



im Gemeinderat Feldafing

**Anton Maier**  
2. Bürgermeister  
Gemeinderat  
Alpspitzstraße 4  
82340 Feldafing

Gemeinde Feldafing  
Gemeinderat  
z. H. Herrn Bürgermeister Bernhard Sontheim

**Antrag: Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für die ORTSMITTE**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Bernhard,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat,

hiermit stelle ich folgende Anträge:

- 1) Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt umgehend eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets für die Ortsmitte gem. § 142 BauGB (Sanierungssatzung) auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beratung und zum Beschluss vorzulegen.
- 2) Sofern es bis zur nächsten Gemeinderatssitzung nicht möglich ist eine solche Sanierungssatzung auszuarbeiten, möge dem Gemeinderat für die Gemeinderatssitzung am 17.9.2019 eine Vorkaufsatzung gemäß § 25 BauGB für das Sanierungsgebiet Ortsmitte zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt werden.
- 3) Die Gemeindeverwaltung möge dem Gemeinderat schnellstmöglich einen Terminplan für die Erstellung der Satzung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vorlegen. Aus dem Terminplan soll auch hervorgehen, bis wann eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB dem Gemeinderat vorgelegt werden kann.

Begründung:

Nach Jahrzehnten der Vorbereitung dürfen die Bürgerinnen und Bürger Feldafings eine sichtbare Verbesserung der Funktion und der Gestaltung der Ortsmitte erwarten.

Damit die Gemeinde ihre Ziele für das Gemeinwohl und die Gestaltung der Ortsmitte sichern kann - vor allem bei den in naher Zukunft erwartbaren Grundstücksverkäufen und Bauanträgen - besteht dringender Handlungsbedarf in Form einer Sanierungssatzung.

Eine Sanierungssatzung ist notwendig, um der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken gemäß § 24 BauGB zu sichern. Derzeit besteht ein solches Vorkaufsrecht nicht.

Mit einer kurzfristig erstellbaren, einfachen Vorkaufsatzung gemäß § 25 BauGB wären die wesentlichen Interessen der Gemeinde, also des Gemeinwohls, bis zum Beschluss der Sanierungssatzung geschützt.

Leider hat sich das Zurückstellen der Sanierung der Ortsmitte zugunsten der Konversion als nicht zielführend erwiesen. Somit ist nun der Zeitpunkt gekommen, diese beiden Themen voneinander zu trennen und der Erlass einer Sanierungssatzung ist nicht schädlich für den Bedarfsausweis für das Konversionsgelände.

Nach Beschluss einer Sanierungssatzung hat die Gemeinde mindestens 15 Jahre Zeit für die Durchführung von Sanierungsvorhaben. Gleichwohl ist die Gemeinde zu einer zügigen Durchführung verpflichtet. Die Weichen für die Zukunft sind jetzt zu stellen.

Im Sanierungsgebiet muss das Grundstück mit der Fl.Nr. 59 (Altklinikgelände) enthalten sein. Nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage und der Größe dieses Grundstücks besteht hier besonderer Handlungsbedarf zur Sicherung der Ziele der Gemeinde, da der bisherige Bebauungsplan Nr. 5 für dieses Grundstück faktisch unwirksam ist. Ein Grundstücksverkauf und ein Bauantrag stehen hier kurzfristig bevor.

Auch die Grundstücke Fl.Nrn. 544, 646, 547 (Gärtnerei) und deren Umgebung sollen in der Sanierungssatzung enthalten sein.

Für den Erlass einer Sanierungssatzung reicht es aus diejenigen Missstände zu beschreiben, die den Anlass für die Sanierung geben. Das ist aufgrund der seit 2005 durchgeführten *Vorbereitenden Untersuchungen* (SBS Schließer/Baumann etc.) bereits heute möglich, auch wenn die am 17.10.2017 im Gemeinderat beschlossenen *Vorbereitenden Untersuchungen* gemäß § 141 BauGB<sup>1</sup> noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Diese planerischen Untersuchungen (u.a. ISEK) können und sollen nach Beschluss der Sanierungssatzung fortgeführt werden.

Die von der Sanierungssatzung ausgelösten Finanzierungsaufgaben der Gemeinde werden durch Bodenwertsteigerungen, die dem Gemeinwohl zustehen, in weiten Teilen kompensiert.

Eine Sanierungssatzung ist weiterhin Voraussetzung für die finanzielle Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm. Der Gemeinderat benötigt daher kurzfristig Auskunft zu den bereits durchgeführten und den geplanten Abstimmungen mit der zuständigen Bewilligungsstelle bei der Regierung von Oberbayern.

Es ist mir bewusst, dass die Sanierung der Ortsmitte einen erheblichen Arbeitsaufwand für die Gemeindeverwaltung darstellt, insbesondere in Anbetracht der Herausforderungen der Konversion und des Alltagsgeschäfts. Einer Überlastung der Verwaltung kann durch vorausschauende Planung vermieden werden. Daher wäre ein Konzept, welche der Tätigkeiten bei der Sanierung der Ortsmitte von der Gemeindeverwaltung selbst erledigt werden können und welche Arbeiten an externe Dienstleister vergeben werden sollen, sicherlich hilfreich.

Mit freundlichen Grüßen



---

<sup>1</sup> Siehe TOP 6 in der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 17.10.2017 im Sitzungssaal des Rathauses.