. Festsetzung einer Geschossflächenzahl anstelle einer Geschossfläche für einzelne Grundstücke im Geltungsbereich.

2. Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Hinterliegergrundstücke von 0,4 auf 0,5.

3. Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für einzelne Bestandsgebäude.

a)

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

Es gingen keine Anregungen ein.

2. Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

Rechtsanwälte Messerschmidt - Dr. Niedermeier und Partner in Vertretung von Frau Helga Meier, Ringbergstraße 4

Das Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Kessler vom 24.11.2016 wurde zur Information in das RIS der Gemeinde eingestellt.

Beschluss:

Auf Grund der erneut vorgebrachten Einwendungen wurde das Maß der Versiegelung für die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nochmals detailliert überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass bei 6 von insgesamt 43 Grundstücken das Maß höher liegt, als bisher im Bebauungsplan festgesetzt. Die gerundeten Werte betragen bei der FlNr. 759/34 0,80, bei FlNr. 733/8 0,75, bei den FlNrn 741/11, 733/10 und 733/3 jeweils 0,60 und bei der FlNr. 716/5 0,50 statt bisher 0,40. Nachdem es sich nur um eine geringe Zahl von Grundstücken mit höheren Werten handelt, kann daraus kein Anrecht auf eine generell höhere Ausnutzung aller Grundstücke abgeleitet werden. Die Gemeinde bleibt daher bei den bisherigen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung. Für die Grundstücke mit einer bereits höheren Nutzung werden diese Werte entsprechend dem tatsächlichen Bestand als Obergrenze festgesetzt. Die Bestandsermittlung für das Plangebiet wird dem Gemeinderat vorgestellt. Die Berechnung wird der Begründung beigelegt.

Für die Wandhöhen gelten die festgesetzten Angaben für alle Neubaumaßnahmen. Im Bestand sind Ausnahmen, die sich aus der bewegten Topografie ergeben, zugelassen.

Die Gemeinde verkennt im Übrigen das Gewicht der Eigentümerbelange im Rahmen der Abwägung nicht. Dies gilt auch für eine eventuelle Einschränkung von Baurecht nach § 34 BauGB. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass vorliegend durchaus eine Beschränkung des Baurechts nach § 34 BauGB eintreten kann, soweit es sich aus der näheren Umgebung ableiten lässt. Da es sich bei der Bewertung des Baurechts nach § 34 BauGB naturgemäß um eine Wertungsentscheidung handelt, bezieht die Gemeinde daher durchaus auch in ihrer Überlegung ein, dass vorstehende Festsetzungen des Bebauungsplans das bisher bestehende Baurecht einschränken. Die Ermittlungen der Gemeinde haben insoweit aber ergeben, dass diese Einschränkung außerhalb der 7-Jahres-Frist erfolgen würde. In diesem Fall sind jedenfalls keine Entschädigungsansprüche der Gemeinde zu erwarten. Umso deutlicher tritt natürlich dann die Beschränkung des Eigentumsrechts zutage. Die Gemeinde sieht aber die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, das Gebiet allenfalls maßvoll nachverdichten zu lassen, für so gewichtig an, dass sie diese Eigentumsbeschränkung entsprechend hinnimmt. Eine weitere Nachverdichtung würde zu einer Veränderung der typischen Siedlungsstruktur in diesem Bereich führen. Auch eine damit verbundene stärkere Versiegelung und Zunahme des Verkehrs, die sich durch ein höheres Baurecht ergeben würde, widerspricht den ortsplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Wiessee.

b)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 62 "Gebiet an der Ringbergstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2016 wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und soll gemäß § 4 a BauGB erneut verkürzt auf die Dauer von 14 Tagen ausgelegt werden. Im Zusammenhang mit der Auslegung können Einwände nur zu dem folgenden geänderten Punkt vorgebracht werden:

Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für besonders gekennzeichnete Grundstücke von 0,40 auf 0,50 bzw 0,60 (FlNrn: 741/11,733/3, 733/10 und 716/5), 0,75 (FlNr. 733/8) und 0,80 (Fl.Nr. 759/34).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 6 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 für das Grundstück FlNr. 249/2, Lindenplatz 9, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Gemeinderat sowie Bau- und Umweltausschuss haben sich bisher bereits in mehreren Sitzungen mit der Neuplanung für das Grundstück Lindenplatz 9 befasst. Zuletzt wurde vom Gemeinderat am 6.4.2017 die Aufstellung eines bebauungsplans für das Grundstück beschlossen. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in den Sitzungen vom 6.4.2017 sowie 14.3.2017 (Bauausschuss) festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf diesen Beschlüssen.

Beschluss:

Für das Grundstück FlNr. 249/2, Lindenplatz 9, wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.4.2017 wird mit folgenden Änderungen gebilligt:

- Der Bauraum für den vorgesehenen südwestlichen Erkervorbau ist zu streichen.
- Der Bauraum für die beiden erdgeschossigen Ladenvorbauten ist so abzuändern, dass diese in Form und Größe weitgehend harmonisieren.
- Die Länge des Querbaus mit bisher 16,50 m soll um ca. 1,50 m verkürzt werden.
-

Ziel und Zweck der Planung ist es, die künftige Stellung der Baukörper auf dem Grundstück so festzulegen, dass sich diese besonders im Hinblick auf die Neugestaltung des Lindenplatzes in bestmöglicher Weise in das Ortszentrum einfügen. Das kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden.
Der Öffentlichkeit und den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Für den Beschluss:	12
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 7 Information des 1. Bürgermeisters

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister informiert:

- Die Bürgerversammlung findet am 22.05 im Saal des Hotel zur Post statt.
- Die Arbeiten am Wildholzrechen am Zeiselbach gehen zügig voran, die Fertigstellung wird für Ende Mai erwartet.

Herr Gemeinderat Trinkl informiert den Gemeinderat über seinen Besuch des neuen Laufstalls der Familie Fichter, Holz.
Der Eigentümer würde gerne den Gemeinderat zu einer Besichtigung des Stalls einladen.
Der Gemeinderat nimmt die Einladung dankend an und beauftragt die Verwaltung mit der Vereinbarung eines Termins.

Für die Richtigkeit:

Bad Wiessee, 03.05.17

Peter Höß
1. Bürgermeister

Michael Herrmann
Schriftführer