N I E D E R S C H R I F T

über die 57. öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am Donnerstag, 14. Dezember 2017
im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Bad Feilnbach

GEMEINDE
BAD FEILNBACH

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:15 Uhr

Anwesend:	Fraktion	Anmerkungen
Vorsitzender		
Hofer, Hans	FW	
Gremiumsmitglied		
Angermaier, Katharina	FW	
Büttner, Manfred	SPD/PF	
Eder, Christian	FW	
Freiheit, Karin	SPD/PF	
Gasteiger, Vitus	CSU	
Huber, Martin	CSU	
Kolb, Martin	CSU	
Mair, Gerhard	CSU	
Obermaier, Sebastian	CSU	
Rauscher, Josef	CSU	
Spann, Balthasar	CSU	
Weingast, Rupert	FW	
Weingast, Christian	FW	
Schriftführer/in		
Maier, Matthias		
Außerdem anwesend		
Schäfer, Inna		
Dethof, Helge		
Feldschmidt, Peter		
Preibisch, Ute		

Abwesend:		Anmerkungen
Dostthaler, Katrin	SPD/PF	Entschuldigt
Gasteiger, Sebastian	CSU	Entschuldigt
Henfling, Andreas	FW	Entschuldigt
Opperer, Rupert	CSU	Entschuldigt
Pfeiffenthaler, Agnes	FW	Entschuldigt
Schlemer, Christian	FW	Entschuldigt
Wallner, Michael	CSU	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Sämtliche 21 Mitglieder des Gemeinderates sind ordnungsgemäß eingeladen.

TAGESORDNUNG:

1.	Genehmigung der Niederschrift über die letzte Sitzung (56. GRS am 16.11.2017)	
2.	Bericht des Bau- und Umweltausschusses (41. BUA am 20.11.2017)	
3.	Bericht des Wirtschafts-, Kur- und Tourismusausschusses (15. WKTA am 09.11.2017)	
4.	Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen	
5.	Gemeinde 4.0; Vorstellung des aktuellen Planungsstandes und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise	GR 114 / 17
6.	Vorstellung der Planung für den Neubau Kindergarten- und einer Krippengruppe am Kindergarten Derndorf	GR 115 / 17
7.	Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "GE Friedrich-Dittes-Weg"	GR 116 / 17
8.	Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 48 "GE Friedrich-Dittes-Weg"	GR 117 / 17
9.	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "GE Mooslindl" sowie 35. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Feilnbach im Bereich der Fl.Nrn. 361 und 361/1 Gmkg. Bad Feilnbach - Billigungs- und Auslegungsbeschluss	GR 103 / 17
10.	Aufwandsentschädigung für Senioren- und Behindertenbeauftragte	GR 118 / 17
11.	Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil III - Stadtumbau West - Bedarfsmitteilung 2018	GR 119 / 17
12.	Beschaffung von drei Tragkraftspritzen für die Feuerwehren Au, Bad Feilnbach und Litzldorf	GR 120 / 17
13.	Erfrischungsgeld für die Bürgermeisterwahl 2018	GR 121 / 17
14.	Aussprache über die Bürgerversammlung	GR 122 / 17
15.	Informationen	
15.1.	Information - Heizzentrale; aktueller Sachstandsbericht	
16.	Anfragen, Sonstiges	

Die Sitzung beginnt um 18.00 Uhr. Der Vorsitzende Erster Bürgermeister Herr Hofer begrüßt die erschienenen Mitglieder des Gemeinderats, die Zuhörer sowie die Pressevertreter recht herzlich zur 57. Sitzung des Gemeinderates.

Die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit der Mitglieder des Gemeinderates seitens des Vorsitzenden wird festgestellt.

Einwände bezüglich der Tagesordnung werden nicht erhoben.

TOP 1. Genehmigung der Niederschrift über die letzte Sitzung (56. GRS am 16.11.2017)

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung des Gemeinderates (56. GRS am 16.11.2017) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 2. Bericht des Bau- und Umweltausschusses (41. BUA am 20.11.2017)

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (41. BUA am 20.11.2017) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 3. Bericht des Wirtschafts-, Kur- und Tourismusausschusses (15. WKTA am 09.11.2017)

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung des Wirtschafts-, Kur- und Tourismusausschusses (15. WKTA am 09.11.2017) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 4. Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

---

In nichtöffentlicher **Sitzung des Gemeinderates vom 16.11.2017** wurde folgender Beschluss gefasst, für den der Grund der Nichtöffentlichkeit entfallen ist:

TOP 15 Preise für Straßengrundabtretung:

Der Gemeinderat beschließt, für Straßengrunderwerbe ab dem 01.01.2018 folgende Preise zu zahlen:
Innerorts = 35 Euro

Außenbereich = 14 Euro

Für den Außenbereich gilt weiterhin, dass Flächen für die ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplan gefasst wurde, mit dem Preis für Innenbereich erworben wird.

Der Beschluss ist öffentlich zu machen.

In der nichtöffentlichen **Sitzung des Wirtschafts-, Kur- und Tourismusausschusses vom 09.11.2017** wurden keine Beschlüsse gefasst, die bekannt zu geben sind. Ebenso in der nichtöffentlichen **Sitzung des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses vom 23.11.2017.**

In der nichtöffentlichen **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.20117** wurden folgende Beschlüsse gefasst, für die die Gründe der Nichtöffentlichkeit entfallen sind:

TOP 15. Vergabe der Erdarbeiten zur Erichtung des Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhauses Dettendorf:

Aufgrund der Überprüfung und vorgetragenen Wertung wird der Auftrag an die mindestbietende Firma

AS-Erdbau GmbH & Co. KG, Gottschalling

mit der geprüften Angebotssumme von 171.396,72 € vergeben.

TOP 16. Vergabe der weiteren Planung für die Sanierung der Brücke über den Aubach

Mit der Ausführungsplanung und örtl. Bauleitung (Lph 5- 9) für die Sanierung der Brücke über den Aubach wird das Ing.- Büro Fritsch, Kolbermoor beauftragt.

Anmerkung des Vorsitzenden: Das Honorar wird insgesamt (mit der Vorplanung) ca. 215.890,-- € betragen.

TOP 18. Vergabe Bauleistungen Gussasphalt-und Abdichtungsarbeiten Parkdeck Ortsmitte

Aufgrund der Überprüfung und vorgetragenen Wertung beschließt der Bau- und Umweltausschuss, den Auftrag an die mindestbietende

Firma Hofmeister, Herford

mit der geprüften Angebotssumme von 115.756,79 € zu vergeben.

TOP 5. Gemeinde 4.0; Vorstellung des aktuellen Planungsstandes und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise **GR 114 / 17**

Sachverhalt:

Zuletzt beschäftigte sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.10.2017 mit dem aktuellen Planungsstand und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung. Im Weiteren wurde das Planungsbüro Bläsig mit einer Grobplanung und einer Grobkostenschätzung für die Sanierung des Rathauses (Bestand) und den Neubau eines öffentlichen Gebäudes beauftragt.

Am 06.11.2017 wurden die ersten Ergebnisse hierzu der Lenkungsgruppe vorgestellt. Auf Basis der in diesem Zusammenhang geführten Gespräche wurden die Grobkostenplanung und die Grobkostenschätzung noch einmal überarbeitet mit dem Ziel, die Kosten durch entsprechende Raumoptimierung zu senken. Diese Ergebnisse wurden dem „Runden Tisch" in Form von drei Varianten am 29.11.2017 vorgestellt.

Hierzu wurde folgendes weiteres Vorgehen vereinbart:
Zur Klärung der möglichen Förderung, sollte möglichst noch vor der Vorstellung im Gemeinderat ein weiteres Gespräch mit der Regierung von Oberbayern zur genaueren Ermittlung von Fördermöglichkeiten auf Basis der vorliegenden Varianten geführt werden. Leider war eine Terminfindung vor Weihnachten mit den Förderstellen nicht mehr möglich, so dass nun ein Termin im Januar, noch vor der Bürgerbeteiligung vereinbart wurde.

Die seitens des Architekturbüros Bläsig erarbeiteten Grobentwürfe und Grobkostenschätzungen werden zusammen mit dem Planungsbüro Dragomir in der Gemeinderatssitzung vorgestellt. Im Weiteren wird ein Beschluss über die weitere Vorgehenweise zu treffen sein.

Diskussionsverlauf:

Die Grobentwürfe (siehe Anlage) und Grobkostenschätzungen wurden vorgestellt. Die Grobkostenschätzung wurde im Wesentlichen vorgestellt, jedoch waren die präsentierten Kostenschätzungen noch nicht belastbar. Seitens des Planungsbüros Bläsig wurde zugesichert, dass die überarbeiteten Zahlen nachgereicht werden. Diese werden dann als Anlage der Niederschrift beigefügt.

Beschluss:

Die vorgestellte Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Entscheidung ist nach der vertieften Abstimmung über die Fördermöglichkeiten bei der Regierung von Oberbayern am 16.01.2018 in der Gemeinderatssitzung am 25.01.2018 angestrebt.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 6. Vorstellung der Planung für den Neubau Kindergarten- und einer Krippengruppe am Kindergarten Derndorf **GR 115 / 17**

Sachverhalt:

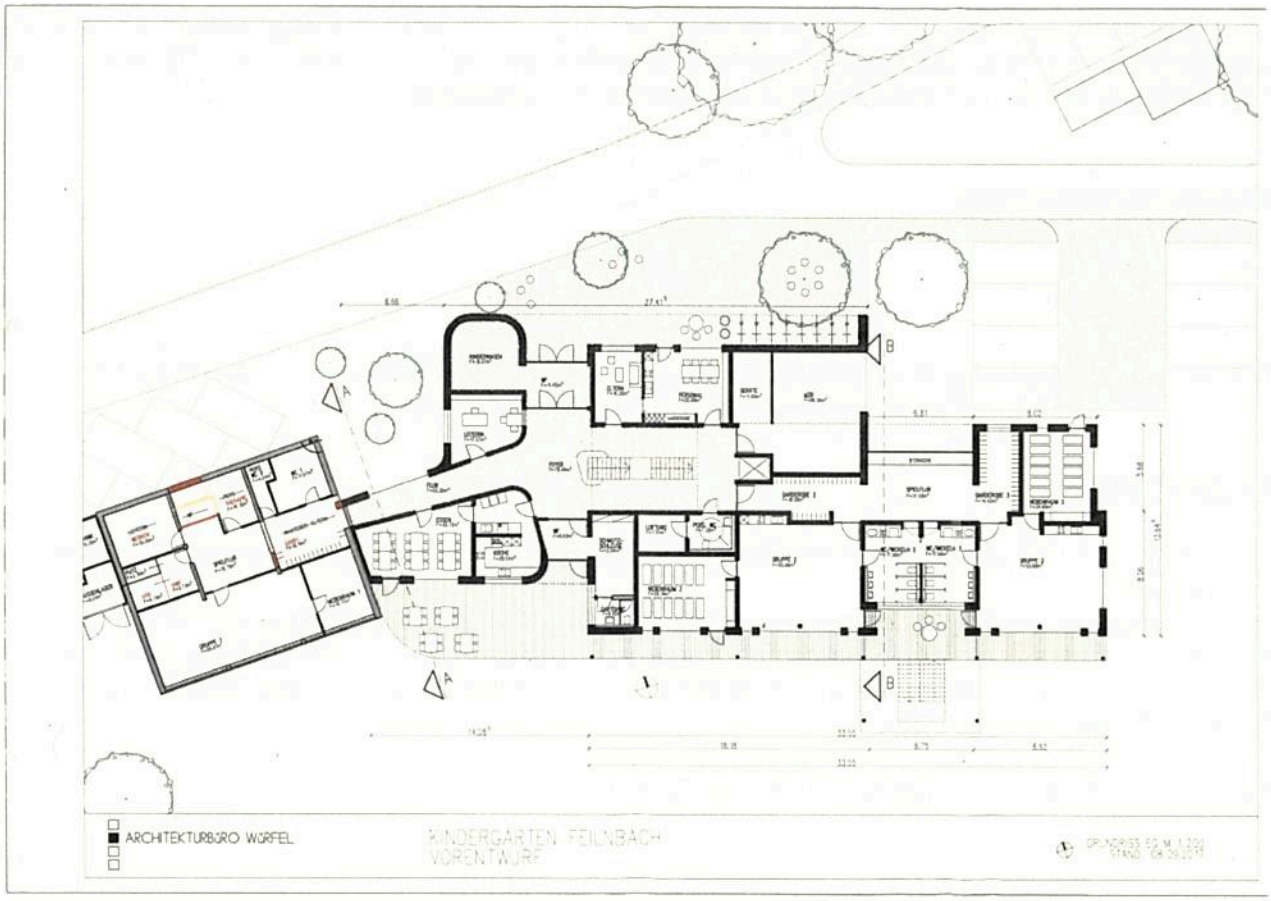
Mit GRB vom 20.07.2017 wurde eine Erweiterung des gemeindlichen Kindergartens in Derndorf beschlossen.
Die Planungsleistungen wurden mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 26.06.2017 an das Planungsbüro Würfel in Bruckmühl vergeben. Zwischenzeitlich sind auch die Fachplanungsleistungen für Tragwerksplanung, Brandschutz, Heizung-Lüftung-Sanitär Elektro und Außenanlagen vergeben worden.

Für die Planung wurden folgende Punkte festgelegt:

- Es soll die Möglichkeit für eine zusätzliche spätere Erweiterung vorgesehen werden, evtl. 2-geschossig. Das Baurecht (Satzung) wird so geschaffen, dass eine spätere 2-Geschossigkeit möglich wäre.
- Wegen der später evtl. benötigten Fluchttreppe und des erforderlichen Treppenraums muss die Statik/ Planung bereits jetzt entsprechend ausgelegt werden.
- Der Baubeginn sollte im Sommer/ Herbst 2018 erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass die Genehmigungs- und Förderverfahren abzuwarten sind.
- Der Umbau des bestehenden Kindergartens gestaltet sich relativ einfach, der Betrieb des Kindergartens kann dort fast bis zum Schluss aufrecht erhalten werden. Die Schnittstellen sind vermutlich überschaubar.
- Ab einer Anzahl von 3 Gruppen werden ein Spielflur und ein Mehrzweckraum empfohlen.
- Der neue Anbau soll einen Verbindungbau zum Bestandsgebäude mit Flachdach erhalten.
- Es wird eine nachhaltige Lösung gewünscht.
- Die bestehende Ölheizung für bestehenden Kindergarten und FFW- Gebäude entspricht nicht mehr den EnEV-Anforderungen für einen Neubau, dafür ist ein regenerativer Anteil nötig. Eine Errichtung einer Pelletsheizung für den Neubau und den Bestand wird in Betracht gezogen.
- Die Planung des Neubaus wurde der jetzigen Kindergartenleitung vorgestellt.

Die Investitionszuweisung nach Art. 10 FAG dürfte bei ca. 40 % liegen. Zusätzlich wird eine Förderung nach dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2017- 2020“ als Aufschlag von 35 % auf den jeweiligen Fördersatz nach Art. 10 FAG, möglich sein. Nach Fertigstellung der Planung wird die Förderung bei der Regierung von Oberbayern abgefragt.

Weiterer Vortrag mit Vorstellung der geschätzten Baukosten durch Arch. Würfel vom Arch.- Büro Würfel, Bruckmühl.



Diskussionsverlauf:

Die Planung und Kostenschätzung (siehe Anlage) wurden durch das Planungsbüro Würfel ausführlich vorgestellt.
Auf Frage wurde darüber informiert, dass die Förderhöhe noch nicht klar ermittelt werden konnte. Belastbare Zahlen hierzu folgen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Planung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt Verwaltung und Planer in der geplanten Form am Neubau einer Kindergarten- und einer Krippengruppe am Kindergarten Derndorf weiter zu arbeiten.
2. Die Gemeinde Bad Feilnbach beantragt eine Förderung gemäß Finanzausgleichsgesetz (FAG) und nach dem Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung" sowie den vorzeitigen Baubeginn.
3. Die Kosten sind entsprechend der Kostenschätzung in die Haushaltsplanung aufzunehmen.
4. Gemäß der Mittelbereitstellung im Haushalt soll die Ausführung im Jahr 2018 beginnen
5. Auf eine Galerie soll derzeit verzichtet werden.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "GE Friedrich-Dittes-Weg" GR 116 / 17

Sachverhalt:

Auf die Beratung und Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung am 19.10.2017 (TOP 5) wird Bezug genommen.

Die Verwaltung hat die rechtliche Situation tiefgehender untersucht und folgende Erkenntnisse gewonnen:
Der bestehende Bebauungsplan hat als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 der BauNVO festgesetzt. Demnach sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Ob dies der Fall ist, ist in einer typisierenden Betrachtungsweise zu beurteilen. Das bedeutet, dass für die Zulässigkeit eines Betriebs darauf abzustellen ist, ob dieser bei typisierender Betrachtung als erheblich belästigend oder nicht einzustufen ist. Maßgeblich hierfür ist der zur Genehmigung anstehende Betrieb in seiner typischen Betriebsform und das Maß der bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise möglichen Störung unter Berücksichtigung der baugebietstypischen Schutzwürdigkeit.
Entsprechend § 15 Abs. 3 BauNVO führt dabei allein die Genehmigungspflicht der Anlage nach Immissionsschutzrecht nicht zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit; die Wertungen der 4. BImSchV sind aber gleichwohl Anhaltspunkte für die Beurteilung der Gebietsverträglichkeit. Bauplanungsrechtlich darf und muss für Anlagen im Anhang zur 4. BImSchV in der Regel auch ein konkretes, die Gebietsprägung beeinträchtigendes Störpotenzial unterstellt werden.
Nach der Rechtsprechung sind Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Abfällen (so etwa Bauschuttrecyclinganlagen) in einem Gewerbegebiet typischerweise nicht zulässig (vgl. BVerwG v.

02.02.2000, Az. 4 B 87/99; BayVGH v. 11.07.2013, Az. 22 ZB 13.331; OVG Münster v. 27.11.2009, Az. 8 B 1549/09; VG Augsburg v. 23.01.2013, Az. AU 4 K 12.295).

Die Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben einen Gebietserhaltungsanspruch im Sinne des Nachbarschutzrechtes. Das heißt, dass sie einen Rechtsanspruch darauf haben, dass keine Vorhaben zugelassen werden, die den Gebietscharakter verändern würden.

In einer Besprechung im Landratsamt wurde seitens der Sachbearbeiter für Baurecht und Immissionsrecht am 17.11.2017 klargestellt, dass aufgrund dieser Rechtslage mit den aktuellen Anträgen derzeit keine Genehmigungsfähigkeit gesehen wird!
Damit wäre das Problem zunächst vom Tisch!

Eine bestimmte Anlage, die typischerweise als erheblich belästigend einzustufen ist, kann bauplanungsrechtlich gleichwohl im Einzelfall zulässig sein, wenn es sich um eine Anlage handelt, deren typisches Störpotenzial sich nicht entfalten kann. Voraussetzung hierfür ist, dass die Anlage in ihrer konkreten Art und Betriebsweise von vornherein keine Störungen befürchten lässt und die Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist. Die Anlage muss vom üblichen Erscheinungsbild durch die konkrete Art ihres Betriebs und durch objektive Umstände (z. B. Umfang, Arbeitsweise, Ausstattung, Einrichtung usw.) abweichen, d. h. atypisch sein.
Es besteht die Möglichkeit, dass solche Anträge mit entsprechendem Nachweis der Atypik jederzeit im Landratsamt eingehen können und die Gemeinde wieder vor der gleichen Situation steht.

Nach Buchstabe C) Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen mit übermäßigen Staub- und/oder Geruchsemissionen ausgeschlossen. Diese Formulierung ist nicht hinreichend bestimmt, da nicht feststellbar ist, was unter „übermäßigen" Staub- und Geruchsemissionen zu verstehen ist. Allerdings lässt sich aus dieser Festsetzung herauslesen, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach dem Planungswillen der Gemeinde ausgeschlossen werden sollten.

Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss vom 19.10.2017 zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde die Brecheranlagen an diesem Standort für nicht geeignet hält und damit den bisherigen Planungswillen untermauert.
Die Gemeinde kann über die Planungshoheit den bisherigen Bebauungsplan ändern und zur Sicherstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Veränderungssperre erlassen.
Planungsziel sollte zunächst der vollständige Ausschluss immissionsrechtlich bedeutsamer Betriebe nach Anlage 1 der 4. BImSchV sein.

Insofern könnte eine Formulierung im Bebauungsplan möglicherweise wie folgt aussehen:

> *„Im Gewerbegebiet sind luftbelastende sowie geruchsbelastende Betriebe, die gemäß der Spalte d) der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImschV) in der aktuell gültigen Fassung vom 31. Mai 2017, mit einem E gekennzeichnet sind, unzulässig."*

Ggf. muss die Verwaltung in Abstimmung mit dem Städteplaner sowie fachanwaltlicher Unterstützung den Katalog der Anlage 1 zur 4. BimSchV auf mögliche zulässige Betriebsarten prüfen und die Einschränkungen von Nutzungen anpassen, ob damit tatsächlich alle nicht gewünschten Anlagen ausgeschlossen sind.

Eine Änderung des Bebauungsplans könnte somit der reinen Klarstellung dienen, die städtebaulich begründbar ist.
Diese Auffassung ist im Verfahren rechtlich abzustimmen, um die Gefahr von Vertrauensschadensansprüchen der Bauherren nach § 39 BauGB auszuschließen.

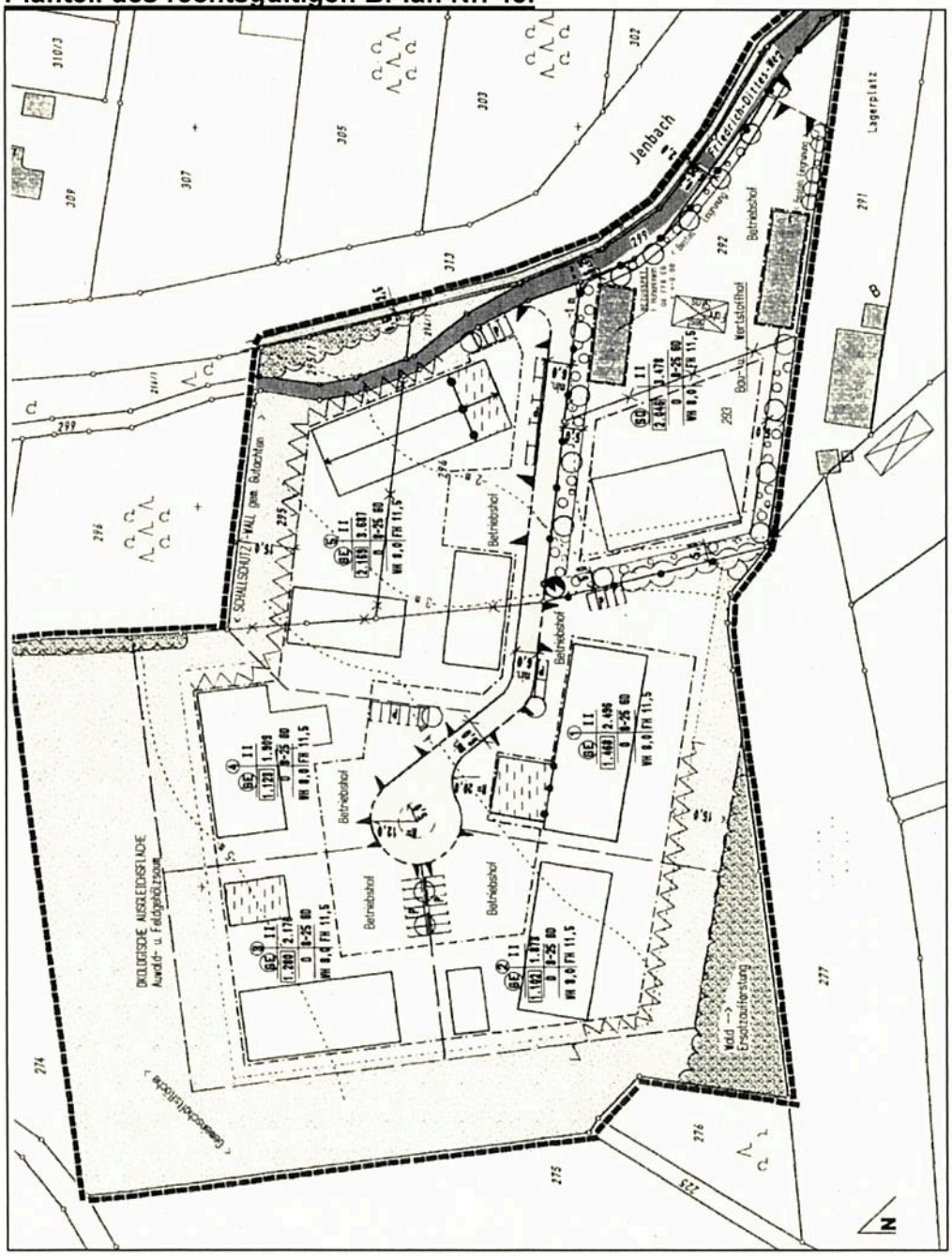
Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg“ mit dem Ziel der Klarstellung zur bisherigen Festsetzung über die Zulässigkeit von Betrieben mit übermäßigen Staub- und Geruchsimmissionen. Grundsätzlich sollen Betriebe die unter die Anlage 1 der 4. BimSchV fallen, nicht zugelassen werden.
Eine konkrete Abstimmung hierzu ist von der Verwaltung mit dem Städteplaner und ggf. fachanwaltlicher Beratung vorzunehmen.

Mit den städtebaulichen Leistungen wird die Planungsgruppe Strasser GmbH, Traunstein beauftragt.

Planteil des rechtsgültigen BPlan Nr. 48:



Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 8. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 48 "GE Friedrich-Dittes-Weg" **GR 117 / 17**

Sachverhalt:

Die Gemeinde wurde im Rahmen eines immissionsrechtlichen Erlaubnisverfahrens für zwei Bauschuttrecyclinganlagen im Gewerbegebiet Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg" vom Landratsamt Rosenheim als Träger öffentlicher Belange nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt.
Die beantragten Anlagen sind nach Anlage 1 der 4. BimSchV im vereinfachten Verfahren zu behandeln. Danach ist keine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben.

Neben den massiven Einwendungen aus der Nachbarschaft (Klinik, Campingplatz, Wohngebiet, benachbarte Gewerbebetriebe) sprechen mehrere Gründe aus touristischer Sicht (Radlweg, Wanderweg, angrenzendes Kurgebiet, ...) gegen diese Anlagen. Auf die eingegangenen Stellungnahmen insbesondere zur Gemeinderatssitzung am 20.07.2017 wird verwiesen.

Die bisherigen Verhaltensweisen der Antragstellter (z.T. Brechertätigkeit ohne Erlaubnis, keine Maßnahmen zur Staubeindämmung, ...) lässt befürchten, dass eine einvernehmliche Lösung nicht erreicht werden kann.

Der bisherige Bebauungsplan enthält unter Buchstabe C) Ziffer 1 eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, die staub- und geruchsintensive Betriebe ausschließt. Allerdings ist diese Festsetzung zu unbestimmt und rechtlich angreifbar.
Es wird angestrebt, mögliche und zu erwartende Nutzungskonflikte zu entschärfen bzw. zu lösen.
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.10.2017 den bisherigen Planungswillen der Gemeinde bekräftigt, dass die beantragten Anlagen an diesem Standort nicht gewünscht sind.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Bad Feilnbach entschieden, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg" eine Änderung des Bebauungsplan zur Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung herbeizuführen.

Damit der Planungsprozess nicht gestört wird und die Konzepterstellung unter Würdigung aller Belange zu Lärmimmissionen, Geruchsimmissionen, Nachbarrecht, Naturschutz usw. gesichert ist, wird vorgeschlagen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg" eine Veränderungssperre zu erlassen.

Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Veränderungssperre

Die Gemeinde Bad Feilnbach erlässt gem. § 16 BauGB i.V.m. Art 23 GO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg" folgende Veränderungssperre als
Satzung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg“

§ 2 Verbote

Die Veränderungssperre hat den Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.
2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

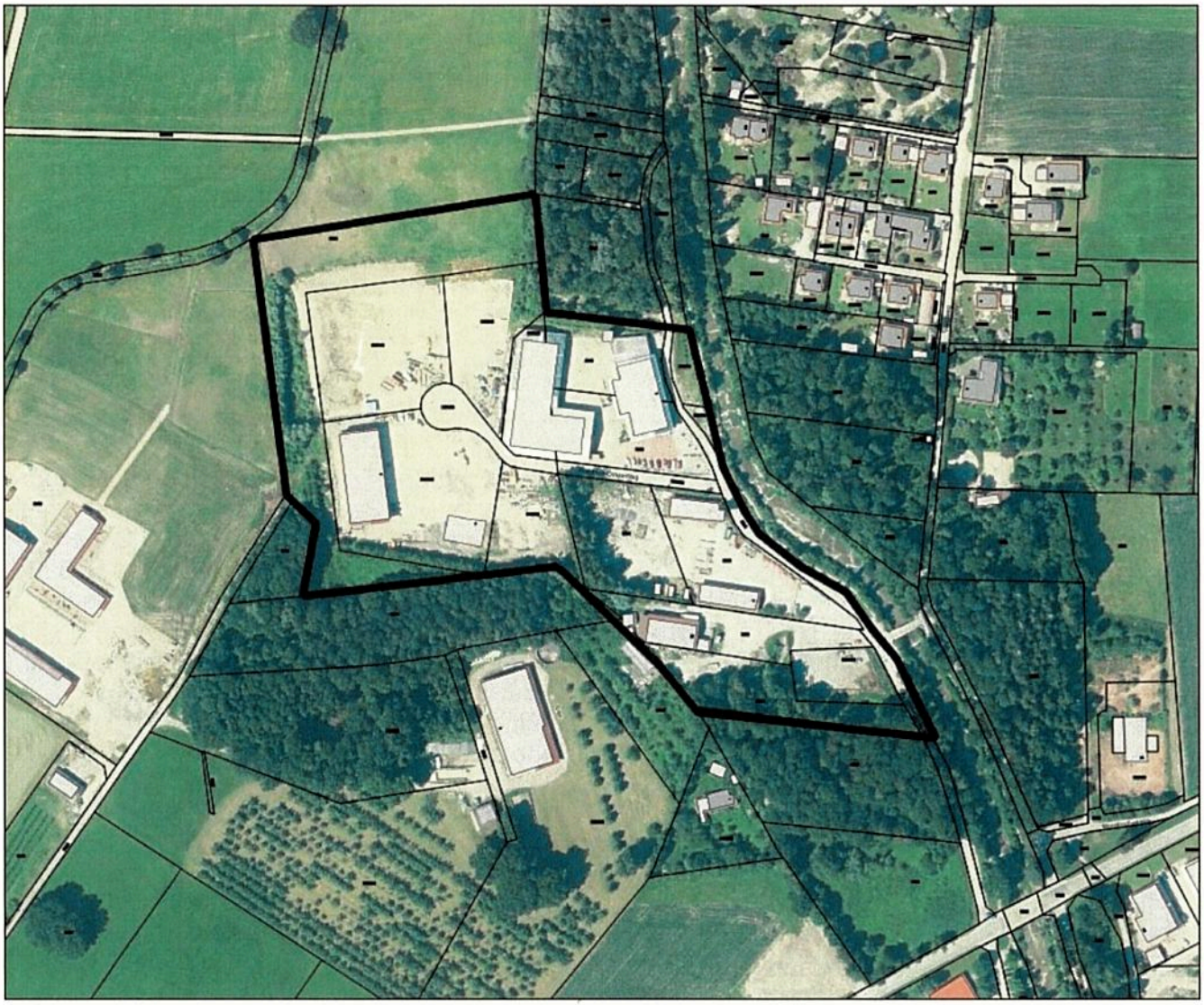
Auf den Grundstücken FlNrn. 274/2 und 274/3 der Gemarkung Bad Feilnbach sollen Anlagen zum Betrieb und für Behandlung von Abfällen (Brechen und Sieben von Bauschutt und Altholz) errichtet werden. Hierfür wurden jeweils Anträge auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im Landratsamt Rosenheim gestellt. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 der Gemeinde Bad Feilnbach. Dieser setzt für die Grundstücke ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Nach Buchstabe C) Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen sind Betriebe und Anlagen mit übermäßigen Staub- und/oder Geruchsemissionen ausgeschlossen. Diese Formulierung ist nicht hinreichend bestimmt, da nicht feststellbar ist, was unter „übermäßigen“ Staub- und Geruchsemissionen zu verstehen ist. Allerdings lässt sich aus dieser Festsetzung herauslesen, dass nach dem Planungswillen der Gemeinde erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden sollten.

Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss vom 19.10.2017 zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde die Brecheranlagen an diesem Standort für nicht geeignet hält und damit den bisherigen Planungswillen untermauert.
Planungsziel sollte zunächst der Ausschluss immissionsrechtlich bedeutsamer Betriebe nach Anlage 1 der 4. BimSchV sein. Damit erübrigt sich zukünftig eine Diskussion, ob diese oder jene Betriebstätigkeit zulässig ist oder nicht.
Eine Änderung des Bebauungsplans dient somit der reinen Klarstellung, die städtebaulich begründbar ist.

Die derzeitigen Anträge sind nach Ansicht der Verwaltung sowie des Landratsamtes planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Nach der Rechtsprechung sind Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Abfällen (so etwa Bauschuttrecyclinganlagen) in einem Gewerbegebiet typischerweise nicht zulässig (vgl. BVerwG v. 02.02.2000, Az. 4 B 87/99; BayVGH v. 11.07.2013, Az. 22 ZB 13.331; OVG Münster v. 27.11.2009, Az. 8 B 1549/09; VG Augsburg v. 23.01.2013, Az. AU 4 K 12.295).
Allerdings besteht die Möglichkeit, dass jederzeit neue Anträge gestellt werden, die die Atypik des Betriebes nachweisen. Ohne Veränderungssperre sind diese ggf. genehmigungsfähig, was dem Planungswillen der Gemeinde zuwiderläuft.

Unter Würdigung der öffentlichen Belange sieht sich die Gemeinde Bad Feilnbach veranlasst für den betroffenen Bereich zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele eine Veränderungssperre zu erlassen.

Karte Geltungsbereich der Veränderungssperre gleich Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „GE Friedrich-Dittes-Weg“:



Abstimmungsergebnis:

13/1

TOP 9. **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 "GE Mooslindl" sowie 35. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Feilnbach im Bereich der Fl.Nrn. 361 und 361/1 Gmkg. Bad Feilnbach - Billigungs- und Auslegungsbeschluss** **GR 103 / 17**

Sachverhalt:

1. Verfahren:

Auf den Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2017 wird Bezug genommen.

Ebenso wird auf das Ergebnis der Trägervoranfrage hingewiesen (TOP 16 der 19. BUA am 14.12.2015) und hierbei insbesondere auf die relevanten Stellungnahmen zum Hochwasser und dem Planungsverbot nach § 77 WHG.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 08.09.2017 in der Zeit vom 19.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (= Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.09. bis 17.10.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (= Frühzeitige Behördenbeteiligung) beteiligt.

2. Abwägung

A) *Öffentliche Auslegung*

In der Öffentlichkeit hat das Verfahren geringes Interesse gefunden.

Stellungnahme Anwohner Waldweg vom 16.10.2017:

die geplante Errichtung einer Halle durch die Firma Zinsmeister ruft bei uns Bedenken hervor.
Wir haben bei der Renovierung unserer Ferienwohnung eine sehr hohe, nachhaltige Investition für unsere Altersvorsorge getätigt.
Durch die bereits jetzt bestehende Schallimmission der Recyclinganlage Scheidl ist eine Vermietung an Urlauber und Kurgäste nicht mehr möglich. Viele Urlauber fühlen sich gestört, beschweren sich und bereits angereiste Gäste reisen frühzeitig ab. Unsere Mieter suchen Ruhe und Erholung, die sie so jetzt nicht mehr bei uns finden.
Die für das Bauvorhaben Zinsmeister geplanten Schallschutzmaßnahmen erscheinen uns unzureichend. Bei der ersten Änderung des Bauantrags, sollte der bereits bestehende Lärmschutzwall nach Norden versetzt werden. Jetzt soll ein weiteres, lärmintensives Gewerbe dort entstehen und der Lärmschutzwall wurde gestrichen. Statisch mag die Belastung ja in Ordnung gerechnet worden sein, mit logischem Menschenverstand ist diese Tatsache jedoch nicht zu verstehen.
Außerdem ist ein Lüftungsaggregat in 8 Meter Höhe auf der Nordseite geplant. Von dessen Betrieb wären wir jedoch unmittelbar betroffen. Vor allem, weil es sich hierbei um einen Dauerbetrieb mit – laut Gutachten – 75 dB(A) handelt! Was bei einem Tag- und Nachtbetrieb eine deutlich wahrnehmbare Belastung darstellt.
Da ein Mieter bei dem Bauvorhaben Zinsmeister eingeplant ist, ergibt sich eine weitere Unsicherheit, welches Gewerbe mit welchen Immissionen ist hier zu erwarten?
Unser Pensionsbetrieb wurde, obwohl auch direkter Anlieger, hierbei nicht berücksichtigt. Da die Ferienwohnung nach Osten ausgelegt ist, wird sie von dieser Lärmbelästigung direkt betroffen sein.
Das der bereits vorhandene Gewerbebetrieb Bäckerei Pichler bei der Befragung positiv hinzugezogen worden ist, ruft bei uns Unverständnis hervor. Eine Neutralität des Gutachtens können wir hiermit nicht erkennen.
Dies besonders im Hinblick der drohenden und noch nicht geklärten weiteren, noch verstärken Immissionsbelastungen der geplanten Baumüllschredderanlage der Firma Scheidel am Friedrich Dittes Weg.

Bereits jetzt findet eine deutlich wahrnehmbare Lärmbelastung durch:

- den ständigen Baggerbetrieb
- das Abziehen des Materials (Steine, Bauschutt)
- Vorzerkleinerung sehr großer Betonstücke mit Stahlarmierung durch einen Bagger mit Pickel
- extrem starke Geräuschentwicklung bei Betrieb der Brechanlagen
- Befüllung der Schredderanlage, starke dumpfe Schläge
- hohes LKW-Aufkommen, bei An- und Abfahrt, Rückwärtsfahren, Be- und Entladung

Hinzu kommt noch eine deutlich wahrnehmbare Staubentwicklung sowohl während der Arbeiten, als auch Stillstand der Anlage bei Westwind. Welcher dort im Gebiet vorrangig auftritt.
Die Feinstaubbelastung dürfte hierbei den Rahmen des zulässigen bei weitem Überschreiten!
Die Summe der so entstehenden Immissionen kann nicht toleriert werden, schließlich ist Bad Feilnbach immer noch ein Kurort!
Das Schallschutzkontingent ist durch die bereits betriebenen Gewerbe schon jetzt stark strapaziert, wozu auch der Wertstoffhof in nicht unerheblichem Maße, mit seinen Sammelcontainern beiträgt. (Beim Einwurf und bei der Entleerung z. T. Feiertags und nachts!)

Sehr geehrter Herr Hofer, sehr geehrter Herr Hilger, liebe Gemeinderatsmitglieder,

bitte bedenken Sie, dass hier ein Stück Heimat und intaktes Wohngebiet unwiederbringlich zerstörten!
Mit den Wertverlusten, aller dort befindlichen Immobilien wollen wir gar nicht erst argumentieren, wohl aber mit der gesunden Luft, welche dann ständig durch Feinstaub belastet sein wird!
Aus unserer Sicht ist es nicht nachvollziehbar, warum man sich nicht um einen angemessenen Standort für das Unternehmen bemüht. Z. B. in der Nähe der Autobahn, wie es bei der Firma Zosseder, ja bereits der Fall ist.
Es drängt sich der Verdacht auf, dass um die höheren Erschließungskosten zu sparen, einseitig zu Gunsten eines einzelnen Unternehmens entschieden werden soll.
Wir bitten Sie daher, unsere Bedenken ernst zu nehmen, und Ihr Möglichstes zu tun, um die Beeinträchtigungen für die Anlieger und Kurgäste gering zu halten. Vielen Dank!
Wir sind in Bezug auf die Bebauung Mooslindlweg durchaus gesprächs- und kompromissbereit, solange jedoch die Genehmigung der Recyclinganlage im Raum steht, fühlen wir uns von „lärmintensiven Gewerben" auf allen Seiten bedroht und haben Probleme mit einer Zustimmung.

Stellungnahme der Verwaltung:
Bezüglich des Schallschutzes ist folgendes anzumerken:
In der schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Schwartzenberger und Burkhart vom 27.09.2016 wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch bereits existierende Gewerbegebiete und Betriebe die Emissionskontingente für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 61 neu verteilt. Um zu verhindern, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten (zu denen auch das Anwesen der Einwender gehört) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 in der Summe aller Emitenten überschritten werden, wurde der bisherige Bebauungsplan in zwei Hälften aufgeteilt. Hierzu ist das Kontingent der Fläche des dort bereits bestehenden Betriebes aus dem bestehenden Bebauungsplan reduziert worden. Hierdurch entsteht ein Puffer für die Schaffung des neu hinzukommenden Kontingents für die Erweiterung.

Die neue Aufteilung der Kontingentierung verhindert eine unzulässige Belastung der angrenzenden maßgeblichen Immissionsorte. Werden diese Kontingente von anzusiedelnden Betrieben eingehalten, so werden auch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sowie die Immissonsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Um zu zeigen, dass das vorgeschlagene Kontingent für die neue Teilfläche für typische Betriebe ausreichend sein kann, wurde die Schallabstrahlung von zwei Beispielbetrieben mit verschiedenartigen Geräuschquellen berechnet und konnte gemäß den vorgeschlagenen Festsetzungen positiv beurteilt werden. Das in dem Schreiben erwähnte Lüftungsaggregat mit einem Schallleistungspegel von Lwa = 75 dB (A) ist Teil dieses berechneten Beispielbetriebes. Am Immissionsort der Einwender ergäbe sich auf Grund der Entfernung somit ein Teilbeurteilungspegel dieses Belüftungsaggregats tags (Sonn- und Feiertags) von etwa 22 dB(A) und nachts von 18,5 dB(A). Selbst in der Summe aller Emitenten wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in dem sich das Anwesen der Einwender befindet, von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten.

Es ist allerdings zutreffend, dass bei einem Baugenehmigungsantrag bzw. einem Nutzungsänderungsantrag vom Antragsteller anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Kontingente eingehalten werden. Dies gilt auch für einen Betrieb von dem z.B. bedingt durch die neue Baumüllschredderanlage eine noch zu erwartende verstärkte Immissionsbelastung vermutet wird, so wie dies im Schreiben der Einwender befürchtet wird.

Da die Orientierungswerte an den relevanten nächstgelegenen Immissionsorten auch ohne Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Auslegung eingehalten sind, ist der Lärmschutzwall nach Norden nicht erforderlich.

Die Kontingente für die beiden Teilflächen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind so gewählt, das Betriebe mit sehr hoher Schallabstrahlung in dem hier gegenständlichen Bebauungsplangebiet nicht realisierbar wären.

Beschluss:
Die Planung für die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung wurde im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten erarbeitet. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist gutachterlich nachgewiesen und plausibel. In der Abwägung der Belange sind auch die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Ansiedlung bzw. der Standorterhalt von Betrieben zu berücksichtigen. Dabei wurden die Interessen der Nachbarschaft sowie der Allgemeinheit gleich gewichtet.

Mögliche Beeinträchtigungen durch andere Plangebiete bzw. Vorhaben sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
Die besondere Situation mit der Betroffenheit durch das Gewerbegebiet GE Friedrich-Dittes-Weg wurde schon im Aufstellungsverfahren für den Ur-Bebauungsplan erkannt und rechtlich gewürdigt. Bezüglich dieser Problematik bzw. eines Alternativstandortes ist die Gemeinde bereits aktiv, was für Außenstehende gegebenenfalls nicht offensichtlich ist.
Jedoch stehen der Gemeinde derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung, rechtliche Hindernisse sprechen dagegen oder die Entwicklung derartiger Grundstücke benötigt noch längere Zeit, so dass diese Bemühungen in diesem Fall keine zeitnahe Lösung darstellen.

Die Hochwasserproblematik ist mit den Einwender besprochen. Eine ggf. eintretende Beeinträchtigung worauf das Wasserwirtschaftsamt in seiner Äußerung hinweist, wird demnach von allen Beteiligten als hinnehmbar eingestuft.

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt daraus nicht.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungs-punkt nicht teil.

B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Sonstige Belange

Folgende TÖB haben sich nicht geäußert:

1. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz
2. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
3. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Straßenverkehr

Folgende TÖB haben keine Einwände:

4. Amt für ländliche Entwicklung(E-Mail vom 13.09.2017)
5. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 11.10.2017)
6. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (E-Mail vom 12.09.2017)

Folgende TÖB haben Anregungen vorgebracht:

7. Handwerkskammer für München u. Oberbayern (Schreiben vom 22.09.2017):

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben genannten Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Bad Feilnbach, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Metallbaubetriebes zu schaffen.

Grundsätzlich werden die Planungsabsichten von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich unterstützt und begrüßt. Insbesondere möchten wir die Bemühungen der Gemeinde zur Förderung der betrieblichen Standortsicherung und Weiterentwicklung der ortsansässigen Handwerksbetriebe positiv hervorheben.

Sicherheitshalber möchten wir darauf hinweisen, dass die festgesetzten Flächenkontingente von ca. 61 dB(A)/m² tagsüber sowie 49 bzw. 45 (A)/m² nachts bei bestehender heranrückender Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs nicht für vergleichsweise laute Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten in den Außenanlagen geeignet sind, und eine derartige Konstellation besondere schalltechnische Maßnahmen wie eine entsprechende Situierung der Gebäude etc. notwendig macht.
Es ist durch vorausschauende Planung dafür Sorge zu tragen, dass für den bestehenden Betrieb sowie die Bauwerber die Ausübung notwendige Betriebsabläufe sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet sind.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der immissionstechnische Aspekt wurde durch entsprechende Planung des Baurechts bzw. durch Überprüfung anhand eines schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.
Auf die Stellungnahme des Akkustikbüros Schartzenberger und Burkhart zur Äußerung der Nachbarn (siehe oben) wird Bezug genommen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

8. Industrie - und Handelskammer für München und Oberbayern (E-Mail vom 10.10.2017):

aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen wird.

Dementsprechend können wir der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen nach §8 BauNVO, einschließlich der planungsrechtlichen Emissionskontingentierung auf Basis des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens zustimmen.

Im Hinblick auf den Bestandsschutz ansässiger Betriebe weisen wir jedoch darauf hin, dass keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte gewerblicher Nutzungen entstehen dürfen, die in der Folge zu weiteren Einschränkungen ansässiger Betriebe führen könnten.

Insgesamt besteht mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes daher Einverständnis, wenn sichergestellt werden kann, dass durch die Anpassung der bisherigen Lärmkontingente das Gewerbegebiet weiterhin für gewerbliche Nutzungen attraktiv bleibt und die ansässigen Betriebe für die Gestaltung ihres Betriebsablaufes ausreichend Spielraum haben.

Stellungnahme der Verwaltung:.
Die Kontingentierung wurde im Rahmen der rechtlichen Möglichkeit und in Absprache mit den derzeitigen sowie künftigen Nutzern erarbeitet. Der Planung wurde zugestimmt.

Beschluss:.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Neukontingentierung ist mit den Betroffenen abgestimmt. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

9. Bayernwerk AG (Schreiben vom 29.09.2017):

Wir haben in die Pläne Einsicht genommen und teilen Ihnen mit, dass seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände bestehen.

Für die neu zu legende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,3m Breite und 0,7m Tiefe benötigt.
Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Beschluss:.
Der Planentwurf ist um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

10. Landratsamt Rosenheim /Bauleitplanung (E-Mail vom 17.10.2017):

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum FNP Entwurf:

Weder Begründung noch Planzeichnung erwähnen oder kennzeichnen die Lage des Plangebiets in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach § 5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich in den FNP übernommen werden.
Aufgrund des grundsätzlichen Planungsverbots in Überschwemmungsgebieten und der Nichterwähnung dieser Thematik in Plan und Begründung ist ein wesentlicher Aspekt der Planung nicht nachvollziehbar. Hier sollte jedenfalls dieser Sachverhalt genannt werden und dann auf die dazu eingeholten gutachterlichen Bewertungen hingewiesen werden.
Auch wenn ein wasserrechtlicher Ausnahmetatbestand begründet werden kann (??), muss der Belang des Hochwasserschutzes Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein und spätestens zur öffentlichen Auslegung auch hinreichend dargestellt und erläutert werden.

Entsprechendes gilt auch für den Bebauungsplanentwurf.
Um den Anforderungen des § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden (gesicherte Wohn- und Arbeitsverhältnisse) ist die Erschließung gewerblicher Bauparzellen grundsätzlich über öffentliche Verkehrsflächen herzustellen. Als private Verkehrsflächen kommen nur solche in Betracht, auf denen kein öffentlicher Verkehr stattfindet bzw. stattfinden soll.
In Bebauungsplänen muss die wegemäßige Erschließung der Baugrundstücke neben den Erschließungsanforderungen der §§ 30ff BauGB auch der Forderung des Art 4 Abs. 1 Nr.2 BayBO entsprechen. Art. 4 BayBO lässt nur in Ausnahmefällen für bestimmte Wohngebäude, private Wohnwege begrenzter Länge zu. Durch den BPL wird jedoch Baurecht für Gewerbe zugelassen, ohne dass die Erschließungsanforderungen der BayBO eingehalten werden. Dies kann zur Rechtswidrigkeit des BPL oder zu nachträglichen Erschließungsherstellungsansprüchen gegen die Gemeinde führen.

Sollten die Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Zulässigkeit der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, müssten diese jedoch, um ihrer Schutzfunktion gerecht zu werden, ggfs. durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zur auflösenden Bedingung für die Nutzungszulassung gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Planunterlagen sind im Hinblick auf die Darstellung des Überschwemmungsgebietes zu ergänzen.
Bezüglich des grundsätzlichen Planungsverbotes im vorläufig gesicherten Ü-Gebiet ist in den Planunterlagen ausführlicher einzugehen und anhand der vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse zu erläutern.

Die Äußerung des Landratsamtes wurde fachanwaltlich bestätigt.

E-Mail RA Dr. Spieß vom 26.10.2017:

haben Sie vielen Dank für Ihre Nachricht vom Mittwoch, 25.10.2017. Ich habe mir den Bebauungsplan und die Stellungnahme von Herrn Liepold angesehen und muss Ihnen leider mitteilen, dass er Recht hat. Über eine private Verkehrsfläche können Sie ein Gewerbegebiet in der vorliegenden Form nicht erschließen. Hier bedarf es einer öffentlichen Verkehrsfläche. Auch eine Fläche für Dienstbarkeiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB kommt zur Erschließung nicht in Betracht. Es wird Ihnen daher nichts anderes übrig bleiben, als dort eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Gegebenenfalls können Sie mit den Grundstückseigentümern Vereinbarungen zur Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht treffen.

Ergänzend möchte ich darauf aufmerksam machen, dass nach Aussage von Herrn Liepold, dass das bisherige Plangebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Dies dürfte wohl auch für die Erweiterung zutreffen. Selbst wenn man hier davon ausgeht, dass es sich nicht um ein neues Baugebiet handelt, müssen hier die strengen Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt werden. Hier ist insbesondere der Hinweis von Herrn Liepold richtig und sinnvoll, die Zulässigkeit des Bauvorhabens an die Umsetzung des Retentionsflächenausgleichs über § 9 Abs. 2 BauGB zu koppeln.

Bei einer allerdings nur oberflächigen Durchsicht des Änderungsentwurfs für den Bebauungsplan ist mir aufgefallen, dass dort wohl kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist. Es fehlt die

Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl. Hierbei handelt es sich allerdings um eine Mindestfestsetzung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Möglicherweise sind aber meine Unterlagen hier auch nicht vollständig. Aufgrund der Verschiebung der Bauräume dürfte man sich hier auch insbesondere nicht auf den Ursprungsbebauungsplan stützen können.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Anzumerken ist, dass die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße schon im Ur-Bebauungsplan erfolgte und im Verfahren nicht bemängelt wurde.
Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde bereits Kontakt aufgenommen mit dem Ziel des Eigentumsübergangs an die Gemeinde. Der Planentwurf ist entsprechend zu ändern.

Der Planentwurf ist um eine Festsetzung zu ergänzen, die einen Vorbehalt bezüglich der Anlegung der Retentionsfläche enthält. Erst mit dem Eintritt dieses Umstandes kann die Nutzungsaufnahme erfolgen.

Die Anmerkung zum Maß der baulichen Nutzung hat sich erübrigt. Eine solche Festsetzung befindet sich im Textteil und nicht im Planteil.

Beschluss:.
Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ist in eine öffentliche Verkehrsfläche zu ändern. Die entsprechenden Flächen sind durch die Gemeinde zu erwerben.

Hinsichtlich der Retentionsfläche ist eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

11. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Naturschutz (E-Mail vom 18.10.17):

Für Ansaaten und Pflanzungen von Laubgehölzen auf den Eingrünungs- und Ausgleichsflächen ist gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und an das Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden.
Bitte senden Sie zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zu.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Ausgleichsflächen werden nicht durch die Gemeinde angelegt und gepflegt. Hierzu erfolgt eine notarielle Vereinbarung mit den Beteiligten sowie der Eintrag einer Grunddienstbarkeit.
Anschließend erfolgt die Meldung an das LfU.

Beschluss:.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

12. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Tiefbau (E-Mail vom 20.09.2017):

Das Planungsgebiet „Bebauungsplan Nr. 61 Gewerbegebiet Mooslindl, 1. Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Bad Feilnbach, erstellt von Architekten + Stadtplaner Dipl. -Ing. Zeller-Romstätter, 83278 Traunstein, Entwurf vom 07.08.2017, befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke der Kreisstraße RO 46, Abschnitt 120 Station ca.0,455 bis ca. 0,525.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 61 „Gewerbegebiet Mooslindl 1. Änderung und Erweiterung", besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rosenheim grundsätzlich Einverständnis.

Architekten + Stadtplaner Dipl. -Ing. Zeller-Romstätter, 83278 Traunstein, Entwurf vom 07.08.2017, befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke der Kreisstraße RO 46 außerhalb der Anbauverbotszone, ca. Abschnitt 120 Station ca. 0,500, in der Gemeinde Bad Feilnbach.

1. Mit dem Flächennutzungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

13. Regierung von Oberbayern; Höhere Landesplanungsbehörde(E-Mail vom 11.09.2017):

Ergebnis der Voranfrage

Darin stellten wir fest, dass die Planung dem Anbindungsziel nur dann nicht entgegenstehen würde, wenn die bauliche Entwicklung im geplanten GE Mooslindl von Süden, wo bereits südlich der Kreisstraße RO 46 eine gewerbliche Bebauung vorhanden ist, nach Norden erfolgen würde.

Zudem wiesen wir darauf hin, dass die Planung den Belangen des Hochwasserschutzes nur dann nicht entgegenstehe, wenn die Fragen zur Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100, im wassersensiblen Bereich sowie

in der Nähe eines Wildbaches mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt werden können. Außerdem sollte die Planung auf Grund der Lage im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 22 „Feuchtgebiete südlich von Kolbermoor einschließlich Kaltental" mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Des Weiteren sollte mit der unteren Immissionsschutzbehörde geklärt werden, ob die zu erwartenden Emissionen des Metallbaubetriebs mit dem vorhandenen Wohngebiet in ca. 70 m Entfernung in Einklang zu bringen sind.

Vorliegende Planung

Die Gemeinde Bad Feilnbach plant, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines ortsansässigen Metallbaubetriebs auf das Grundstück Fl.Nr. 361, Gmkg. Bad Feilnbach zu schaffen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 0,8 ha groß, im Süden bereits mit einem Gebäude bebaut und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Süden als gewerbliche Baufläche (ca. 0,4 ha), in der Mitte als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (ca. 0,2 ha) und im Norden als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,2 ha) dargestellt. Der mittlere Bereich soll im Zuge der 35. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als gewerbliche Baufläche und der nördliche als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dargestellt werden.

Bewertung

Ein möglicher Verstoß gegen das Anbindungsziel des LEP ist nicht mehr erkennbar, da die zum Zeitpunkt der Voranfrage noch unbebaute Fläche im Süden des o.g. Planungsbereichs inzwischen mit einem Gebäude bebaut ist.
Damit steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, sofern die in unserer Stellungnahme vom 26.01.2016 genannten weiteren Punkte (Hochwasserschutz, Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Immissionsschutz) entsprechend berücksichtigt werden.

Hinweis

Auf Grund der Rechtsprechung des BayVGH weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042).

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Planung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt, der unteren Naturschutzbehörde sowie immissionsrechtlich abgestimmt.
Die Art der Nutzung ist nach § 8 BauNVO bestimmt. Eine Einzelhandelsagglomeration (= standörtliche Konzentration, Ballung, Massierung) ist nicht das gemeindliche Planungsziel. Mit einer Einzelhandelsnutzung verbunden ist auch eine entsprechende Verkehrszunahme durch Kundenverkehr, für den die Erschließungsanlage nicht ausgelegt ist.

Die noch zu errichtenden Gebäude sollen aktuell von örtlichen Handwerksbetrieben genutzt werden, die in der Regel lediglich betriebsinternen Verkehr verursacht.
Um eine ungewünschte Nutzungsänderung des Gebiets z.B. bei Rechtsnachfolgern usw. zu vermeiden, ist die Art der Nutzung konkreter festzusetzen.

Die Verkaufsräume der Bäckerei stellen einen Einzelhandel dar, der zulässig ist und auch bleiben soll (Laden = ca. 80 m², Freischankfläche ca. 40 m²). Die Festsetzung kann aber dahingehend konkretisiert werden, dass im Plangebiet ein maximaler Quadratmeterwert für die Nutzung als Einzelhandel zulässig ist (z.B. 150 m²).

Beschluss:
Die Art der Nutzung ist hinsichtlich der Nutzung für den Einzelhandel auf 150 m² zu beschränken.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

14. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (E-Mail vom 19.10.2017):

der Bebauungsplan Nr. 61 „GE Mooslindl" soll erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Jenbachs.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine hydraulische Berechnung zu den Auswirkungen und Möglichkeiten der Kompensation der geplanten Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet erstellt. Die vorgelegten Unterlagen wurden von uns auf Plausibilität geprüft. In der Berechnung wird aufgezeigt, dass mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zumindest weitgehend die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Flächen reduziert und die neuen Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden können. In Teilbereichen ist eine geringfügige Erhöhung der Wasserstände in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Hier müsste sich der Vorhabensträger mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. der Wasserrechtsbehörde verständigen, ob sich der erhöhte Wasserstand nachteilig auswirkt, bzw. ob dies hingenommen werden kann.

Mit Inkrafttreten des neuen §78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 05.01.2018 wird die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten bzw. stark reglementiert. Sie dürfen nicht mehr eingebaut werden, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Im Vorgriff darauf sollte bereits jetzt bei den geplanten neuen Bauvorhaben auf diese Art der Heizung verzichtet werden.

Nach wie vor halten wir es für nicht empfehlenswert, neue Bebauung und somit neues Schadenspotential im Überschwemmungsgebiet zu schaffen. Sollte eine Bauleitplanung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet aus rechtlicher Sicht jedoch möglich sein, bitten wir, bei der weiteren Planung folgende Aspekte zu beachten und in die Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen:

- Die im Hydraulischen Gutachten des Büros Aquasoli vom 24.07.2017, insbesondere in den Kapiteln 4.2.2 und 5 genannten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen (Höhenlagen der Gebäudeöffnungen, bauliche Ausgleichsmaßnahmen) sind in die Festsetzungen zu übernehmen.
- Die Gebäude sind zur Sicherung vor eindringendem Wasser über den Wasserstand des 100jährlichen Hochwasser hinaus wasserdicht zu errichten (ggf. Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Neue Heizölverbrauchsanlagen im Risikogebiet sind nicht zulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlagen nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Die Überschwemmungsgebietsfläche ist im Bebauungsplan darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Sollte die Bauleitplanung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet aus rechtlicher Sicht möglich sein (>> Stellungnahme LRA SG Wasserrecht!), werden die letzten vier Punkte der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes in die Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei positiver Bewertung durch das Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht ist der Planentwurf entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich der Festsetzungen und Hinweise zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

15. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht (E-Mail vom 09.11.2017):

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 61 „Mooslindl" liegt vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Jenbachs, des Osterbachs und des Feilnbachs. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG verboten. Eine Erweiterung von bestehenden Baugebieten in bisher unbebaute Flächen ist als Neuausweisung eines Baugebietes zu sehen. Für die Erweiterung des Bebauungsplans ist daher eine Ausnahmezulassung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Dies setzt grundsätzlich einen Antrag der Gemeinde bei der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Rosenheim voraus. Die Vorlage der hydraulischen Berechnungen kann konkludent als solcher betrachtet werden.

Die Ausweisung eines Baugebietes in einem Überschwemmungsgebiet kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen in § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind.
Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine hydraulische Berechnung zu den Auswirkungen und Möglichkeiten der Kompensation der geplanten Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet erstellt. Die vorgelegten Unterlagen wurden vom Wasserwirtschaftsamt auf Plausibilität geprüft. In der Berechnung wird aufgezeigt, dass mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zumindest weitgehend die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Flächen reduziert und die neuen Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden können. Lediglich an den Nord- und Westseiten wird die Höhe der Überschwemmung auf geringer Fläche um bis zu 14 cm bzw. 8 cm erhöht.
Da die erhöhten Wasserspiegel lokal stark begrenzt sind und nur Grün- und Waldflächen betroffen sind, wird von Seiten des Wasserrechts nicht von einer Verschlechterung für Ober- und Unterlieger ausgegangen. Die Erhöhung des Wasserstands ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht unerheblich.

Nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG ist für eine Ausnahmezulassung erforderlich, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Diese Möglichkeiten beziehen sich auf Gelegenheiten in der gesamten Gemeinde, nicht auf den oder die Bauherren bezogen. Besteht also innerhalb der Gemeinde Bad Feilnbach die Möglichkeit, die Siedlung zu entwickeln, oder kann diese Möglichkeit geschaffen werden, ist eine Ausnahmezulassung nicht möglich.

Die rechtliche Prüfung dieser Fragestellung konnte leider noch nicht abgeschlossen werden. Die Einschätzung zu anderweitigen Siedlungsentwicklung wird nachgereicht.

Wir können daher noch nicht sagen, ob die Erweiterung ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die endgültige Entscheidung wird Ihnen zum frühestmöglichen Zeitpunkt mitgeteilt.

Für die Flächen gibt es keine Eintragung im Altlastenkataster.

Stellungnahme der Verwaltung:
Zu Beginn der Planung wurde das Büro Aquasoli mit der wasserrechtlichen Beurteilung beauftragt. Im ersten Schritt sollte festgestellt werden, ob die Problematik fachlich und rechtlich beherrschbar ist. Dies wurde bestätigt, weshalb die Planungen weiterverfolgt wurden.

Die Äußerung des SG Wasserrecht wurde **vorläufig** abgegeben, da noch eine Abstimmung mit der Abteilungsleitung erfolgen soll.
An diese endgültige Stellungnahme wurde am 01.12.2017 erinnert.

Stellungnahme des LRA Rosenheim, SG Wasserrecht vom 04.12.2017:

die von der Gemeinde Bad Feilnbach geplante Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 61 "GE Mooslindl" liegt vollständig im gemäß § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes -WHG- in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes -BayWG - vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet von Jenbach, Osterbach und Feilnbach. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebiets „Mooslindl" ist als Ausweisung eines neuen Baugebiets zu verstehen. Die Ausweisung eines Baugebiets in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet kann nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG dürfen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Nach Feststellung des Landratsamtes Rosenheim ist trotz Ihrer Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass Alternativstandorte im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen oder geeignete Flächen geschaffen werden könnten.

Eine ausnahmsweise Zulassung der oben genannten Bauleitplanung zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 61 „GE Mooslindl" im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Jenbachs, des Osterbachs und des Feilnbachs gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Die Erweiterung des Gewerbegebiets „Mooslindl" in der Gemeinde Bad Feilnbach ist somit gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG untersagt.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1. ist umfangreich dargelegt, dass die Gemeinde keine anderen Entwicklungsflächen zur Verfügung hat, bzw. warum diese Fläche entwickelt werden soll.

Auszug aus der Begründung:
In der Gemeinde sind keine gemeindlichen Gewerbegrundstücke vorhanden. Grundstücke in Privatbesitz sind auf absehbare Zeit nicht verfügbar, weil diese z.B. für eine eigene spätere Entwicklung vorgehalten werden.
Die noch vorhandene kleinteilige Landwirtschaft ist auf potenzielle Flächen angewiesen, so dass hier nur in wenigen Fällen auf die Grundstücke Zugriff besteht.
Ziel der Gemeinde ist vordringlich die organische Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte unter Berücksichtigung des Ortsbildes anstelle einer Entwicklung neuer Flächen.

Die Auswahl möglicher Standorte ist wegen schlechten Bodenverhältnissen (Moor; Schwemmkegel der zahlreichen Bergbäche, ...), benachbarten Wohngebieten (z.B. Immissionen), Konflikten zur Kur- und Tourismussnutzung (Heilbad) oder den Ansprüchen von Naturschutz und Wasserrecht in ihrer Anzahl sehr begrenzt. Dadurch bedingt ergeben sich zumeist hohe Erwerbs- und Erschließungskosten, die eine Vermarktung in Konkurenz zu den benachbarten Gemeinden erschweren.

Zudem stehen teilweise Ziele des LEP einer Entwicklung entgegen (z.B. Autobahn – Anbindegebot).

Der Bedarf der bestehenden örtlichen Betriebe ist viel höher als die Gemeinde im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten bewältigen kann. Oftmals kann die Gemeinde nur auf die vorhandenen Eigentumsverhältnisse reagieren und ist in ihrer Planungshoheit dadurch eingeschränkt.

Die Gemeinde ist insbesondere aufgrund der landkreisweit äußert mäßigen Steuerkraft und dem Demographiewandel gehalten, Gewerbebetriebe mit ihren Arbeitsplätzen zu erhalten bzw. das Angebot auszubauen, damit die Bevölkerungsstruktur und die sozialen Verhältnisse im Gleichgewicht gehalten werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diese Änderung wurde mit Kenntnis der wasserrechtlichen Problematik gefasst. Der Planungswille der Gemeinde für diese Fläche ist somit eindeutig! Dass das Landratsamt scheinbar eine bessere Ortskenntnis der verfügbaren oder entwicklungsfähigen Flächen in Bad Feilnbach hat, verwundert etwas. Wie genau das Landratsamt zu dieser Feststellung gekommen ist, wird noch hinterfragt.
Ob und in welcher Form die Begründung hinsichtlich nicht vorhandener alternativer Entwicklungsflächen ergänzungsbedürftig ist oder gar nachweisbar sein muss, wird fachanwaltlich geprüft.

Soweit möglich ist die Begründung noch um zusätzliche Argumente bzw. Tatsachen zu erweitern, bevor der nächste Verfahrensschritt eingeleitet wird.

Die Sachlage zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und das grundsätzliche Planungsverbot ist in die Planungsunterlagen aufzunehmen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Planungswille der Gemeinde für diese Fläche ist mit dem Aufstellungsbeschluss unter Kenntnis der wasserrechtlichen Problematik klar zum Ausdruck gekommen.

Sofern möglich bzw. nötig sind die Planunterlagen nach fachanwaltlicher Beratung zu ergänzen und ggf. mit dem LRA SG Wasserrecht abzustimmen, bevor das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt wird.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 06.10.2017):

Das nach Norden erweiterte/geänderte Planungsgebiet grenzt im Westen (Hauptwindrichtung) unmittelbar an Wald i. S. d. Art. 2 „Waldgesetz für Bayern" (BayWaldG).
Bei entsprechenden Witterungsereignissen kann eine Gefährdung durch umstürzende Bäume und / oder herabfallende Baumteile nicht ausgeschlossen werden.
Wir empfehlen, bei der Errichtung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Personen einen Sicherheitsabstand von 25 m zum Wald einzuhalten.
Dieser Abstand könnte auch durch die Herstellung und den dauerhaften Unterhalt eines gestuften Waldrands erreicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Ur-Bebauungsplan setzt bereits im der Bereich der Fl.Nr. 342 Gmkg. Bad Feilnbach bis etwa zur südlichen Grenze des oberen Baurechts einen abgestuften Waldsaum fest. Die Ausführung soll unter Beratung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten erfolgen.
Die Baufenster im nördlichen Teil sind ca. 15 m vom bestehenden Waldrand entfernt. Ein größerer Abstand ist nicht möglich, weil die Grundstücksgröße die Ansprüche an den Immissionsschutz (Gebäudestellung), den Platzbedarf für die östliche Eingrünung und die betrieblichen Verkehrsflächen keine andere Planung zugelassen hat.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

17. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.09.2017):

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und ist 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die vorhandenen TK-Linien liegen außerhalb der Baufenster unmittelbar westlich der Erschließungsstraße.
Das „Merkblatt Bäume" ist in die Hinweise aufzunehmen.

Beschluss:
Der Planentwurf ist um den Hinweis zum „Merkblatt Bäume" zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

C) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

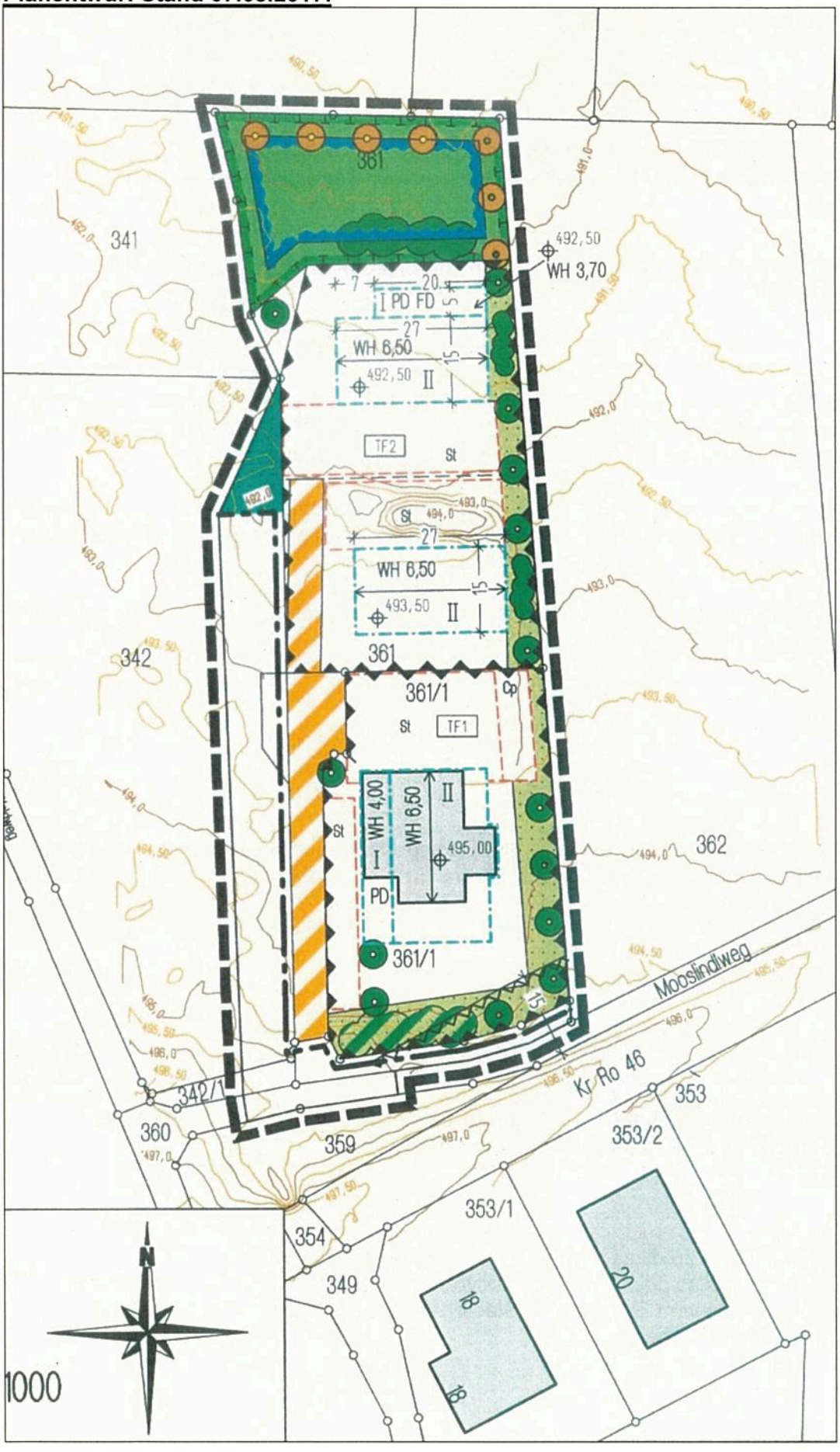
Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „GE Mooslilndl" sowie zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans „Bad Feilnbach" samt Anlagen vom Stadtplanungsbüro Zeller/Romstätter, Traunstein in der Planfassung vom 07.08.2017 mit den zuvor beschlossenen Änderungen.

Der Gemeinderat bekräftigt erneut seinen Planungswillen für diese Flächen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des weiteren Verfahrens nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB nach Klärung der Fragen zur Genehmigung entsprechend § 78 Abs. 2 WHG beauftragt.

Planentwurf Stand 07.08.2017:



Abstimmungsergebnis:

13/0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Martin Huber nahm gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern an Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

TOP 10. Aufwandsentschädigung für Senioren- und Behinderten-beauftragte **GR 118 / 17**

Sachverhalt:

Frau Gasteiger, Bereich Senioren und Soziales, regt an, den Senioren- und Behindertenbeauftragten eine angemessene jährliche Aufwandsentschädigung zu gewähren. Für das große Engagement wäre ihrer Ansicht nach eine Entschädigung i.H.v. 350,00 Euro angemessen.

Der Gemeinderat der Wahlperiode 2008 – 2013 hatte mit dem Beschluss vom 08.05.2008 bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst. Daraufhin wurde in den Jahren 2008 – 2013 eine Aufwandsentschädigung von 300,00 Euro p.a. ausbezahlt.

Es bedarf dafür eines Grundsatzbeschlusses des aktuellen Gemeinderates oder einer Änderung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat.

Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Senioren- und Behindertenbeauftragten jeweils eine jährliche Aufwandsentschädigung von 350,-- Euro zu gewähren. Erste Auszahlung soll noch im Jahr 2017 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 11. Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil III - Stadtumbau West - Bedarfsmitteilung 2018 **GR 119 / 17**

Sachverhalt:

Auf die bisherigen Beschlüsse zu diesem Thema wird Bezug genommen.
Insbesondere auf den Beschluss des Gemeinderats vom 21.12.2016 (TOP 1) über die Beantragung des Programmwechsels vom Bayerischen Städtebauförderungsprogramm zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West".

Zur Aufstellung des Förderprogramms für 2018 ist eine Bedarfsmitteilung gemäß Nr. 22.1 der Städtebauförderrichtlinien 2007 (StBauFR) bis zum 01.12.2017 bei der Regierung einzureichen **(Anlage 1).**
Ebenso mussten eine elektronische Begleitinformation sowie Maßnahmenpläne erstellt werden **(Anlagen 2-4).**

Zu beachten ist bei der Bedarfsmitteilung, dass hier die Summen der Maßnahmen in voller Höhe für das beabsichtigte Bewilligungsjahr einzutragen sind und nicht der tatsächliche Zeitpunkt der Mittelanforderung bzw. haushaltsrechtlichen Wirksamkeit bei der Gemeinde!
Für die Fortschreibungsjahre liegen zum Teil noch keine konkreten Zahlen vor. Deshalb wurden Beträge eingetragen, die in den folgenden Bedarfsmitteilungen jeweils angepasst werden müssen. Ebenso verhält es sich für Maßnahmen, zu denen noch kein Gemeinderatsbeschluss für die Durchführung gefasst wurde.

Die Bedarfsmitteilung erfolgt vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Mittelbereitstellung.

Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von der erstellten Bedarfsmitteilung sowie den jeweiligen Anlagen Kenntnis und erhebt keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 12. Beschaffung von drei Tragkraftspritzen für die Feuerwehren Au, Bad Feilnbach und Litzldorf — GR 120 / 17

Sachverhalt:

Ende September wurde für die Feuerwehren Bad Feilnbach und Au jeweils eine Tragkraftspritze bestellt. Diese Bestellung wurde von Bürgermeister Hofer unterzeichnet, da dies noch im Ermächtigungsbereich des Bürgermeisters lag (28.576,66 Euro).

Da die Firma Rosenbauer für das kommende Jahr Preissteigerungen bei den bestellten Tragkraftspritzen angekündigt hat und der Austausch der Pumpe der Feuerwehr Litzldorf bevorsteht, soll diese Beschaffung vorgezogen werden.

Die Bestellung vom 28.09.2017 müsste von zwei auf drei Tragkraftspritzen geändert werden, der Bruttopreis beliefe sich auf 42.864,99 Euro. Hierfür ist eine Ermächtigung des Gemeinderates notwendig. Die Regierung von Oberbayern fördert eine Tragkraftspritze mit einem Festzuschuss von 4.500 Euro.

Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, insgesamt drei Tragkraftspritzen für die Feuerwehren Au, Bad Feilnbach und Litzldorf zu beschaffen.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 13. Erfrischungsgeld für die Bürgermeisterwahl 2018 GR 121 / 17

Sachverhalt:

Das Kommunalwahlrecht sieht in Art. 7 Abs. 3 GLKrWG (Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz) eine angemessene Entschädigung für die Wahlhelfer vor. Hierbei kann die Reglung in § 10 Abs. 2 Bundeswahlordnung (derzeit 35 Euro für Wahlvorstände und 25 Euro für weitere Mitglieder) als Auslegungshilfe hinsichtlich der Angemessenheit herangezogen werden.

Das Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz sieht dabei eine Entschädigung für die Wahlhelfer sowie für die Mitglieder im Gemeindewahlausschuss vor.

Bisher wurden folgende Beträge ausbezahlt:

Kommunalwahl 2002:	35 Euro
Bundestagswahl 2005:	18 Euro
Bürgermeisterwahl 2006	18 Euro
Kommunalwahl 2008	40 Euro
Landtags-/Bezirkswahl 2008	25 Euro
Bundestags-/Europawahl 2009	21 Euro
Volksentscheid 2010	20 Euro
Bundestagswahl 2013	25 Euro
Landtags-/Bezirkswahl 2013	25 Euro
Kommunalwahl 2014:	50 Euro
Europawahl 2014:	25 Euro
Bundestagswahl 2017:	35/25 Euro

Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Für die Bürgermeisterwahl 2018 wird ein Erfrischungsgeld in Höhe von 25 Euro für Wahlhelfer und Wahlausschussmitglieder beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 14. Aussprache über die Bürgerversammlung GR 122 / 17

Sachverhalt:

Die Niederschrift der Bürgerversammlung in Bad Feilnbach vom 28.11.2017 wurde mit der Sitzungsladung an die Mitglieder des Gemeinderates verschickt.

Diskussionsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmgt die Niederschrift über die Bürgerversammlung vom 28.11.2017.

Abstimmungsergebnis:

14/0

TOP 15. Information - Heizzentrale; aktueller Sachstandsbericht

Gegen die mit Datum vom 24.07.2017 erteilte Baugenehmigung des LRA Rosenheim für die Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzellager wurde beim Verwaltungsverfahren Nachbarklage erhoben. Die Klage wurde am 28.11.2017 beim Verwaltungsgericht München öffentlich verhandelt. Die Gemeinde Bad Feilnbach wurde hierzu beigeladen. Im Zuge der mündlichen Verhandlung erklärte das Landratsamt Rosenheim die Rücknahme der Baugenehmigung, so dass die entsprechend anhängigen Verfahren im beidseitigen Einvernehmen eingestellt wurden.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird um 21.15 Uhr geschlossen.

Hans Hofer
Erster Bürgermeister

Matthias Maier
Schriftführer

Anlage zu TOP 5

Ortsmitte Bad Feilnbach
Gemeinde 4.0

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

INHALT

1 Abstimmungsprozess - Termine

2 Vorstellung weiterentwickelte Varianten + Aktuelle Info zu Förderung

3 Grobkosten der 3 Varianten

4 Aspekte zur Entscheidungsfindung + Empfehlung

5 Offene Punkte / Weiteres Vorgehen

ABSTIMMUNGSPROZESS - TERMINE

1 ABSTIMMUNGPROZESS | TERMINE

13.10.17: Vorgespräch zur Aufgabenstellung mit dem Büro Blaesig

06.11.17: Grobkostenschätzung für Neubau und umfängliche Sanierung mit Gesamtkosten von 8 bis 12 Mio. Euro
→ Entscheidung zur Überarbeitung in verschiedenen Varianten

29.11.17: Abstimmungstermin Lenkungsgruppe und Runder Tisch und **Vorstellung von 3 Varianten für Rathaus und Neubau:**

Variante 1

- Sanierung Rathaus: ohne Anbau und weiterhin kein Aufzug → **nicht barrierefrei**
- Neubau mit Sitzungssaal im Gartengeschoss und kleinem Foyer auf Platzniveau
  → **nur 1 Geschoss**

Variante 2

- Sanierung Rathaus: Anhebung Dachstuhl + Integrierung Aufzug, Teilabbruch des bestehenden Zwischenbaus und neuer Anbau, alle notwendigen Nutzungen im Rathaus untergebracht inkl. Sitzungssaal im EG
- **kein Neubau**

Variante 3

- Sanierung Rathaus:
  - Sitzungssaal im EG, kein Aufzug → restliches Rathaus **nicht barrierefrei**
  - kein Umbau des heutigen Anbaus, der jetzige Sitzungssaal wird nicht mehr benötigt
- Neubau: mit KuGi, Zentrale Dienste, etc. im Gartengeschoss und Foyer auf Platzniveau
  → **nur 1 Geschoss**

→ **Entscheidung für Weiterentwicklung Varianten**

Folgende **Eckpunkte** sollen berücksichtigt werden:

- **Neubau mit 3 Geschossen zur Fassung des Dorfplatzes** und Raumvolumen mit **Raumreserven**
- Sanierung Rathaus **zeitversetzt** zu Neubau – „Kosten entzerren"
- **Barrierefreiheit** in Neubau und Rathaus
- **Nutzungen im Neubau tauschbar** (Rathausverwaltung oder öffentliche Nutzung durch Vereine, Museum etc.)

VORSTELLUNG WEITERENTWICKELTE VARIANTEN

→ Entscheidung für Weiterentwicklung Varianten

NEUBAU

Variante 1
- Neubau mit 3 Geschossen (Garten,- Hof- und Dachgeschoss)
- Raumvolumen mit Reserveflächen
- Barrierefreiheit
- zukünftige Nutzung variabel (für Rathaus oder öffentlich)

Variante 1a
Nutzung für KuGl, Sitzungssaal, weitere öfftl. Nutzungen

Variante 1b
Nutzung für Rathausverwaltung

→ vergleichbare Kosten!

RATHAUS

Variante 2
Sanierung des Rathauses mit zeitlichem Abstand zum Neubau (inkl. Aufzug und Dachanhebung aber ohne Änderungen bzw. Neubau des Anbaus) → **Nutzung für Verwaltung**

Variante 3
Sanierung des Rathauses mit zeitlichem Abstand zum Neubau + minimalem Aufwand und Beibehaltung der Raumaufteilung, (Aufzug nur bis 1. OG + ohne Änderungen bzw. Neubau des Anbaus)
→ **Nutzung für Vereine, Museum, Wohnen ...**

GROBKOSTEN DER 3 VARIANTEN + Info Förderung

Abstimmung nach Telefonat

RÖFE – (Richtlinie zur Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen)

- Fördermittel werden nach einem bestimmten Schlüssel in Bezug auf die Lage der Gemeinde verteilt
- Förderung touristischer Nutzungen, wie z. B. Touristeninformation und **evtl.** Ausstellungflächen mit touristischem Bezug
  → Förderung über RÖFE (30 % – max. 40%)
- Kein Unterschied der Förderfähigkeit, ob Neubau oder Bestandsgebäude
- Bagatellgrenze mind. 100.000 Euro
- Berücksichtigung, ob "einnahmeschaffend" (wird auf 25 Jahre hochgerechnet)
- Ausschlaggebend, wer der Betreiber ist – betreibt die Gemeinde die Touristeninformation ist das nicht nachteilig für die Förderung

→ **Termin für Januar 2018 vereinbart**

ASPEKTE ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG + EMPFEHLUNG

4 ASPEKTE | ASPEKTE ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG + EMPFEHLUNG

STÄDTEBAU:

- **Städtebauliche Fassung des Dorfplatzes durch mind. 2 Geschosse + Dachgeschoss** – Neubau sollte sich städtebaulich an Höhe des Rathauses anlehnen
- **Nutzungen mit hoher Außenwirkung / Repräsentativität möglichst auf Platzniveau** und zur Kufsteiner Straße orientiert

NUTZUNGEN

- **Welche konkreten Bedarfe müssen zeitnah gedeckt** werden – welche können später realisiert werden, bzw. sind nicht zwingend erforderlich?
- Können auch nur Teile zeitnah realisiert werden mit der **Option für späteren Anbau** / Aufstockung zum Beispiel beim Neubau?
- **Barrierefreiheit** für moderne Verwaltung zwingend erforderlich?
- Wie viele **Flächenreserven** will/kann sich die Gemeinde leisten?

4 ASPEKTE | ASPEKTE ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG + EMPFEHLUNG

BAUABLAUF:

- **Dringender Erweiterungs-/Raumbedarf** für Verwaltung sollte behoben werden – schnelle Lösungen notwendig
- Auslagerung Nutzungen (KuGi und VHS) aus Rathaus schafft Platz für Verwaltung, bedarf aber noch nachgeordneter Sanierung / Umbau des Rathauses
- Bei komplettem Neubau Rathaus können alle Bedarfe zeitnah in einem Gebäude gedeckt werden

FLEXIBILITÄT:

- **Neubau bietet optimale Ausnutzung des Volumens** - z.B. für die Verwaltung optimierte Bürogrößen
- **Flexibilität bei Sanierung** Rathaus **geringer** durch bestehende Strukturen - sowohl für Nutzung als Rathaus als auch für Vereine
- Neubau erlaubt die einfachere Schaffung von flexibel nutzbaren Räumen und Strukturen z.B. für soziale und gemeindliche, wechselnde Nutzungen

Kosten / Fördermittel:

- **Unterschiedliche Fördermöglichkeiten für Neubau und Sanierung** – auch abhängig von der zukünftigen Nutzung – siehe offene Punkte
- Aufwand für Sanierung Rathaus wesentlich abhängig vom erforderlichen **Umbauaufwand** (z.B. neues Dach / neuer Anbau inkl. Gründung / Aufzug)

OFFENE PUNKTE

5 OFFENE PUNKTE | **WEITERES VORGEHEN**

- Vertiefte Abstimmung **Fördermöglichkeiten** mit RÖFE

  und StBauF am 16.01.2018
- Bürgerbeteiligung / **Wirtshausgespräch** zur Diskussion Nutzungen Anfang 18
- ggf. Abstimmung wegen **Urheberrecht**
- Abschließende Abstimmung zu **Raumprogramm** Neubau **für Auslobung WB**

- Auslobung eines Realisierungswettbewerbs für den Neubau (gleichzeitig das erforderliche Vergabeverfahren für Vorhaben dieser Größenordnung)
- Sanierung Rathaus mit zeitlichem Abstand

FÖRDERUNG

ABHÄNGIG VON DEN NUTZUNGEN

- **Rathaus** wird grundsätzlich nicht gefördert – weder Sanierung noch Neubau
- Ein **multifunktionaler Saal**, der auch als Sitzungssaal dient – kann nur anteilig gefördert werden
- **Gemeinbedarfseinrichtungen** können gefördert werden (z.B. VHS, Vereinsnutzungen, Jugendräume, etc.)
- nur für die Gemeinde **unrentierliche Einrichtungen** können gefördert werden
- **Touristen – und Gästeinformation** wird nicht über StBauF, sondern über RÖFE gefördert – andere Ansprechpartner bei ROB

- **ABRISS von nicht mehr benötigten Gebäuden ist förderfähig** (z.B. Baywa oder Anbau Feuerwehr)

ABHÄNGIG VON DER BAUMASSNAHME

- **SANIERUNG** von ortsbildprägenden oder historischen Gebäuden werden gefördert Inkl. energetischer Sanierung und Barrierefreiheit
- **DIES GILT AUCH FÜR DAS BESTANDSGEBÄUDE**

- **NEUBAUTEN** werden nur in Ausnahmefällen gefördert + nur mit einem festen prozentualen Anteil entsprechend den Einwohnern im Fördergebiet an der Gesamtbevölkerung
- Neubauten werden nur gefördert, wenn nachgewiesen werden kann dass hierfür nicht ein anderes Gebäude saniert werden oder Leerstand behoben werden kann und dies städtebaulich unbedingt erforderlich ist
- **KEINE FESTE ZUSICHERUNG FÜR DIE FÖRDERUNG EINES NEUBAUS IN BAD FEILNBACH**
- **ABHÄNGIG VON WEITEREN VERHANDLUNGEN NACH FESTLEGUNG DES KONZEPTES**

SZENARIO 1

Neubau Rathaus

- Keine Förderung möglich

Sanierung Bestandsgebäude für Gemeinbedarfsnutzungen z. B. Touristen- und Gästeinformation, VHS, Vereine

- Förderung über StBauF mit max. 60% der anrechenbaren Kosten
- Touristeninformation Förderung über RÖFE (30 % – max. 40%)

SZENARIO 2

Neubau mit Gemeinbedarfsnutzungen z. B. Touristen- und Gästeinformation, VHS, Vereine

- Nur ausnahmsweise förderfähig und dann prozentual anteilig zu anrechenbaren Kosten von Seiten StBauF
- Touristeninformation Förderung über RÖFE (30 % – max. 40%)

Sanierung Bestandsgebäude für Rathaus

- Keine Förderung möglich

Anlage zu TOP 5

Grobkostenschätzung Zusammenstellung

Gemeinde 4.0
Stand 21.12.2017

Neubau		**von**	**bis**
Bruttogeschossfläche	1.200 m²		
Bruttorauminhalt	4.000 m³		
Bauwerkskosten (netto)		2,2 Mio €	3,0 Mio €
Baukosten (netto)		2,4 Mio €	3,2 Mio €
Gesamtkosten (netto)		3,0 Mio €	4,0 Mio €
Gesamtkosten (brutto)	**gerundet**	**3,6 Mio €**	**4,8 Mio €**

Sanierung komplett		**von**	**bis**
Bruttogeschossfläche	1.490 m²		
Bruttorauminhalt	4.694 m³		
Bauwerkskosten (netto)		3,3 Mio €	4,3 Mio €
Baukosten (netto)		3,4 Mio €	4,5 Mio €
Gesamtkosten (netto)		4,3 Mio €	5,6 Mio €
Gesamtkosten (brutto)	**gerundet**	**5,1 Mio €**	**6,7 Mio €**

Sanierung minimal		**von**	**bis**
Bruttogeschossfläche	1.490 m²		
Bruttorauminhalt	4.694 m³		
Bauwerkskosten (netto)		1,0 Mio €	1,6 Mio €
Baukosten (netto)		1,1 Mio €	1,8 Mio €
Gesamtkosten (netto)		1,4 Mio €	2,3 Mio €
Gesamtkosten (brutto)	**gerundet**	**1,7 Mio €**	**2,7 Mio €**

Blaesig Architekten GmbH
www.blaesig-architekten.de

Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
T +49 (0) 8061 49519.0
F +49 (0) 8061 49519.29

Kreissparkasse Rosenheim
IBAN
DE57711500000240021410
BIC
BYLADEM1ROS
Umsatzsteuer ID
DE233860402

Geschäftsführer
Architekt Jörg Blaesig
Registergericht Traunstein
HRB 15620

Grobkostenschätzung
Neubau

Gemeinde 4.0
Stand 21.12.2017

- Neubau mit Flächenbedarf für Rathaus
- Baustandard für eine öffentliche Nutzung (Gemeindezentrum)
- Drei Geschosse (Garten-, Hof- und Dachgeschoss)
- Raumhöhe von jeweils ca. 3m angenommen

Flächenermittlung

Neubau groß	
BGF Kellergeschoss	400 m²
BGF Erdgeschoss	400 m²
BGF Obergeschoss	400 m²
BGF gesamt	**1.200 m²**
BRI gesamt (gerundet)	**4.000 m³**

Kennwerte nach BKI 2017 für Gemeindezentren

Neubau groß	von	bis
Basiskosten nach BGF	1.752 €/m²	2.292 €/m²
Basiskosten nach BRI	414 €/m³	563 €/m³
Baukostenindex 4. Quartal 2017	102,2 %	
Regionalfaktor Rosenheim LK (2017)	118,1 %	
aktualisierte Kosten nach BGF	**2.115 €/m²**	**2.766 €/m²**
aktualisierte Kosten nach BRI	**500 €/m³**	**680 €/m³**

Blaesig Architekten GmbH
www.blaesig-architekten.de

Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
T +49 (0) 8061 49519.0
F +49 (0) 8061 49519.29

Kreissparkasse Rosenheim
IBAN
DE57711500000240021410
BIC
BYLADEM1ROS
Umsatzsteuer ID
DE233860402

Geschäftsführer
Architekt Jörg Blaesig
Registergericht Traunstein
HRB 15620

Berechnung der Bauwerkskosten KG 300 und KG 400 nach BKI

Neubau groß				von	bis
Kostengruppe	300 + 400		4.000 m³	1.656.000,00 €	2.252.000,00 €
Zuschlag für Erschwernis durch bestehendes Bauwerk (Tiefgarage)			10 %	165.600,00 €	225.200,00 €
Bauwerkskosten ohne Korrekturfaktor				1.821.600,00 €	2.477.200,00 €
Baukostenindex 4. Quartal 2017			2,2 %	40.075,20 €	54.498,40 €
Regionalfaktor Rosenheim LK (2017)			18,1 %	329.709,60 €	448.373,20 €
Bauwerkskosten inkl. Korrekturfaktor				2.191.384,80 €	2.980.071,60 €
Bauwerkskosten gerundet		**netto**	**ca.**	**2,2 Mio €**	**3,0 Mio €**

Berechnung der Gesamtkosten nach BKI

Neubau groß				von	bis
KG 200	Herrichten / Erschließen	400 m²	100 €/m²	40.000,00 €	40.000,00 €
	ohne Bodengutachten kann kein verläßlicher Wert ermittelt werden				
KG 300	Baukonstruktion			1.821.600,00 €	2.477.200,00 €
KG 400	Technische Anlagen				
KG 500	Außenanlagen	pauschal		5.000,00 €	5.000,00 €
	im Zuge der Gestaltung der Ortsmitte				
KG 600	Ausstattung / Kunstwerke	1.200 m²	76 €/m²	91.200,00 €	91.200,00 €
Baukosten ohne Korrekturfaktor				**1.957.800,00 €**	**2.613.400,00 €**
	Baukostenindex 4. Quartal 2017		2,2 %	43.071,60 €	57.494,80 €
	Regionalfaktor Rosenheim LK (2017)		18,1 %	354.361,80 €	473.025,40 €
Baukosten inkl. Korrekturfaktor		netto		2.355.233,40 €	3.143.920,20 €
Baukosten gerundet		**netto**	**ca.**	**2,4 Mio €**	**3,2 Mio €**
		brutto	ca.	2,9 Mio €	3,8 Mio €
KG 700	Baunebenkosten ca. 25%	netto	25 %	600.000,00 €	800.000,00 €
Gesamtkosten				3.000.000,00 €	4.000.000,00 €
Gesamtkosten		**netto**	**ca.**	**3,0 Mio €**	**4,0 Mio €**
Gesamtkosten gerundet		**brutto**	**ca.**	**3,6 Mio €**	**4,8 Mio €**

Grobkostenschätzung
Sanierung Bestand komplett

Gemeinde 4.0
Stand 21.12.2017

- Sanierung auf heutigen Standard, inkl. energetischer Sanierung und Barrierefreiheit
- Aufzug bis Dachgeschoss
- Dachstuhl wird angehoben um Räume im Dachgeschoss nutzen zu können
- Anbau bleibt in Kubatur unverändert erhalten

Flächenermittlung

Bestand	
BGF Kellergeschoss	420 m²
BGF Erdgeschoss	420 m²
BGF Obergeschoss	390 m²
BGF Dachgeschoss (mit Aufstockung)	260 m²
BGF gesamt	**1.490 m²**
BRI gesamt (gerundet)	**4.694 m³**
BRI Dachstuhl	**656 m³**

Kennwerte nach BKI 2017 für Gemeindezentren

Bestand	von	bis
Basiskosten nach BGF	1.752 €/m²	2.292 €/m²
Basiskosten nach BRI	414 €/m³	563 €/m³
Baukostenindex 4. Quartal 2017	102,2 %	
Regionalfaktor Rosenheim LK (2017)	118,1 %	
aktualisierte Kosten nach BGF	**2.115 €/m²**	**2.766 €/m²**
aktualisierte Kosten nach BRI	**500 €/m³**	**680 €/m³**

Blaesig Architekten GmbH
www.blaesig-architekten.de

Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
T +49 (0) 8061 49519.0
F +49 (0) 8061 49519.29

Kreissparkasse Rosenheim
IBAN
DE57711500000240021410
BIC
BYLADEM1ROS
Umsatzsteuer ID
DE233860402

Geschäftsführer
Architekt Jörg Blaesig
Registergericht Traunstein
HRB 15620

Berechnung der Bauwerkskosten KG 300 und KG 400 nach BKI

Bestand			von	bis
Kostengruppe 300 + 400		1.490 m²	2.610.480,00 €	3.415.080,00 €
Reduzierung auf 75% der Neubaukosten		-25 %	-652.620,00 €	-853.770,00 €
Neubau Dachstuhl		656 m³	271.584,00 €	369.328,00 €
Umbauzuschlag		20 %	445.888,80 €	586.127,60 €
Bauwerkskosten ohne Korrekturfaktor			2.675.332,80 €	3.516.765,60 €
Baukostenindex 4. Quartal 2017		2,2 %	58.857,32 €	77.368,84 €
Regionalfaktor Rosenheim LK (2017)		18,1 %	484.235,24 €	636.534,57 €
Bauwerkskosten inkl. Korrekturfaktor			3.218.425,36 €	4.230.669,02 €
Bauwerkskosten gerundet	**netto**	**ca.**	**3,3 Mio €**	**4,3 Mio €**

Berechnung der Gesamtkosten nach BKI

Bestand				von	bis
KG 200	Herrichten / Erschließen	420 m²	75 €/m²	31.500,00 €	31.500,00 €
	ohne Bodengutachten kann kein verläßlicher Wert ermittelt werden				
KG 300	Baukonstruktion			2.675.332,80 €	3.516.765,60 €
KG 400	Technische Anlagen				
KG 500	Außenanlagen	pauschal		5.000,00 €	5.000,00 €
	im Zuge der Gestaltung der Ortsmitte				
KG 600	Ausstattung / Kunstwerke	1.490 m²	76 €/m²	113.240,00 €	113.240,00 €
Baukosten ohne Korrekturfaktor				**2.825.072,80 €**	**3.666.505,60 €**
	Baukostenindex 4. Quartal 2017		2,2 %	62.151,60 €	80.663,12 €
	Regionalfaktor Rosenheim LK (2017)		18,1 %	511.338,18 €	663.637,51 €
Baukosten inkl. Korrekturfaktor		netto		3.398.562,58 €	4.410.806,24 €
Baukosten gerundet		**netto**	**ca.**	**3,4 Mio €**	**4,5 Mio €**
		brutto	ca.	4,1 Mio €	5,4 Mio €
KG 700	Baunebenkosten ca. 25%	netto	25 %	850.000,00 €	1.125.000,00 €

Gesamtkosten	netto		4.250.000,00 €	5.625.000,00 €
Gesamtkosten gerundet	**netto**	**ca.**	**4,3 Mio €**	**5,6 Mio €**
Gesamtkosten gerundet	**brutto**	**ca.**	**5,1 Mio €**	**6,7 Mio €**

Grobkostenschätzung
Sanierung Bestand minimal

Gemeinde 4.0
Stand 21.12.2017

- kein Umbau im Inneren (Wände bleiben unverändert)
- Anbau eines Aussenaufzugs am Übergang von Hauptgebäude zum Anbau
- Türen, Böden, Elektro, etc. bleiben erhalten
- Kein Standard für Rathaus

Flächenermittlung

Bestand	
BGF Kellergeschoss	420 m²
BGF Erdgeschoss	420 m²
BGF Obergeschoss	390 m²
BGF Dachgeschoss	260 m²
BGF gesamt	**1.490 m²**
BRI gesamt (gerundet)	**4.694 m³**

Kennwerte nach Vergleichsobjekt

Bestand	von	bis
Basiskosten nach Vergleichsobjekt (BRI)	143 €/m³	243 €/m³
Baukostenindex 4. Quartal 2017	112 %	
aktualisierte Kosten nach BRI	**160 €/m³**	**272 €/m³**

Blaesig Architekten GmbH
www.blaesig-architekten.de

Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
T +49 (0) 8061 49519.0
F +49 (0) 8061 49519.29

Kreissparkasse Rosenheim
IBAN
DE57711500000240021410
BIC
BYLADEM1ROS
Umsatzsteuer ID
DE233860402

Geschäftsführer
Architekt Jörg Blaesig
Registergericht Traunstein
HRB 15620

Berechnung der Bauwerkskosten KG 300 und KG 400 nach Vergleichsobjekt

Bestand				von	bis
Kostengruppe	300 + 400		4.694 m³	671.170,50 €	1.140.520,50 €
Umbauzuschlag			20 %	134.234,10 €	228.104,10 €
Bauwerkskosten ohne Korrekturfaktor				805.404,60 €	1.368.624,60 €
Baukostenindex 4. Quartal 2017			12 %	96.648,55 €	164.234,95 €
Bauwerkskosten inkl. Korrekturfaktor				902.053,15 €	1.532.859,55 €
Bauwerkskosten gerundet		**netto**	**ca.**	**1,0 Mio €**	**1,6 Mio €**

Berechnung der Gesamtkosten nach BKI und Vergleichsobjekt

Bestand				von	bis
KG 200	Herrichten / Erschließen	420 m²	75 €/m²	31.500,00 €	31.500,00 €
	ohne Bodengutachten kann kein verläßlicher Wert ermittelt werden				
KG 300	Baukonstruktion			805.404,60 €	1.368.624,60 €
KG 400	Technische Anlagen				
KG 500	Außenanlagen	pauschal		5.000,00 €	5.000,00 €
	im Zuge der Gestaltung der Ortsmitte				
KG 600	Ausstattung / Kunstwerke	1.490 m²	76 €/m²	113.240,00 €	113.240,00 €
Baukosten ohne Korrekturfaktor				**955.144,60 €**	**1.518.364,60 €**
	Baukostenindex 4. Quartal 2017		12 %	114.617,35 €	182.203,75 €
Baukosten inkl. Korrekturfaktor		netto		1.069.761,95 €	1.700.568,35 €
Baukosten gerundet		**netto**		**1,1 Mio €**	**1,8 Mio €**
		brutto		1,3 Mio €	2,1 Mio €
KG 700	Baunebenkosten ca. 25%	netto	25 %	275.000,00 €	450.000,00 €
Gesamtkosten		netto		1.375.000,00 €	2.250.000,00 €
Gesamtkosten		**netto**		**1,4 Mio €**	**2,3 Mio €**
Gesamtkosten gerundet		**brutto**	**ca.**	**1,7 Mio €**	**2,7 Mio €**

Anlage 1 zu TOP 6

Kindergarten Derndorf

Büroteam

Bürovorstellung

Projekte – moderne Einfamilienhäuser

Projekte – ländliche geprägte Häuser

Projekte – Gewerbebauten

Projekte – öffentliche Bauten

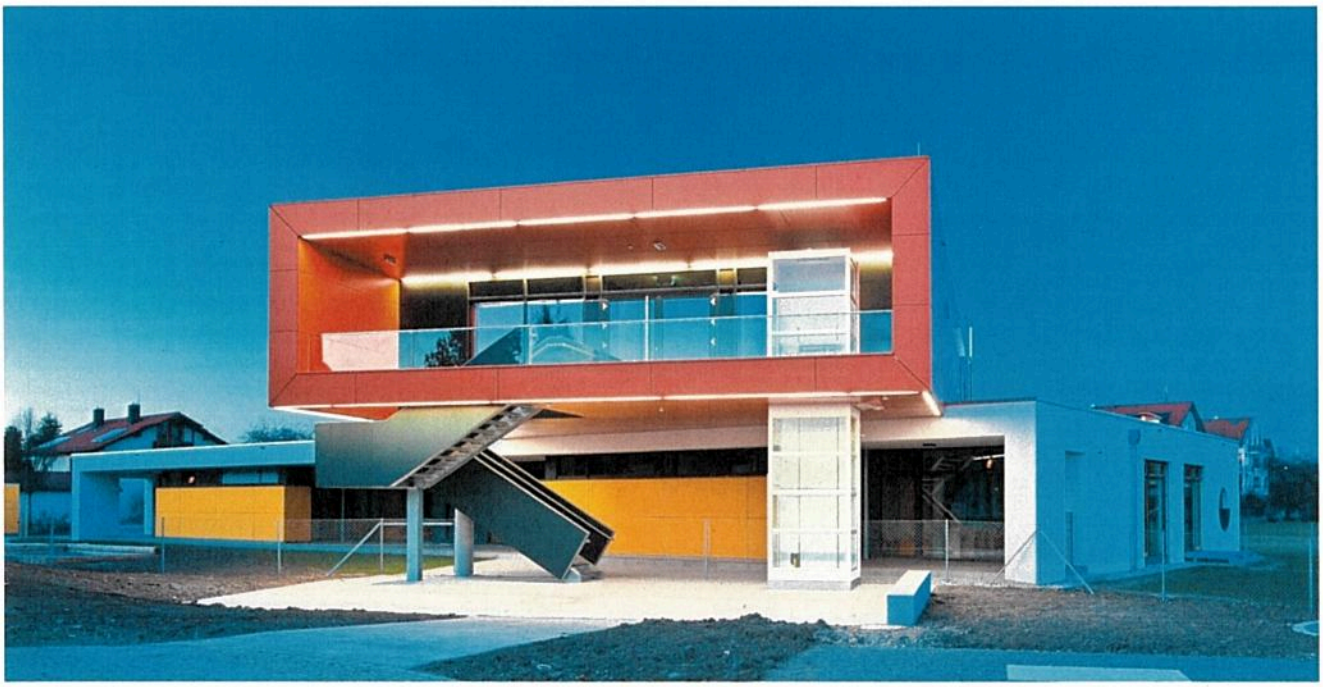
Projekte – Sanierungen

Projekte – Wohnungsbau

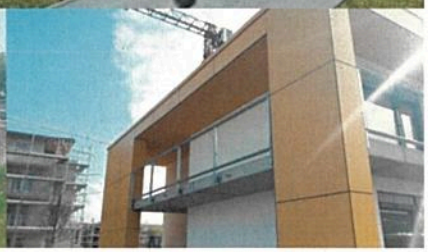
Projekte – Wettbewerbe

Planungsschwerpunkt Kindertagesstätten

Planungsschwerpunkt Kindertagesstätten



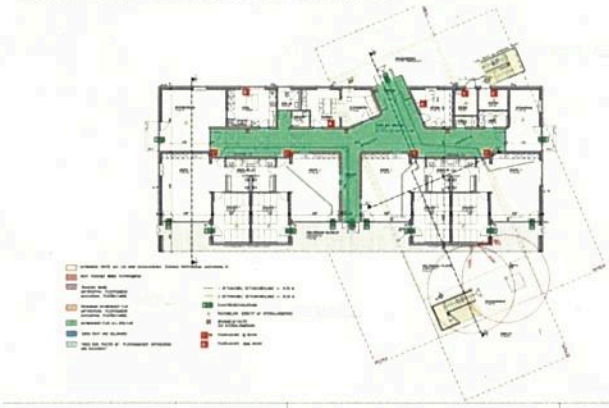
Planungsschwerpunkt Kindertagesstätten



Planungsschwerpunkt Kindertagesstätten

Brandschutz

- Aufstellung Brandschutzkonzept
- Fluchtwegkonzept
- Arbeitsstättenrichtlinie



Energieberatung

- Verwendung nachhaltiger Baustoffe
- Prüfung KfW- Fördermittel
- Energetische Gebäudebewertung
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Beratung Lüftungskonzept

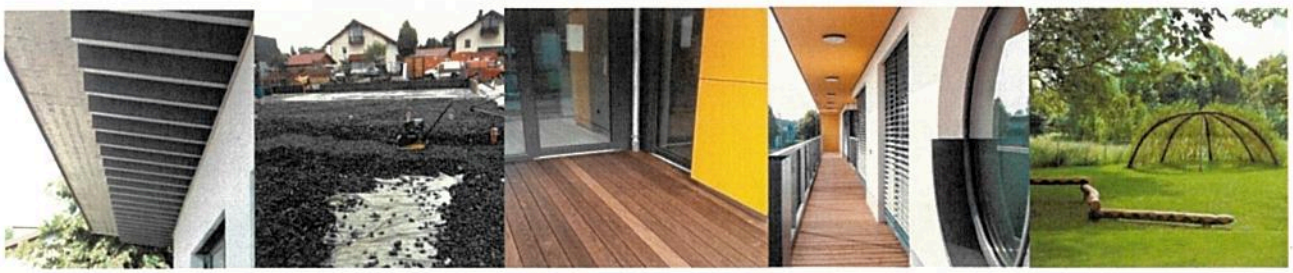
EnEV-Anforderungen

	Ist-Wert	mod. Altbau	EnEV-Neubau	- 15 %	- 30 %	- 50 %	Neubau %
Jahres-Primärenergiebedarf q_p [kWh/(m²a)]	73,07	214,36	**153,11**	130,15	107,18	76,56	-52%
Mittlere U-Werte [W/(m²K)]							
- Opake Außenbauteile	0,161	0,490	**0,350**	0,298	0,245	0,175	-54 %
- Transparente Außenbauteile	1,000	2,680	**1,900**	1,615	1,330	0,950	-47 %
- Glasdächer, Lichtbänder, Lichtkuppeln	1,000	4,340	**3,100**	2,635	2,170	1,550	-68 %

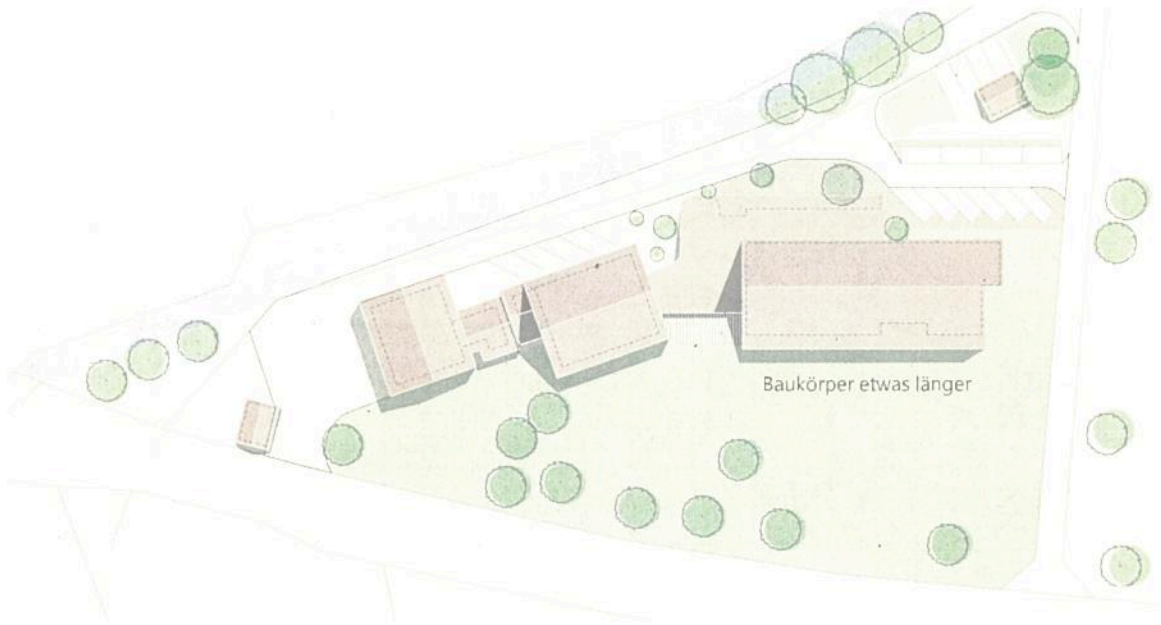
Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 73 kWh/m²a

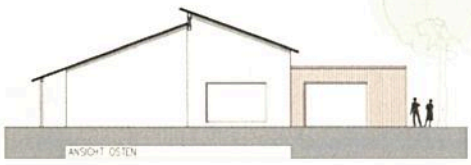


Planungsvorschlag_Variante mit Galerie



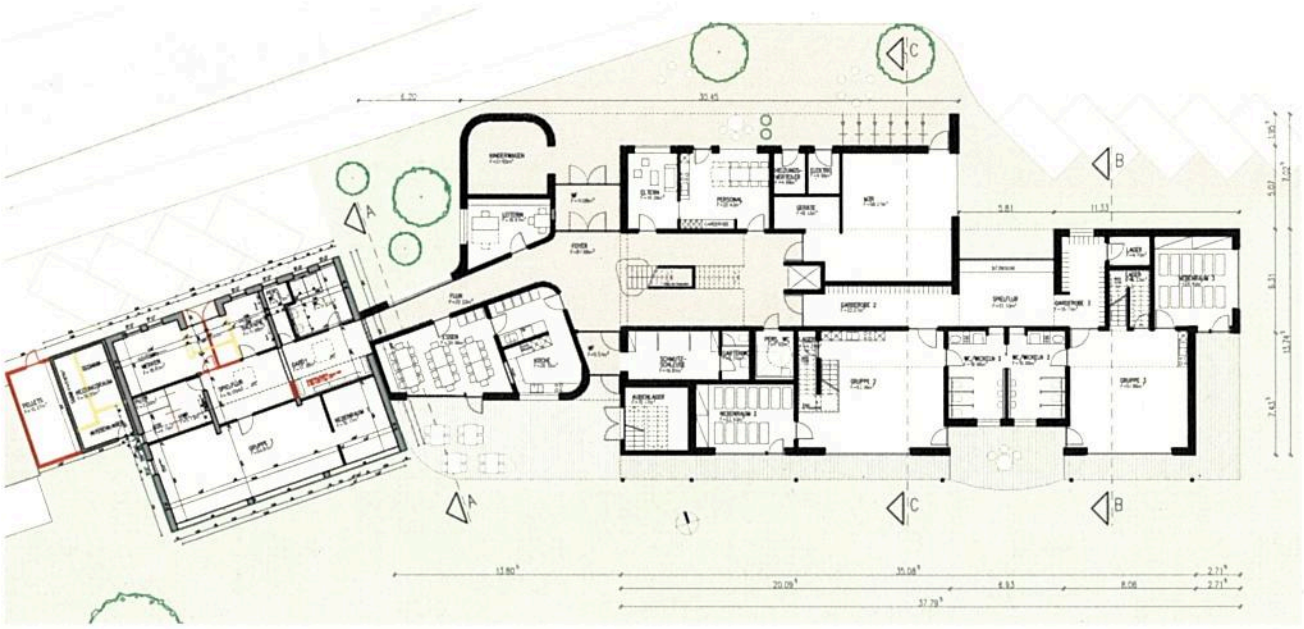
Lageplan mit Galerie

Planungsvorschlag_Variante mit Galerie



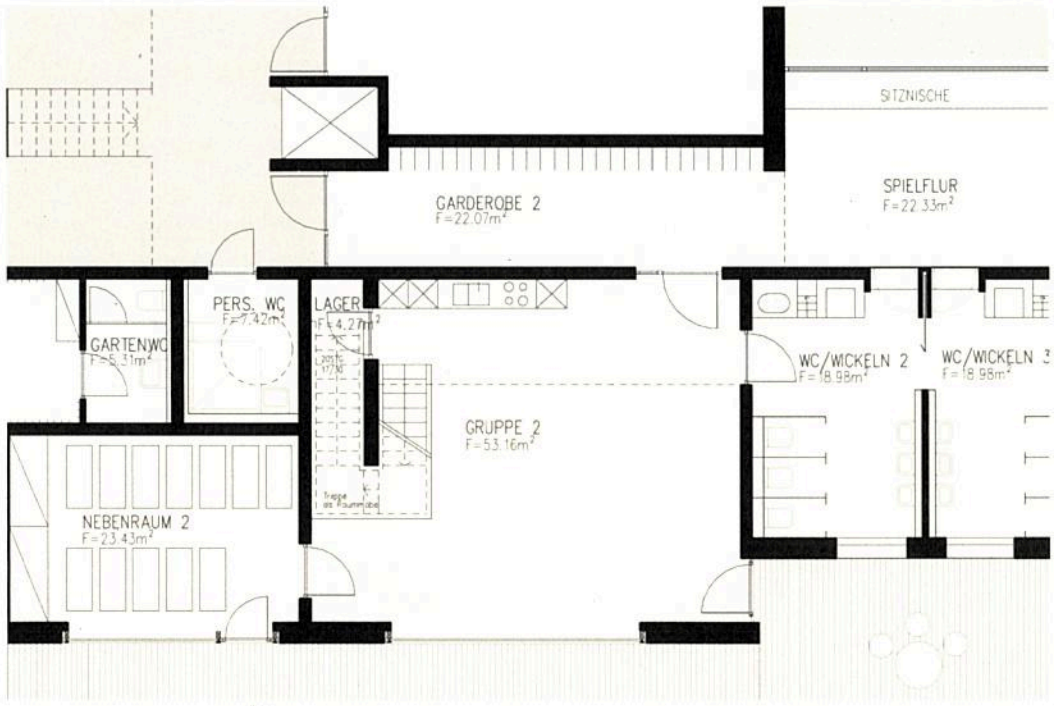
Ansichten Süden und Osten

Planungsvorschlag_Variante mit Galerie

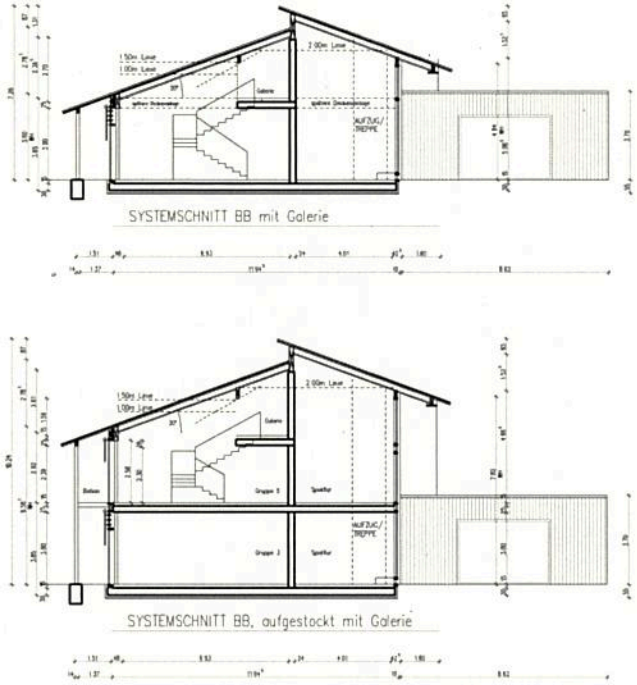


Erdgeschoss mit Galerie

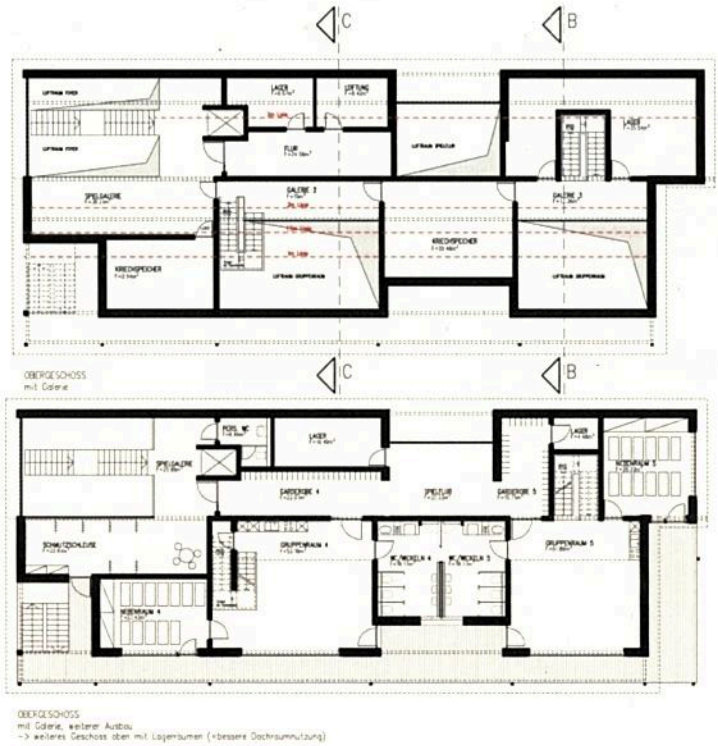
Planungsvorschlag_Variante mit Galerie



Gruppenraum mit Galerie

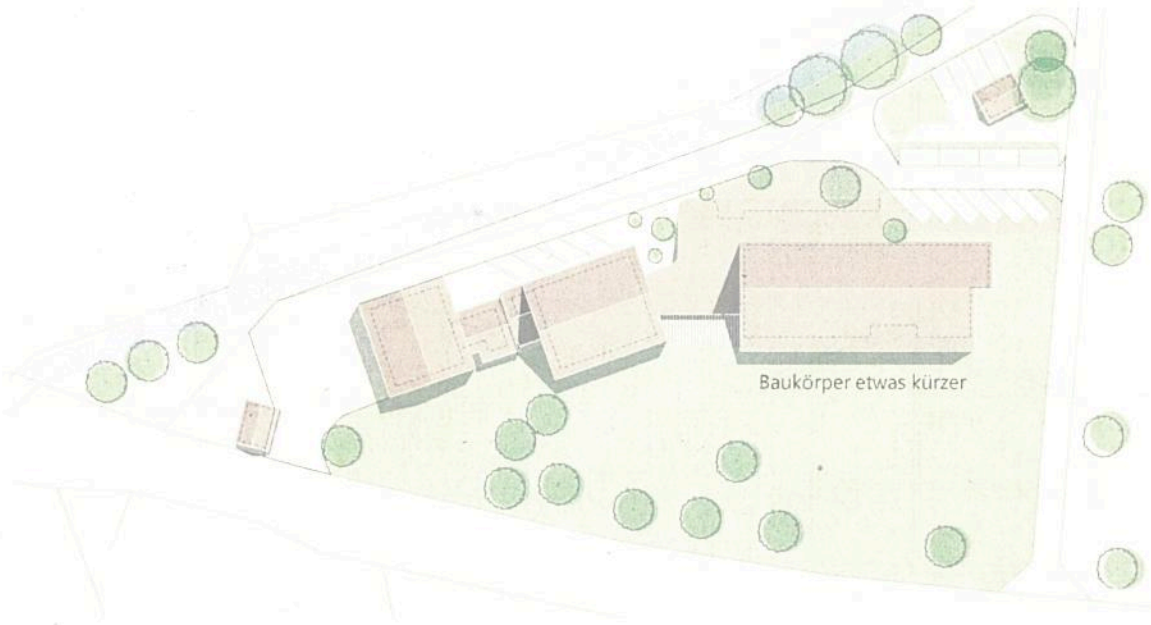


Schnitt durch Gruppenraum mit Galerie



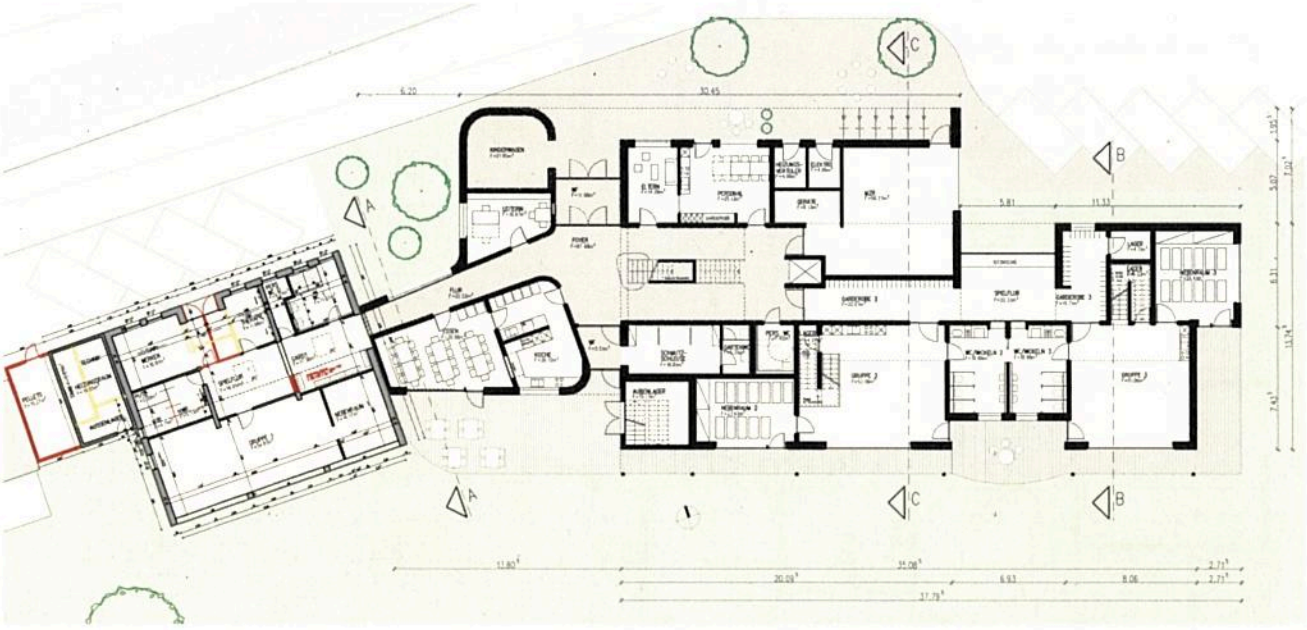
Obergeschoss mit Galerie

Planungsvorschlag_Variante ohne Galerie



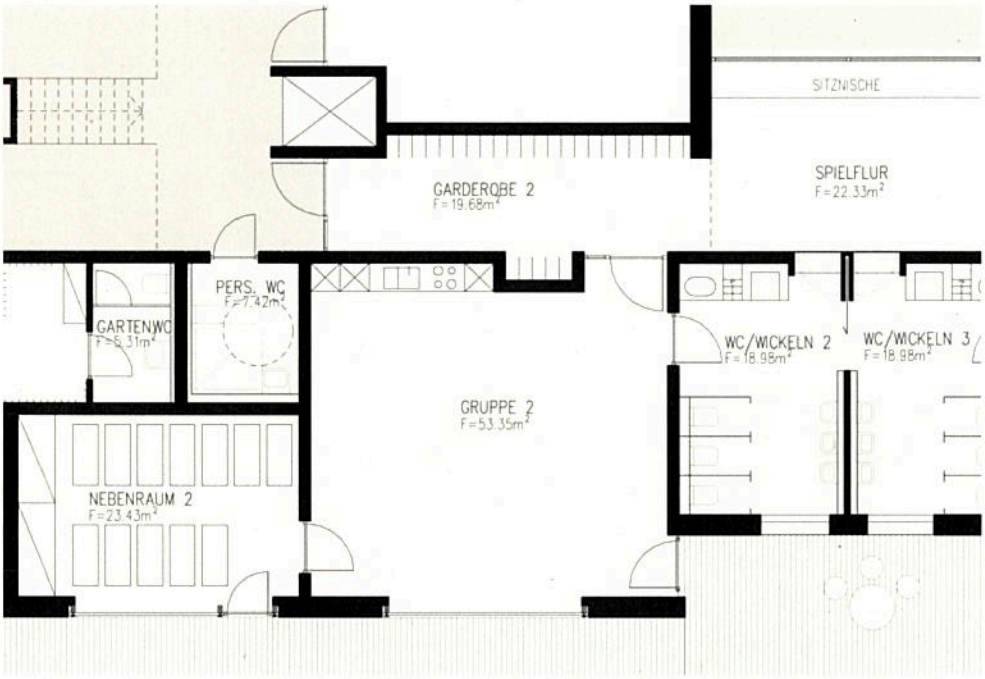
Lageplan ohne Galerie

Planungsvorschlag_Variante ohne Galerie



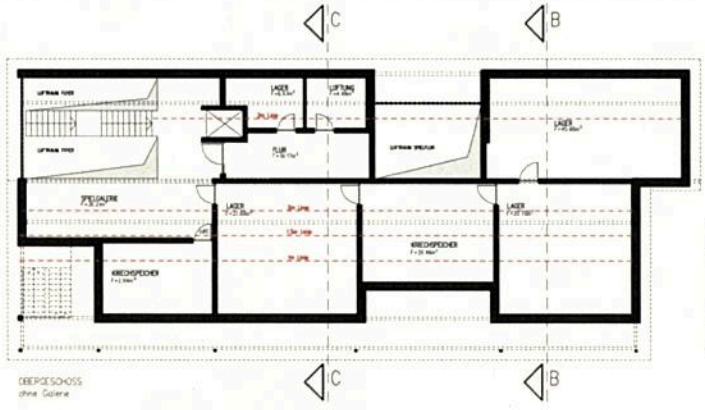
Erdgeschoss ohne Galerie

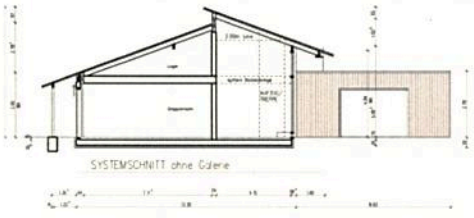
Planungsvorschlag_Variante ohne Galerie



Gruppenraum ohne Galerie

Planungsvorschlag_Variante ohne Galerie





Obergeschoss ohne Galerie

Landschaftsplanung_ IB Grünwerk

Kosten_ mit Galerie

	Berechnung
Kostengruppe 200	ca. 26.894.-
Kostengruppe 300	ca. 1.838.511.-
Kostengruppe 400	ca. 432.320.-
Kostengruppe 500	ca. 292.282.-
Kostengruppe 600	ca. 60.690.-
Kostengruppe 700	ca. 526.584.-
Gesamt	ca. 3.183.176.-
zus. Umbau Bestand	wird nachgereicht
zus. Sondergründung	ca. 88.3000.- Kosten ohne Entsorgung von belastendem Material

Kosten_ ohne Galerie

	Berechnung
Kostengruppe 200	ca. 26.894.-
Kostengruppe 300	ca. 1.653.505.-
Kostengruppe 400	ca. 432.320.-
Kostengruppe 500	ca. 292.282.-
Kostengruppe 600	ca. 60.690.-
Kostengruppe 700	ca. 508.216.-
Gesamt	ca. 2.976.802.-
zus. Umbau Bestand	wird nachgereicht
zus. Sondergründung	ca. 88.3000.- Kosten ohne Entsorgung von belastendem Material

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kostenschätzung zur Erweiterung einer 1-gruppigen Kita mit 2 zusätzlichen Gruppen mit Erweiterungsmöglichkeit
83075 Bad Feilnbach - Derndorf , Aiblinger Str. 68

Planungsgrundlage: Vorentwurf ohne Galerie vom 12.12.2017
Stand: 14.12.17

Bezeichnung					KG	Zwischensumme KITA	Gesamt KITA
Kostengruppe der 1. Ebene							
Kostengruppe 100	**Grundstück**				**100**	**es liegen keine Angaben vor**	**- €**
Kostengruppe 200	**Herrichten und Erschließen**				**200**		**26.894,00 €**
Kostengruppe 210	Herrichten (Abbruch)	Angabe IB Grünwerk			210	3.570,00 €	
Kostengruppe 220	öffentliche Erschließung	Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner			220	23.324,00 €	
Kostengruppe 230	nicht öffentliche Erschließung				230	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 240	Ausgleichsabgaben				240	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 250	Übergangsmaßnahmen				250	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	**Angabe AB Würfel**			**300**		**1.653.504,82 €**
Kostengruppe 310	Baugrube				310	84.319,24 €	
Kostengruppe 320	Gründung				320	235.881,80 €	
Kostengruppe 330	Außenwände				330	457.358,95 €	
Kostengruppe 340	Innenwände				340	265.015,85 €	
Kostengruppe 350	Decken				350	142.846,11 €	
Kostengruppe 360	Dächer				360	293.864,66 €	
Kostengruppe 370	Baukonstruktive Einbauten				370	66.045,00 €	
Kostengruppe 390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen				390	108.173,21 €	
Umbaukosten Bestand			1	pausch	80.000,00 €	s. Zusatzkosten	
Kostengruppe 400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	**Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner**			**400**		**432.320,18 €**
Kostengruppe 410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen				410	71.459,50 €	
Kostengruppe 420	Wärmeversorgungsanlagen				420	180.939,50 €	
Kostengruppe 430	Lufttechnische Anlagen				430	38.675,00 €	
Kostengruppe 440	Starkstromanlagen				440	106.246,18 €	
Kostengruppe 450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen				450		
Kostengruppe 460	Förderanlagen				460		
Kostengruppe 470	Kochküche				470	35.000,00 €	
Kostengruppe 500	**Aussenanlagen**	**Angabe IB Grünwerk**			**500**		**292.281,85 €**
Kostengruppe 510	Geländeflächen				510	18.135,60 €	
Kostengruppe 520	Befestigte Flächen				520	94.932,25 €	
Kostengruppe 530	Baukonstruktion in Außenanlagen				530	14.994,00 €	
Kostengruppe 540	Technische Anlagen in Außenanlagen				540	6.664,00 €	
Kostengruppe 540	Einbauten in Außenanlagen	Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner			540	67.949,00 €	
Kostengruppe 550	Wasserflächen				550	49.504,00 €	
Kostengruppe 570	Pflanz- und Saatflächen				570	25.823,00 €	
Kostengruppe 590	Sonstige Außenanlagen				590	14.280,00 €	
Kostengruppe 600	**Ausstattung und Kunstwerke**				**600**		**60.690,00 €**
Kostengruppe 610	lose Möblierung				610	60.690,00 €	
Kostengruppe 620	Kunstwerke				620	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 700	**Baunebenkosten**				**700**		**511.110,76 €**
Kostengruppe 720	**Vorbereitung der Objektplanung**				720		
Kostengruppe 721	Baugrundgutachten	IB Jung			721	3.910,34 €	
Kostengruppe 730	**Architekten-und Ingenieursleistungen**				730		
Kostengruppe 731	Architekt	Angabe AB Würfel			731	233.224,79 €	
Kostengruppe 732	Landschaftsarchitekten	Angabe IB Grünwerk			732	41.107,03 €	
Kostengruppe 735	Tragwerksplanung	Angabe IB Augenstein			735	65.500,00 €	
	Tragwerksplanung für Spezialgründung	Schätzung IB Augenstein			735	s. Zusatzkosten	
	Prüfstatik	Schätzung AB Würfel			735	15.000,00 €	
Kostengruppe 736	HLS + ELT Projektierung	Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner			736	99.960,00 €	
Kostengruppe 740	**Gutachten und Berater**				740		
Kostengruppe 742	Akkustik Beratung	Schätzung AB Würfel			742	3.000,00 €	
Kostengruppe 743	Sondergründung	Angabe Fa. Dyniv			743	s. Zusatzkosten	
Kostengruppe 744	Einmessbescheinigung	Schätzung AB Würfel			744	3.000,00 €	
	Einmessung nach Fertigstellung	Schätzung AB Würfel			744	3.000,00 €	
Kostengruppe 746	Brandschutznachweis	Angabe IB Augenstein			746	7.908,60 €	
	Brandschutzprüfung	Schätzung AB Würfel			746	4.000,00 €	
Kostengruppe 747	Sige-Ko	Schätzung AB Würfel			747	5.000,00 €	
	ENEV Nachweis	Schätzung AB Würfel			747	4.000,00 €	
	Fluchtpläne	Schätzung AB Würfel			747	1.500,00 €	
Kostengruppe 749	Küchenprojektierung	Schätzung AB Würfel			749	4.000,00 €	
Kostengruppe 770	**Allgemeine Baunebenkosten**				770		
Kostengruppe 771	Genehmigungsgebühren				771	entfällt	
Kostengruppe 771	Prüfstatik	Schätzung AB Würfel			730	12.000,00 €	
Kostengruppe 771	Prüfstatik für Spezialgründung	Schätzung AB Würfel			730	s. Zusatzkosten	
Kostengruppe 779	Sonstiges	Schätzung AB Würfel			779	5.000,00 €	
Gesamtkosten brutto							2.976.801,61 €

Zusatzkosten	**Bestand**						
	Umbaukosten Bestand		1	pausch		**wird nachgereicht**	
	Erweiterung Heizung		1	pausch		**wird nachgereicht**	
	Spezialgründung						
Kostengruppe 735	Tragwerksplanung für Spezialgründung	Schätzung IB Augenstein			735	in Kostengruppe 743 enthalten	
Kostengruppe 743	Sondergründung	Angabe Fa. Dyniv			743	83.300,00 €	
Kostengruppe 735	Prüfstatik für Spezialgründung	Schätzung IB Augenstein			730	5.000,00 €	88.300,00 €
Gesamtzusatzkosten brutto							88.300,00 €

Achtung:
Prognose für 2018, mögliche zu erwartende weitere Preissteigerung ca. 5-6% !!!

Hinweise:
Bei der Einarbeitung der Projektierungkosten kann es im Zuge der weiteren Planungsvertiefung zu Kostenverschiebungen kommen

Anlage 2 zu TOP 6

Kostenschätzung zur Erweiterung einer 1-gruppigen Kita mit 2 zusätzlichen Gruppen (mit Erweiterungsmöglichkeit)
83075 Bad Feilnbach - Derndorf , Aiblinger Str. 68

Planungsgrundlage: Vorentwurf mit Galerie vom 12.12.2017
Stand: 14.12.17

Bezeichnung					KG	Zwischensumme KITA	Gesamt KITA
Kostengruppe der 1. Ebene							
Kostengruppe 100	**Grundstück**				**100**	**es liegen keine Angaben vor**	**- €**
Kostengruppe 200	**Herrichten und Erschließen**				**200**		**26.894,00 €**
Kostengruppe 210	Herrichten (Abbruch)	Angabe IB Grünwerk			210	3.570,00 €	
Kostengruppe 220	öffentliche Erschließung	Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner			220	23.324,00 €	
Kostengruppe 230	nicht öffentliche Erschließung				230	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 240	Ausgleichsabgaben				240	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 250	Übergangsmaßnahmen				250	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	**Angabe AB Würfel**			**300**		**1.838.510,73 €**
Kostengruppe 310	Baugrube				310	87.093,01 €	
Kostengruppe 320	Gründung				320	243.450,20 €	
Kostengruppe 330	Außenwände				330	457.358,95 €	
Kostengruppe 340	Innenwände				340	299.668,98 €	
Kostengruppe 350	Decken				350	207.785,90 €	
Kostengruppe 360	Dächer				360	356.832,28 €	
Kostengruppe 370	Baukonstruktive Einbauten				370	66.045,00 €	
Kostengruppe 390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen				390	120.276,40 €	
Umbaukosten Bestand			1 pausch	80.000,00 €		s. Zusatzkosten	
Kostengruppe 400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	**Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner**			**400**		**432.320,18 €**
Kostengruppe 410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen				410	71.459,50 €	
Kostengruppe 420	Wärmeversorgungsanlagen				420	180.939,50 €	
Kostengruppe 430	Lufttechnische Anlagen				430	38.675,00 €	
Kostengruppe 440	Starkstromanlagen				440	106.246,18 €	
Kostengruppe 450	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen				450		
Kostengruppe 460	Förderanlagen				460		
Kostengruppe 470	Kochküche				470	35.000,00 €	
Kostengruppe 500	**Aussenanlagen**	**Angabe IB Grünwerk**			**500**		**292.281,65 €**
Kostengruppe 510	Geländeflächen				510	18.135,60 €	
Kostengruppe 520	Befestigte Flächen				520	94.932,25 €	
Kostengruppe 530	Baukonstruktion in Außenanlagen				530	14.994,00 €	
Kostengruppe 540	Technische Anlagen in Außenanlagen				540	6.664,00 €	
Kostengruppe 540	Einbauten in Außenanlagen	Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner			540	67.949,00 €	
Kostengruppe 550	Wasserflächen				550	49.504,00 €	
Kostengruppe 570	Pflanz- und Saatflächen				570	25.823,00 €	
Kostengruppe 590	Sonstige Außenanlagen				590	14.280,00 €	
Kostengruppe 600	**Ausstattung und Kunstwerke**				**600**		**60.690,00 €**
Kostengruppe 610	lose Möblierung				610	60.690,00 €	
Kostengruppe 620	Kunstwerke				620	es liegen noch keine Angaben vor	
Kostengruppe 700	**Baunebenkosten**				**700**		**529.479,22 €**
Kostengruppe 720	**Vorbereitung der Objektplanung**				720		
Kostengruppe 721	Baugrundgutachten	IR Jung			721	3.910,34 €	
Kostengruppe 730	**Architekten-und Ingenieursleistungen**				730		
Kostengruppe 731	Architekt	Angabe AB Würfel			731	251.593,25 €	
Kostengruppe 732	Landschaftsarchitekten	Angabe IB Grünwerk			732	41.107,03 €	
Kostengruppe 735	Tragwerksplanung	Angabe IR Augenstein			735	65.500,00 €	
	Tragwerksplanung für Spezialgründung	Schätzung IB Augenstein			735	s. Zusatzkosten	
	Prüfstatik	Schätzung AB Würfel			735	15.000,00 €	
Kostengruppe 736	HLS- ELT Projektierung	Angabe IB Bauer Schlosser Wiesner			736	99.960,00 €	
Kostengruppe 740	**Gutachten und Berater**				740		
Kostengruppe 742	Akkustik Beratung	Schätzung AB Würfel			742	3.000,00 €	
Kostengruppe 743	Sondergründung	Angabe Fa. Dyniv			743	s. Zusatzkosten	3.000,00 €
Kostengruppe 744	Einmessbescheinigung	Schätzung AB Würfel			744	3.000,00 €	
	Einmessung nach Fertigstellung	Schätzung AB Würfel			744	3.000,00 €	
Kostengruppe 746	Brandschutznachweis	Angabe IB Augenstein			746	7.908,60 €	
	Brandschutzprüfung	Schätzung AB Würfel			746	4.000,00 €	
Kostengruppe 747	Sige-Ko	Schätzung AB Würfel			747	5.000,00 €	
	ENEV Nachweis	Schätzung AB Würfel			747	4.000,00 €	
	Fluchtpläne	Schätzung AB Würfel			747	1.500,00 €	
Kostengruppe 749	Küchenprojektierung	Schätzung AB Würfel			749	4.000,00 €	
Kostengruppe 770	**Allgemeine Baunebenkosten**				770		
Kostengruppe 771	Genehmigungsgebühren				771	entfällt	
Kostengruppe 771	Prüfstatik	Schätzung AB Würfel			730	12.000,00 €	
Kostengruppe 771	Prüfstatik für Spezialgründung	Schätzung AB Würfel			730	s. Zusatzkosten	
Kostengruppe 779	Sonstiges	Schätzung AB Würfel			779	5.000,00 €	
Gesamtkosten brutto							3.183.175,98 €

Zusatzkosten	**Bestand**					
	Umbaukosten Bestand		1 pausch		wird nachgereicht	
	Erweiterung Heizung		1 pausch		wird nachgereicht	
	Spezialgründung					
Kostengruppe 735	Tragwerksplanung für Spezialgründung	Schätzung IB Augenstein		735	in Kostengruppe 743 enthalten	
Kostengruppe 743	Sondergründung	Angabe Fa. Dyniv		743	83.300,00 €	
Kostengruppe 735	Prüfstatik für Spezialgrundung	Schätzung IB Augenstein		730	5.000,00 €	88.300,00 €
Gesamtzusatzkosten brutto						88.300,00 €

Achtung:
Prognose für 2018, mögliche zu erwartende weitere Preissteigerung ca. 5-6% !!!

Hinweise:
Bei der Einarbeitung der Projektierungskosten kann es im Zuge der weiteren Planungsvertiefung zu Kostenverschiebungen kommen.

Anlage 3 zu TOP 6

Anlage 1 zu TOP 11

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2018**

gemäß Nr. 22.1 StBauFR 2007

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung
Sachgebiet 34 Städtebau

1. Zuwendungsempfänger

☐ Stadt ☐ Markt ☒ Gemeinde	Name	
	Bad Feilnbach	
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.)		Gem.-Schlüssel
83075 Bad Feilnbach, Bahnhofstraße 5		9187129
Auskünfte erteilt	Hauptanschluss	Nbst. Tel. / Nbst. Fax
Herr Dethof	08066/887-0	-31 / -50
E-Mail-Adresse	Landkreis	
helge.dethof@bad-feilnbach.de	Rosenheim	

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Fördergegenstand nach BauGB	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Stadtumbau-Maßnahme	**Neuordnung und Gestaltung Ortsmitte Bad Feilnbach**
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben	**ISEK**
Gesamtmaßnahme	

3. Stand der Förderung

	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR 2007	
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	16
./. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	74
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden	-58

4. Programmanmeldung

	Programmjahr 2018	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre 2019	2020	2021
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**4.816**	150	5.600	170
./. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage				
= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten	**4.816**	150	5.600	170

5. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

Ort, Datum

Bad Feilnbach 30. Nov. 2017

Unterschrift

Hans Hofer
1. Bürgermeister

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2018	2019	2020	2021
1. VORBEREITUNGEN						
1.1. ISEK mit a) Erstellung Verkehrsgutachten b) Nutzungskonzepte (Perdahaus, Benefizium, Doktorhaus)			**100**	50		
1.2 Entwicklungsmanagement Ortsm. B.F. Gemeinde 4.0		37				
1.3 BPlan Nr. 70 "Ortskern Bad Feilnbach" Ges.-kosten = 31.912,85 Euro brutto		37				
2. ORDNUNGS- u. ERSCHLIESSUNGSM.						
2.1 Verlegung der Bahnhofstraße Ges-kosten: 1.015.437,20 Euro brutto			**1.016**			
2.2 Neugestaltung Dorfplatz u. Neuordnung Kufst. Str. 1. BA Ges.kosten Tiefbau/Straßenbau 2,5 Mio Euro brutto			**2.250**			
2.2.1 Ausstattung Platz (Beleuchtung, Bepfl., Möblierung, Brunnen, ...) Ges-kostenschätz 160.000 € br.			**160**			
2.3 Freiflächen zw. Bahnhofstr. + Parkdeck Bürgergarten; Schätz. 170.000 € br.						170
3. BAUMASSNAHMEN						
3.1 Neubau eines Parkdecks K.-berech. v. 10.08.17 1.281.004,20 Euro brutto			**1.290**			
3.2 Neubau eines öffentl. Gebäudes Schätzkosten Arch.-wettbewerb Sch-kosten Baumaßn. inkl. Plan-kosten 5,0 Mio Euro brutto					5.000	
4. SONSTIGES **(AU)**						
4.1 Umbau Str-kreuz- SS2010/RO24					600	
4.2 Schulwegsicherh.				100		
Gesamtsumme		**74**	**4.816**	**150**	**5.600**	**170**

Elektronische Begleitinformationen (eBI) 2017ff

Anlage 2 zu TOP 11

zur Bund-Länder-Städtebauförderung

Programmjahr	2018	
Gemeindename/Aktenzeichen	Bad Feilnbach	09187129
Maßnahmebezeichnung	Ortskern(2017)	
Bundeswahlkreisnummer	223	
Aktenzeichen StBauF des Bundes	02/762/1	

Programm

- ☐ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- ☐ Soziale Stadt - Investitionen im Quartier
- ☐ Stadtumbau Ost
- ☐ Städtebaulicher Denkmalschutz
- ☑ Stadtumbau West
- ☐ Zukunft Stadtgrün

Bei der Gesamtmaßnahme handelt es sich um eine:

- ☐ Neuaufnahme
  (Bitte füllen Sie den Fragebogen vollständig aus und fügen Sie einen Lageplan im PDF-Format bei.)
- ☑ Fortführung
  (Bitte prüfen Sie die bestehenden Angaben auf ihre Richtigkeit und tragen Sie ggf. Änderungen ein.)

Eckdaten der Gesamtmaßnahme (Fördergebiet)

1.1 Voraussichtlicher Durchführungszeitraum von 2017 (Jahr) bis 2021 (Jahr)

1.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht (gem. §149 BauGB), Stand der Fortschreibung (Jahr): 2017

Summe der Ausgaben	10.736.000	Euro
Summe der Einnahmen	10.736.000	Euro
- davon zweckgebundene Einnahmen		Euro
- davon Städtebauförderungsmittel	10.736.000	Euro
- davon Vermögenswerte		Euro

1.3 Wurde das Fördergebiet vor Aufnahme in das Programm durch andere Programme der Städtebauförderung, das gleiche Programm oder ein Landesprogramm gefördert?

☑ ja ☐ nein Wenn ja, wie hieß die Gesamtmaßnahme: Bay. Prog.: Neugestalt. u. -Ordn. Ortsm. Bad Feil

Wenn ja, die räumliche Uberlagerung vorausgegangener Förderung betrifft ein/das:

☐ geringes Teilgebiet ☑ wesentliches Teilgebiet ☐ gesamte Fördergebiet

Wenn ja, wie lange liegt die Förderung durch andere Programme der Städtebauförderung oder eines Landesprogramms zurück?

☑ weniger als 5 Jahre ☐ 5 bis 10 Jahre ☐ 10 bis 15 Jahre ☐ 15 Jahre und mehr

1.4 Grenzen/grenzten an das Fördergebiet andere Fördergebiete der Städtebauförderung oder Landesprogramme an oder befinden sich in einem engen räumlichen und funktionalen Bezug dazu?

☐ ja ☑ nein

2. Welche Entwicklungskonzepte liegen für das Fördergebiet vor?

Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzept ☐ ja ☐ nein ☑ in Bearbeitung

wenn ja: ☐ integriertes Konzept _____ Erstellungsjahr (jjjj)

☐ sektorales Konzept _____ Erstellungsjahr (jjjj)

Teilräumliches Konzept ☐ ja ☑ nein ☐ in Bearbeitung

wenn ja: ☐ integriertes Konzept _____ Erstellungsjahr (jjjj)

☐ sektorales Konzept _____ Erstellungsjahr (jjjj)

☑ Sonstige Fach- und Rahmenplanung (bitte benennen): Rahmenplan Ortsmitte B.F., Einzelhandelsguta 2014 Erstellungsjahr (jjjj)

3. Satzungen und Beschlüsse zur Gesamtmaßnahme (mm/jjjj)

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 bzw. § 165 BauGB eingeleitet durch Beschluss: 20.10.2016 + 09.03.2017

Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB: _____

☐ umfassendes Sanierungsverfahren ☐ vereinfachtes Sanierungsverfahren

Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebiet gemäß § 142 BauGB: _____

Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB: _____

Festlegung von Anpassungsgebieten gemäß § 170 BauGB: _____

Festlegung als Stadtumbaugebiet gemäß §171b BauGB: _____

Festlegung als Gebiet der Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB: _____

Gebietsfestlegung durch Stadt- oder Gemeinderatsbeschluss: _____

Beschluss einer Erhaltungssatzung gemäß §172 BauGB: _____

☑ Erforderliche Beschlüsse sind in Vorbereitung.

4.1 Fläche und Bevölkerung des Fördergebietes

Fläche in ha: 20 Bevölkerung: ca. 400

4.2 Lage des Fördergebietes:

☐ Innenstadt* bzw. Ortskern des Hauptortes in der Gemeinde
☐ innenstadtnahes Gebiet
☐ Stadtrand
☐ Ortskern eines Ortsteiles**
☐ Stadtteilzentrum (einer größeren Stadt)
☑ Fördergebiet verteilt sich über mehrere Lagetypen

* Innenstadt (oder Stadtzentrum): Gekennzeichnet durch hohe Konzentration von Handel, Verwaltungen, Dienstleistungseinrichtungen sowie zentraler Verkehrsinfrastruktur (Bahnhof/Busbahnhof)

** Viele Gemeinden sind aus eigenständigen Gemeinden, im Zuge von Gebietsreformen, zusammengefasst worden und umfassen mehrere Ortsteile mit eigenem Ortskern

4.3 Gebietstyp nach Baualter

Welchem Gebietstyp ist das Fördergebiet überwiegend (mehr als 50 %) zuzuordnen?

☐ Bebauung bis 1918
☐ Bebauung ab 1919 bis vor 1948
☐ Bebauung ab 1949 bis 1969
☐ Bebauung ab 1970
☑ gemischte Bebauung

4.4 Gebietstyp nach Nutzung

Welchem Gebietstyp ist das Maßnahmegebiet überwiegend (mehr als 50 %) zuzuordnen?

☐ überwiegend Wohnnutzung
☐ überwiegend gewerbliche Nutzung
☐ überwiegend städtebauliche Brache
☑ überwiegend Mischnutzung

4.5 Problemlage(n) im Fördergebiet

Bitte ankreuzen, Mehrfachnennung möglich.

Städtebauliche bzw. soziale Missstände:

☐ Erheblicher Sanierungsrückstau
☑ Fließender/ruhender Verkehr
☑ Leerstand Einzelhandel/Gewerbe
☐ Besonderer sozialer Entwicklungsbedarf
☐ Wohnumfeld
☑ Offentlicher Raum
☑ Technische Infrastruktur
☐ Wohnungsleerstand
☑ Brachfläche
☐ Soziale Infrastruktur
☑ Historische Bausubstanz
☐ Grüne Infrastruktur

Funktionsverluste:

☐ Gewerbe/Industrie
☑ Verkehrsfläche
☐ Sonstige: _____
☐ Zentraler Versorgungsbereich
☐ Militärische Fläche

5 Ziele der Gesamtmaßnahme im voraussichtlichen Durchführungszeitraum (entspr. 1.1)

(Angabe nur bei Neuaufnahme bzw. bei wesentlichen Änderungen; max. 1.500 Zeichen inkl. Leerzeichen)

ISEK mit vorbereitenden Untersuchungen der Themen Verkehr mit Schulwegsicherheit, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Gesellschaftliches Leben/Soziales/Demographischer Wandel, Nutzung/Sanierung öffentlicher Gebäude (Grundschule, Nutzungskonzepte für "Benefizium", "Doktorhäusl", "Perdahaus", Gaststätte, Vereine)

Neuordnung und Neugestaltung der Ortsmitte von Bad Feilnbach (Umsetzung des städtebaul. Wettbewerbs aus dem Jahr 2015)
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 70 "Ortskern Bad Feilnbach"
Verlegung eines Teilstücks der Bahnhofstraße mit Sparten
Neubau eines Parkdecks unter dem Dorfplatz
Neugestaltung Dorfplatz mit Umbau Kufsteiner Str. bis an den neuen Vollsortimenter
Sanierung und Modernisierung Rathaus
Teilumsetzung Neugestaltung Kufsteiner Str. (Dorfanger, BA I)
Neubau eines öffentlichen Gebäudes an der Platz-Ostseite

---

6. Welche wichtigen Einzelmaßnahmen oder Projekte sollen im Fördergebiet mit den beantragten Mitteln des aktuellen Programmjahres (Bewilligungsjahr + Zeitraum der kassenmäßigen Zuteilung) umgesetzt werden? (max. 1500 Zeichen inkl. Leerzeichen)

Angaben gelten für: ☑ 1 Jahr / die nächsten ☐ 2 Jahre ☐ 3 Jahre ☐ 4 Jahre ☐ 5 Jahre

ISEK mit Verkehrsuntersuchung
Verlegung Teilstück Bahnhofstraße
Neubau Parkdeck
Neugestaltung Dorfplatz
Teilumsetzung Neugestaltung Kufsteiner Str. (Dorfanger, BA I)

---

7. Bündelung

Mit welchen weiteren Finanzierungsquellen werden die Programmmittel gebündelt?

☑ Öffentliche Förderprogramme ☑ Private Mittel ☐ Es erfolgt keine Bündelung.

---

8. Kommunale Finanzsituation

Unterliegt die Gemeinde aktuell der Haushaltssicherung bzw. befindet sich in Haushaltsnotlage?

☐ ja ☑ nein

---

9. Lageplan

Bitte einen Lageplan anfügen, aus dem die Abgrenzung und die geografische Lage im Stadt- oder Gemeindegebiet deutlich wird (nach Abschluss der Bearbeitung dieses Erfassungsformulars mit Funktion "Anhang hinzufügen"). Sollten Sie über ein GIS-System verfügen, so senden Sie bitte die entsprechenden Shapes per E-Mail an: staedtebaufoerderung@bbr.bund.de.

---

10. Internetauftritt

Bitte Internetadresse für die Fördermaßnahme, sofern vorhanden, angeben: www.bad-feilnbach.de

11. Nur für Gesamtmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost

Sofern nicht Strukturdaten, Angaben für künftigen Bewilligungszeitraum

a) Anzahl

- der Wohneinheiten (WE): in der Gemeinde _____ davon Leerstand _____

  im Fördergebiet _____ davon Leerstand _____

- der bisher zurückgebauten WE im Fördergebiet: _____

- der noch zurückzubauenden WE

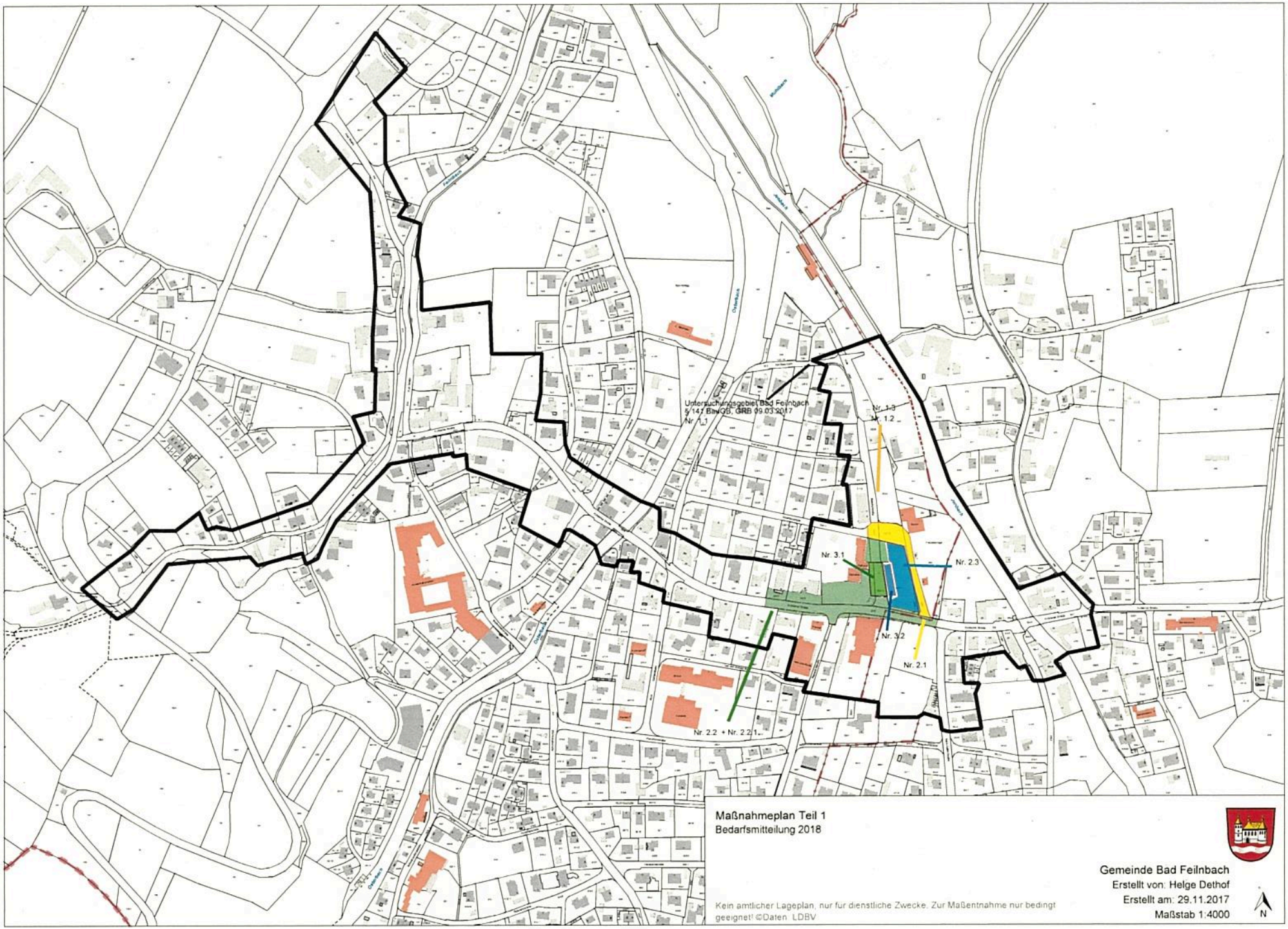
  mit Programmmitteln _____ davon Altbau bis einschl. 1918 (HH/Seitenflügel) _____

  davon Altbau ab 1919-1948 _____

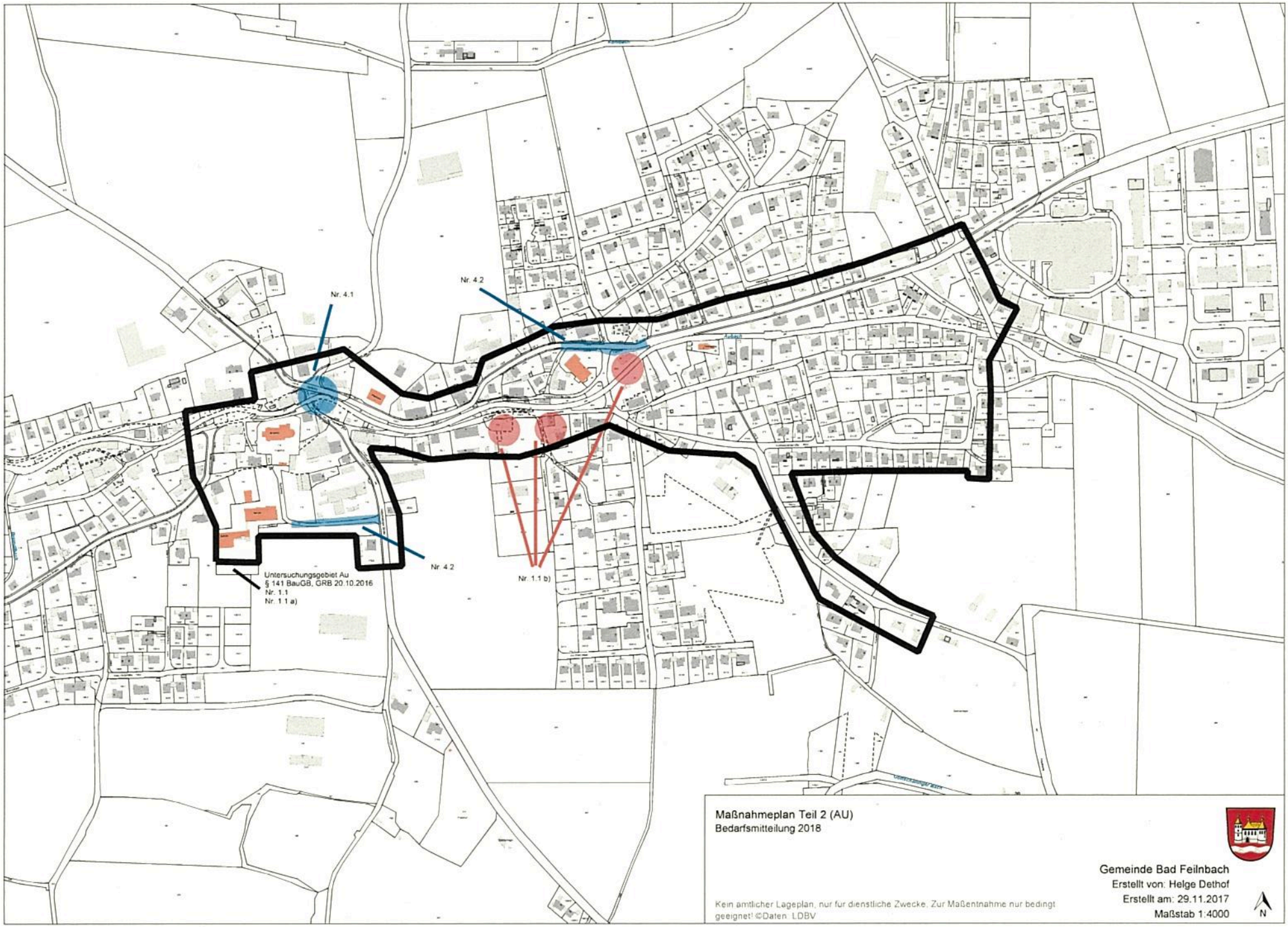
- der leerstehenden WE nach Abschluss der Förderung (geschätzt) _____

b) Sanierung und Sicherung von Gebäuden errichtet vor 1949: (Gebäude/WE/TEuro) _____ / _____ / _____

c) Erwerb von Gebäuden errichtet vor 1949 durch Stadt/Gemeinde zur Sanierung und Sicherung: (Gebäude/WE/TEuro) _____ / _____ / _____



Anlage 3 zu TOP 11



Anlage 4 zu TOP 11