



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
vom 18.10.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:31 Uhr
Ende: 20:28 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer:

Schremser, Matthias	2. Bürgermeister
Gerber, Maximiliane	3. Bürgermeisterin
Bergfeld, Karin	
Eiling-Hütig, Ute, Dr.	
Fischhaber, Peter	
Gollwitzer, Helmut	
Himmelstoß, Roger	
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.	
Keltsch, Michael, Dr.	
Maier, Anton	
Melichar, Peter	
Schuiener, Thomas	
Utech, Boris	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Hansel, Günter
Härtl, Sibylle
Klug, Arno

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Bürgerfragestunde

Dirk Schicke, Kommandant der Feuerwehr Feldafing teilt dem Gemeinderat mit, dass er uns sein Stellvertreter Stefan Gerber zum 31.12.2022 von ihrem Amt zurücktreten und bedankt sich für die langjährigen Zusammenarbeit.

Ein Bürger fragt nach, weshalb die Tagesordnung der Gemeinderatssitzungen in der Süddeutschen Zeitung nicht mehr erscheinen und wenig über die Tagesordnungspunkte berichtet wird.

BGM Sontheim teilt mit, dass die Presse die Tagesordnung der Sitzungen mitgeteilt bekommt. Die Gemeinde jedoch keinen Einfluss auf die Berichterstattung hat.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.09.2022
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Audiospaziergänge in StarnbergAmmersee; Aufstellen von zwei Stelen am Strandbad Feldafing und am Bahnhof Feldafing
4. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“; Billigungsbeschluss/Auslegungsbeschluss
5. Städtebaulicher Vertrag mit HA Feldafing GmbH - Änderungen und Ergänzungen zum 1. Nachtrag
6. Altes Klinikgebäude - städtebaulicher Entwurf/Rahmenplan, Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag
7. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) - Beschlussfassung
8. Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortsmitte" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Bürger/Öffentlichkeit; Billigungsbeschluss
9. Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortsmitte", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffent. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung, Billigungs- und Satzungsbeschluss
10. Erledigungs- und Sachstandsbericht
11. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.09.2022

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 20.09.2022 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.: 14 für
0 gegen den Beschluss

TOP 2 Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte

BGM Sontheim gibt bekannt, dass bei Top 2, Altes Klinikgelände – Vorstellung Modell Variante 1.3.d, aus der nichtöffentlichen Sitzung von 20.09.2022 der Geheimhaltungsgrund weggefallen ist.

TOP 3 Audiospaziergänge in StarnbergAmmersee; Aufstellen von zwei Stelen am Strandbad Feldafing und am Bahnhof Feldafing

Sachverhalt:

Die gwt Starnberg GmbH, Gesellschaft für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung im Landkreis Starnberg bittet mit Mail vom 07.10.22 um Zustimmung zum Aufstellen von 2 Stelen (Tafeln) am Strandbad Feldafing und am Bahnhof Feldafing. Die Stelen dienen einen gemeindeübergreifenden Audiospaziergang.

Als Gast war Frau Isabell Bauch, Projektleiterin bei der gwt anwesend und stellte dem Gemeinderat das Projekt der Audiospaziergänge am Starnberger See vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung von 2 Stelen am Strandbad Feldafing und am Bahnhof Feldafing zu. Die Stele am Strandbad soll so platziert werden, dass sie beim anstehenden Umbau nicht versetzt werden muss.

Anwesend: 14

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“; Billigungsbeschluss/Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 23.08.2022 die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ auf der Fl.Nr. 59, Gemarkung Feldafing im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur Teilaufhebung wurde am 02.09.2022 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 07.10.2022 die Möglichkeit sich zu äußern.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen. Nach Abschluss des Vertrags wird die Verwaltung beauftragt den Entwurf einer entsprechenden Aufhebungssatzung zu erarbeiten.

In der Sitzung am 23.08.2022 wurde der städtebauliche Vertrag beschlossen, jedoch konnte dieser noch nicht unterschrieben werden, da der Rahmenplan für die Bebauung noch nicht gebilligt ist. In der Sitzung wurde von Seitens des Gemeinderates noch um Änderungen gebeten. Der Rahmenplan soll in der Sitzungen am 18.10.2022 beschlossen werden.

Um die unter Punkt 7.1 zeitliche Festlegungen im städtebaulichen Vertrag einhalten zu können, muss die Satzung mit Begründung ins Beteiligungsverfahren geben. Herr Rickert vom Planungsbüro Wüstinger Rickert wurde deshalb gebeten den Entwurf der Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung auszuarbeiten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf der Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Östlich und westlich der Possenhofener Straße“ im Verfahren nach § 13 a BauGB und die Begründung hierzu. Fassungsdatum für die Satzung und Begründung ist der 18.10.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Anwesend: 14

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Städtebaulicher Vertrag mit HA Feldafig GmbH - Änderungen und Ergänzungen zum 1. Nachtrag

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.08.2022 den Entwurf des 1. Nachtrags zum Städtebaulichen Vertrag gebilligt. Der Städtebauliche Vertrag wurde bis heute nicht ausgefertigt.

Nachdem in der Gemeinderatsitzung am 20.09.2022 den Laternengeschossen auf den Gebäuden A, C und F nicht zugestimmt wurde, können die unter Punkt 4.1 benötigten Angaben bezüglich der Geschossfläche und der Baurechtsmehrung ergänzt werden. Diese wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Des Weiteren wurde unter Punkt 6.1 die Übernahme der Kosten für den städtebaulichen Wettbewerb neu geregelt. Zudem sind unter Punkt 7 Regelungen zum späteren öffentlich gewidmeten Weg aufgenommen worden und unter Punkt 8 verpflichtet sich der Vorhabensträger ein Nachhaltigkeits-/ und Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches in einem weiteren städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Städtebaulichen Vertrag (1. Nachtrag) mit o.g. Änderungen im Zusammenhang mit der Überplanung des Grundstücks des ehemaligen Benedictus Krankenhauses. Der Bürgermeister wird zum Vertragsabschluss ermächtigt.

Anwesend: 14

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Altes Klinikgebäude - städtebaulicher Entwurf/Rahmenplan, Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 die Planungsvariante 1.3.d ohne Laternengeschoss auf den Gebäuden A, C und F beschlossen.

Des Weiteren wurden die Planer des Bauherrn gebeten, die Platzgestaltung mit Begrünung detaillierter darzustellen, um die Wegebeziehung für die Öffentlichkeit erkennen zu können.

In dem beigefügten Plan ist die Platzsituation gegenüber der Planversion von 23.08.2022 überarbeitet worden, indem die Häuser A und H so angepasst wurden, dass ein wahrnehmbarer Platz mit einer Wegebeziehung zum öffentlichen Raum entstehen kann.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen den beigefügte städtebauliche Entwurf / Rahmenplan zu billigen, um als Grundlage für die weiteren Planungen (Hoch- und Tiefbau, Freianlagenplanung usw.) darauf aufbauen zu können.

Herr Janisch vom Büro Masterplan und Herr Rickert vom Büro Wüstinger + Rickert haben in der Sitzung die überarbeiteten Planungen mit vertieften Änderungen der Wegebeziehung und Optimierung der Gebäude in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den städtebaulichen Entwurf/Rahmenplan mit Stand vom 05.10.2022, mit den heute vorgestellten Änderungen ergänzt, als Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag. Der Rahmenplan ist als Grundlage für die weiteren Planungen (Hoch- und Tiefbau, Freianlagenplanung usw.) herzunehmen, sowie dem anschließendem Bebauungsplanverfahren.

Anwesend:	14
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	3

TOP 7 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) - Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Arbeitsgemeinschaft mgk – Kurt Werner – Obermeyer – Bulwiengesa hat für die Gemeinde Feldafing ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

Anhand einer Analyse der Ausgangssituation von Stärken und Schwächen sind Handlungsfelder und Entwicklungsziele für Feldafing entwickelt worden. Welche in Projekten und Maßnahmen für eine verträgliche Entwicklung Feldafings umgesetzt werden sollen. Der vorgeschlagene Maßnahmenkatalog ist ein erster grober Fahrplan, der im Laufe der Zeit einer Überarbeitung und Anpassung bedarf. Es kann als ein wichtiger Baustein für eine städtebauliche Weiterentwicklung Feldafings angesehen werden.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde die Anmerkung geäußert, dass das vorliegende ISEK zu ausführlich ist. Es wäre schön gewesen, wenn das ISEK auf das Wesentliche komprimiert wäre.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das ISEK in der Fassung vom 11.10.2022 zur Kenntnis. Es soll als eine wichtige Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung dienen.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der Empfehlung des ISEKs ggf. entsprechende Einzelbeschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Anwesend:	14
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	0

TOP 8 Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortsmitte" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Bürger/Öffentlichkeit; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Zu der laufenden Vorbereitenden Untersuchung des Gemeindegebiets für ein mögliches Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ von Feldafing und zum Entwurf der Satzung nebst Begründung wurde der Öffentlichkeit wie auch den betroffenen Bürgern die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Hierzu wurden der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung in der Fassung vom 13.05.2022 und der Entwurf der Sanierungssatzung in der Fassung vom 02.06.2022 mit Begründung in der Zeit vom 20.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auch im Internet zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Auslegung gingen insgesamt acht private Stellungnahmen ein.

Sieben Stellungnahmen nehmen eher allgemein zu der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung und den darin enthaltenen Ergebnissen sowie den definierten Zielen Stellung. Diese Stellungnahmen befassen sich weniger mit dem Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen als mit der Durchsetzung allgemeiner Planungsziele. Nur eine Stellungnahme betrifft konkrete Grundstücke eines Betroffenen.

Es wird seitens der Gemeindeverwaltung empfohlen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen eingegangenen Stellungnahmen wie folgt zu behandeln bzw. abzuwägen:

Allgemeine Stellungnahmen:

Einleitend ist anzumerken, dass diese Öffentlichkeits- und Betroffenenbeteiligung vor allem dazu dient, gerade die von der Sanierung Betroffenen zu informieren und deren Belange im Rahmen der Festlegungen der Sanierungsgebietes und dem Erlass der Sanierungssatzung berücksichtigen zu können. Zu diesem Zeitpunkt sollen noch keine detaillierten Festlegungen zur einzelnen späteren Sanierungsmaßnahmen getroffen werden. Im Hinblick auf die späteren Maßnahmen sollten diese Stellungnahmen aber auch insoweit gesammelt und von der Verwaltung archiviert werden, dass sie bei späteren Planungen nicht verloren gehen, auch soweit sie hier zunächst keine weitere Berücksichtigung finden.

Die allgemein gehaltenen Stellungnahmen werden nachfolgende wie folgt inhaltlich zusammengefasst und anonymisiert, die Anregungen nach Themen sortiert:

1. Klimaschutz	
Es werden Maßnahmen des Klimaschutzes zur Antwort auf den Klimawandel in Feldafings Ortsmitte gefordert. Hierbei sei die Gesamtgemeindefläche einzubeziehen. Aufgabe der Gemeinde ist, durch Einzelentscheidungen nicht die Gesamtaufgabenstellung zu konterkarieren. Gefordert wird auch ein ausreichender Schutz der Ortsmitte vor Starkregenereignissen durch Rückhalt von Regenwasser in Zisternen und Retentionsflächen gefordert. In der Vorbereitende Untersuchung sollen auch folgende Beschlüsse der Gemeinde dargestellt werden: „2016 ist Feldafing dem Starnberger Klimabündnis	Der Klimaschutz ist ein im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu beachtendes Ziel. Dementsprechend sind unter Ziff. 3.4 der Vorbereitenden Untersuchung in Nr. 5 Klima die Klimaneutrale Ortsmitte Ober- und verschiedene Leitziele formuliert, die im Rahmen der späteren Maßnahmen erreicht werden sollen. Hierzu gehören u.a. Maßnahmen grüner Infrastruktur (u.a. Baumpflanzungen, Erhalt von Baumbestand). Leitziel ist auch die Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassungen, das heißt zur Abmilderung von Hitzeinseln in bebauten Gemeindebereichen oder von Starkregenereignissen. In Zusammenarbeit mit dem WWA Weilheim bereitet die Gemeinde derzeit die Untersuchungen zur Erstellung eines Sturzflut-Risikomanagement vor. Die Umsetzung ist wiederum der Planung einzelner zukünftiger Maßnahmen vorbehalten. Der geforderte Hinweis auf den Beitritt der Gemeinde zum Klimabündnis soll auf Seite 111 der Vorbereitenden Untersuchung bei den bereits vorhandenen Ausführungen zum Klimabündnis wie folgt ergänzt werden: „Auf Grundlage des Pariser Klimaschutzabkommens verpflichtet sich der Landkreis Starnberg bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Bei der Umsetzung dieses Ziels sind sowohl Privatpersonen als auch Kommunen beteiligt.“ Die Gemeinde Feldafing hat

	<i>beigetreten, das zum Ziel hat bis 2035 nur noch erneuerbare Energien im Landkreis zu nutzen und das integrierte Klimaschutzkonzept als Arbeitsgrundlage umzusetzen</i> <i>Mit dem Klimabeschluss von 2019 erneuert Feldafing die Absicht diese Klimaschutzziele umzusetzen“</i>	die Ziele des Klimabündnisses mit Gemeinderatsbeschlüssen im Jahr 2016 und 2019 für das Gemeindegebiet übernommen.“ Eine weitere Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht erforderlich.
2. Nachhaltiges Bauen		
	Die Ziele nachhaltiges Bauen, ökologische Ver- und Entsorgung sollen in allen Bebauungsplänen verankert werden. Schon in der Planung sind die geplante Lebensdauer eines Gebäudes sowie die Demontage des Gebäudes am Ende der Lebensdauer mit der anschließenden Wiederverwendung des Baumaterials zu berücksichtigen. Bei Mobilisierung von neuem Bauland könnte eine vorab geplante Lebensdauer für die Bebauung mit Erbpacht kombiniert werden. Das wäre dann auch eine Möglichkeit die Spekulation mit Grundstücken einzudämmen.	Dieses Ziel nachhaltiges Bauen soll allgemein bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden und entspricht bereits heute den Vorgaben an zukünftige Planungen. Da die Gemeinde nur selten unmittelbaren Zugriff auf Grundstücke hat, hat sie keinen Einfluss auf die rechtliche Gestaltung einer Veräußerung von Bauland. Soweit die Gemeinde Bauland veräußern sollte, ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Die ermittelnden Missstände, die eine Sanierungsmaßnahme begründen können, sind durch das Ziel nachhaltiges Bauen nicht in Frage gestellt. Eine Ergänzung der vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.
3. Grünplanung, Baumschutz		
	Jedes Grün soll durch Bestandsschutz und Baumschutzverordnung geschützt und erhalten werden. Eine intensivere Baumbegrünung der Bahnhofstrasse und des Marktplatzes soll festgeschrieben werden. Es sollen mehr Blumenwiesen geschaffen werden. Mehr Diversität bei der Bepflanzung wird gefordert und	Der Umgang mit vorhandenen Grün wird Gegenstand weitere Maßnahmen sein. Auch eine gezielte Grün- und Freiraumentwicklung ist geplant. Die Grün- und Freiraumentwicklung und Pflege ist in der Vorbereitenden Untersuchung als Leitziel herausgearbeitet. Erste Maßnahmenkonzepte enthält der Ziff. 6 Anhang, 6.1 Maßnahmenkonzept der vorbereitenden Untersuchung. Auch in Hinblick auf die geforderte Nutzungsdiversität enthält der Maßnahmenkatalog (, der nur vorgeschlagen ist,) bereits ein Konzept „essbares Feldafing“, das sich aus verschiedenen Projekten zum Anbau von Lebensmitteln zusammensetzen kann. Zum Erhalt

die Schaffung eines „Naschgarten“ (Obstbäume? „Essbares Feldafing“) vorgeschlagen. Insbesondere der Kirchplatz soll klimafreundlich gestaltet werden. Es sollen extensiv zu pflegende Magerstandorte geschaffen werden. Pflanzen der trockenen, nährstoffarmen Standorte sollen bevorzugt gepflanzt werden da sie als besonders widerstandsfähig in Trocken- und Hitzeperioden gelten und können weiterhin zur Abkühlung der Umgebung beitragen, da die krautigen Pflanzen auch ohne Bewässerung grün bleiben und nicht vertrocknen. Bei der Neugestaltung von Grünraum sollte auf gebietsfremde Pflanzen (Neophyten) verzichtet werden. Dies gilt insbesondere invasive Gefäßpflanzen.	des Baumbestandes siehe voransteht Ziff. 1. Vorgeschlagen wird unter V-36 (S159) auch die Erstellung eines Gestaltleitfaden Grün- und Freiräume. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.
4. Starzenbach	
Es sollen Vorkehrungen getroffen werden, dass der Starzenbach bei Starkregenereignissen nicht zu einer Gefahr für den Ort wird. Es muss verhindert werden, dass sich die Verrohrung des Baches mit Treibgut verlegen kann. Des Weiteren wird eine Untersuchung gefordert welche Gebiete bei einer eventuellen Überschwemmung betroffen sind. Für diese Gebiete muss eine Gefahrgutanalyse durchgeführt werden. Auch eine Gefahrgutanalyse soll durchgeführt werden. Eine Untersuchung von möglichen.	Zum Starzenbach befinden sich bereits sehr umfangreiche Untersuchungen in der Vorbereitenden Untersuchung. Bereits 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des Starzenbaches erstellt (Sanierung und Entwicklung der Ortsmitte - Machbarkeitsstudie Starzenbach und Umfeld, 2016, Bericht 4). Vorgeschlagen werden im Zusammenhang mit dem Starzenbach etwa folgende Maßnahmen: – O-32 Renaturierung der Bachabschnitte auch des Starzenbaches auf Grundlage des Gewässerentwicklungsplanes der Gemeinden Feldafing und Pöcking (2005) sowie der Machbarkeitsstudie Starzenbach(2016).
5. Schaffung einer „echten“ Ortsmitte	
Gefordert wird eine „echte“ Ortsmitte mit Verweilqualitäten für Alt und Jung. Schaffung eines Angebots für soziale Kontakte und eines Angebots für	Dieser Missstand wurde bereits in der Vorbereitenden Untersuchung erkannt (S. 184). Es heißt dort: <i>„Zudem fehlt es in der Ortsmitte speziell für</i>

	Jugendliche, um unter freiem Himmel zusammenzukommen. Gerügt wird auch das Fehlen eines Ferienprogramms.	<i>Jugendliche an Orten im öffentlichen Raum zum Verweilen. Generell fungieren die meisten öffentlichen Freiflächen nicht als Orte der Begegnung oder des sozialen Austauschs.“</i> Mangelnde Aufenthaltsqualitäten werden in der Vorbereitenden Untersuchung vielfach festgestellt. Hierzu wird u.a. unter Ziff. 6 Anhang der Vorbereitenden Untersuchung die Weiterentwicklung der Planung und der Umbau des Kirchplatzes (Maßnahme O-2) (S. 162) vorgeschlagen. Die Aufenthaltsqualitäten gerade auch als Treffpunkt für junge Leute sind aber auch im Übrigen im gesamten Bereich der Ortsmitte zu verbessern. Zur Stärkung des Einzelhandels und des Gewerbes wird in der Vorbereitenden Untersuchung die Erstellung eines „Einzelhandelskonzept/Geschäftsflächenprogramms“ vorgeschlagen (V-3, S. 163 der VU). Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Detailplanung muss im Rahmen der einzelnen späteren Maßnahmen erfolgen.
6. Car- und Bike-Sharing-Angebote		
	Feldafing sollte an ein Car-Sharing oder besser noch car2go-System angeschlossen werden. Es soll eine Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden stattfinden. Ausleihmöglichkeiten für Lastenfahrräder.	Empfehlung der vorbereitenden Untersuchung ist die Einrichtung einer Mobilitätsstation am S-Bahnhaltepunkt. Diese beinhaltet einen Standort für Car-Sharing, Fahrradverleihsysteme, Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, hochwertige Abstellanlagen für Fahrräder und Informationsmöglichkeiten zu den Mobilitätsangeboten. Es ist denkbar, die Station in Verbindung mit dem in Maßnahme V-14 vorgeschlagenem Parkdeck umzusetzen (siehe hierzu 6. Anhang, Maßnahme O-23, S. 174). Eine konkrete Festlegung erfolgt in der Vorbereitenden Untersuchung nicht. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Detailplanung muss im Rahmen der einzelnen späteren Maßnahmen erfolgen.
7. Belebung der Ortsmitte		
	Ansiedlung von Gewerbe, Schaffung eines Co-Working-Angebotes, Schaffung von Synergien, Ansiedlung eines Eiscafés. Schaffung von Möglichkeiten für	In der Vorbereitenden Untersuchung werden dementsprechende Missstände, insbesondere Leerstände von ursprünglich gewerblich genutzten Einheiten z.B. am Kirchplatz festgestellt. Der Anhang zur vorbereitenden Untersuchung enthält eine Vielzahl von Maßnahmen, die einer Verbesserung

	ein soziales Miteinander.	der Funktionalität und Erschließung der Ortsmitte Feldafings zum Ziel haben. Konkrete Maßnahmen werden noch nicht festgelegt. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Detailplanung muss im Rahmen der einzelnen späteren Maßnahmen erfolgen.
8.	Fahrradfahrer und Fußgänger, ruhender Verkehr	
	Es werden „echte“ Fahrradwege in der Ortsmitte und eine beidseitiger Bürgersteig in der Bahnhofstraße gefordert. Die Bahnhofstraße ist für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ein Hindernisparcour. Die Erreichbarkeit der Nachbargemeinden mit dem Fahrrad sollte erleichtert werden. Beschilderung vom Rathaus/S-Bahn zum See, Denkmäler, Sehenswürdigkeiten muss verbessert werden. Es fehlen öffentliche und private/gewerbliche Radabstellanlagen auch für E-Bikes. Ein Defizit wird insoweit auch im Bereich des REWE gesehen. In der Bahnhofstraße seien zu viele Parkmöglichkeiten für PKWs vorhanden. Der Platz sollte für einen sicheren Radweg verwandt werden. Sowie an der Kreuzung zur St 2063 sollte neben einer sicheren Anbindung des Fahrradweges an den Radweg (parallel zur St 2063 nach Tutzing) auch eine weitere sichere Anbindung an den Seeuferweg als Radverbindung nach Starnberg erfolgen.	In der Vorbereitenden Untersuchung wurde auch das Wegenetz der Ortsmitte untersucht und eine Reihe von Gefahrenstellen und unzureichenden Fuß- und Radfahrwege identifiziert (siehe u.a. Abb. 199 Mobilität u. 200 städtebauliche Missstände auf Seiten 224, 225 der Vorbereitenden Untersuchung). Im Anhang 6 zur Vorbereitenden Untersuchung wird deshalb auch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation insbesondere auch für Fahrradfahrer vorgeschlagen. So etwa Maßnahme O-16 (S. 171) Umsetzung von Querungshilfen, O-17 (S. 171) Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder), O-18 (S. 172) Aufwertung der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer, O-20 (S. 172) Ausweisung der Thurn- und- Taxis-Straße als Fahrradstraße, O-22 (S. 174) Verbesserung der Orientierung für Fußgänger und Fahrradfahrer in der Ortsmitte, O-23 (S. 174) Planung und Umsetzung einer Mobilitätsstation. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Detailplanung muss im Rahmen der einzelnen späteren Maßnahmen erfolgen. Hierzu wird die Verwaltung bereits heute angewiesen, die einzelnen Vorschläge der Bürger für spätere Planungen/Maßnahmen zu prüfen.
9.	Fußwegverdingung Starzenbach	
	Ein schattiger Fußweg soll entlang des Starzenbachs von der Kreuzung Johann-Biersack-/Stadionstrasse Richtung Bahnhof (ohne zu nahe Bebauung)	Ein Defizit der Fußwegeverbindungen wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung erkannt. Die Sicherung öffentlicher Wegerechte und die Herstellung neuer Wege und Fußgängerbrücken im Starzenbachtal wurde bereits im Anhang 6 der

	gesichert und Fortführung einer Zuwegung ab dem Schluchtwaldkindergarten werden. Allgemein wird eine bessere Zugänglichkeit gefordert.	Vorbreitenden Untersuchungen als Maßnahmen O-33 und O-34 berücksichtigt. (S. 182 d. Vorbereitenden Untersuchung). So sind in der Vorbreitenden Untersuchung etwa folgende Maßnahmen beschrieben: – Erschließung des Starzenbachs für Erholungszwecke – in Vereinbarung mit ökologischen Schutzziele (S. 116 d. VU), – Bau einer Fußgängerbrücke über den Starzenbach (Abb. 132, S. 117 der VU), – Aktivierung der alten Verbindung Starzenbachweg – Bahnhofstraße, – Erstellung Grünordnungsplan nördlicher Abschnitt Starzenbachtal (Maßnahme V-31 d. VU). Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Detailplanung muss im Rahmen der einzelnen späteren Maßnahmen erfolgen.
10	Schluchtweg	
	Der Schluchtweg zeichnet sich besonders im Bereich der Kurve durch große Unübersichtlichkeit aus. Es wird eine Gefahr für spielende Kinder gesehen und die Notwendigkeit einer Verkehrsberuhigung in Form einer Spielstraße sowie weitere Maßnahmen vorgeschlagen.	Die Problematik einer Gefahrensituation im Bereich des Schluchtwegs wird in der vorbereitenden Untersuchung nur für die Einmündung in die Possenhofener Straße gesehen und in den Abbildungen 199 u. 200 als Gefahrenquelle dokumentiert. Im Maßnahmenkatalog wird hierzu eine Fußgängerquerungshilfe vorgeschlagen. Einzellösungen wie die Einrichtung einer Spielstraße sind nicht Gegenstand der Vorbreitenden Untersuchung. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.
11	Wohnraum	
	Gefordert wird Bezahlbarer Wohnraum, ein oder zwei Mehrgenerationenprojekte, Anpassungen bestehenden Wohnraums im Hinblick auf den Klimaschutz	In der Vorbereitenden Untersuchung wird die Stärkung und Weiterentwicklung des infrastrukturellen Angebots für Senioren und zudem für Familien, Kinder und junge Erwachsene; die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie von Angeboten für altengerechtes und barrierefreies Wohnen als Leitziel (S. 109 der Vorbereitenden Untersuchung) definiert. Ebenfalls vorgesehen sind in Ziff. 6. Anhang zur Vorbereitenden Untersuchung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wie an Fassaden oder Dächern sowohl an öffentlichen, als auch an privaten Gebäuden (Maßnahmen B-25 (S. 176) und V-28 (S.

		178)). Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig. Die Detailplanung muss im Rahmen der einzelnen späteren Maßnahmen erfolgen.
12	Öffentliche Trinkbrunnen	
	Gefordert werde sechs bis sieben öffentliche Wasserstellen	Die Frage einer Umsetzung öffentlicher Trinkbrunnen muss im Rahmen einzelner Maßnahmen getroffen werden. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.
13	Regenwasser	
	Um einen schonenden Umgang mit dieser wichtigen Ressource zu gestalten und zusätzlich Regenwasser zurückzuhalten und Überschwemmungen vorzubeugen, sollen auf privaten und kommunalen Grundstücken Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Retentionsflächen, Zisternen u.ä.) verbindlich geschaffen werden.	Die Verwaltung soll diesen Aspekt bei den zukünftigen Planungen/Maßnahmen im Auge behalten und eine Umsetzbarkeit prüfen. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.
14	Bezug zur Konversion der Fernmeldeschule	
	Es wird gerügt, dass in der Vorbereitenden Untersuchung immer noch ein Bezug zur Konversion Fernmeldeschule enthalten sei und dies falsch sei.	Tatsächlich wird auf Seite 109 noch auf mögliche Entwicklungen auf dem Kasernengelände und auf Seite 114 der Vorbereitenden Untersuchung erwähnt, dass „für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gebiets der Ortsmitte“ ... „die direkte Verknüpfung mit angrenzenden Siedlungsgebieten und die indirekte Verbindung zur Fläche der Kaserne Fernmeldeschule von entscheidender Bedeutung ist“. Diese Aussagen sind auch unter Beibehaltung der militärischen Nutzung des Kasernengeländes richtig. Die Gemeinde bemüht sich im Übrigen nach wie vor um den Erwerb der Thomas-Mann-Straße, um die Erschließung nicht nur des Krankenhauses dauerhaft zu sichern. Auch ist nach wie vor noch nicht geklärt, ob weitere kleinere militärisch nicht benötigte Flächen erworben werden können. Eine weitere Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.
15	Bessere Zugänglichkeit der Informationskästen der Gemeinde	
	Die Infokästen der Gemeinde sollten dort installiert werden, wo die Menschen zu Fuß unterwegs sind. Ein Ersatzstandort am Kirchplatz wird vorgeschlagen.	Dies ist eine Frage, die nicht in der Vorbereitenden Untersuchung und auch nicht durch die Sanierungsmaßnahme gelöst werden muss. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung ist nicht notwendig.

Der Eigentümer der Grundstücke Bahnhofstraße 62 und 64 hat durch seine Rechtsanwälte nachfolgend aufgeführte Einwendungen vortragen lassen. Es wird vorgeschlagen, diese wie folgt zu behandeln bzw. abzuwägen:

16 Eigentümer Bahnhofstraße 62 und 64	
Die Begründung der Sanierungssatzung leidet an einer Vielzahl an Mängeln und falschen Annahmen. Insgesamt ergibt sich der Eindruck, dass die Satzung vor allem die gemeindliche Nutzung der Grundstücke unserer Mandantin in der Bahnhofstraße 62 und 64 zum Ziel hat. Ein solches Ziel ist jedoch unzulässig. Besondere Verwunderung wird durch die wiederholte Betonung des Brachliegens und des unausgeschöpften Entwicklungspotenzials des alten Postgebäudes und des Nebengebäudes (Bahnhofstraße 62 und 64) erweckt. Schließlich versucht unsere Mandantin bereits seit langem eine Baugenehmigung für die beiden Grundstücke zu erhalten, um dort sowohl gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten als auch Wohnraum zu schaffen. Dies wurde jedoch in der Vergangenheit von der Gemeinde Feldafing immer wieder verhindert. Ein entsprechendes Normenkontrollverfahren ist derzeit am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anhängig (unter dem Aktenzeichen 1 N 19.1117). Es verstärkt sich hingegen der Verdacht, dass die Gemeinde Feldafing sich mittels der Sanierungssatzung eine günstige Möglichkeit schaffen möchte, die beiden Grundstücke käuflich zu erwerben. Der Beschluss des Gemeinderats zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit fiel am 17.10.2017. Schon zwei Jahre zuvor tat die Gemeinde Feldafing in der Presse kund, großes Interesse an dem alten Postgebäude zu haben. So wurde der derzeitige Bürgermeister schon 2015 in einem Artikel der Süddeutschen Zeitung wie folgt zitiert:	Entsprechende Mängel und falsche Annahmen liegen nicht vor. Wie aus der detaillierten Begründung hervorgeht, ist das Brachliegen der Grundstücke Bahnhofstraße 62 und 64 zwar eine Tatsache, die in Vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt wurde. Die einzelnen Feststellungen zu Missständen im Untersuchungsgebiet würden aber ohne Berücksichtigung dieser Grundstücke genauso getroffen. Mitnichten wird also die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme ausschließlich mit den Grundstücken Bahnhofstraße 62 und 64 begründet. Insoweit enthält die Vorbereitende Untersuchung auch keine entsprechende Maßnahme, die einen Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde voraussetzt. Die Gemeinde hat die Grundstücke bereits überplant. Hiergegen wendet sich der betroffene Eigentümer mit seiner Normenkonotrolle.

„Aus ortsplanerischen Gründen sollten wir die Immobilie kaufen.“ „Es gibt keine zentralere Fläche in Feldafing. Und wir wollen ja die Ortsmitte beleben.“

Die Süddeutsche Zeitung berichtete weiter, dass ein Kauf der Gemeinde nur am Geld scheiterte (Artikel der Süddeutschen Zeitung vom 7. April 2015 „Gemeinde wirft Auge auf alte Post“ abrufbar unter <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/starnberg/feldafing-gemeindewirft-auge-auf-alte-post-1.2425010>).

Die Verhandlungen über einen Kauf des „Filetstücks“ wie die SZ es nennt, scheiterten letztendlich an den unterschiedlichen Preisvorstellungen.

I. Städtebauliche Missstände

Der Sanierungsplan erscheint aufgrund des oben Erwähnten als Versuch, den Kaufpreis für die Grundstücke zu senken. Derartige Vorkommnisse begründen jedoch keinen städtebaulichen Missstand i.S.d. § 136 BauGB und sind unzulässig.

Die vorgeschobene Begründung von städtebaulichen Missständen geht fehl. Städtebauliche Missstände liegen nicht vor.

Im Einzelnen:

zu 1. (b.) Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Gemeinde Feldafing begründet die Sanierungssatzung unter anderem damit, dass die Zugänglichkeit der Grundstücke zwar überwiegend gegeben ist, diese jedoch nicht barrierefrei erreichbar sind und verweist auf § 136 Abs. 3 Nr. 1.c BauGB. Dieser bezieht sich zwar auf die Zugänglichkeit. Der barrierefreie Zugang ist aber gerade nicht vorgesehen. Die Zugänglichkeit bezieht sich auf den Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen für die Feuerwehr, Polizei, Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 136 Rn. 59, beck-online). Hierunter wird nicht der barrierefreie Zugang zu den Grundstücken verstanden.

zu 1 (c.) Brachliegen zentraler Flächen

Es verwundert doch sehr, dass die Gemeinde

In Kapitel 3.3 Städtebauliche Missstände der Vorbereitenden Untersuchung werden die festgestellten Missstände im geplanten Sanierungsgebiet getrennt nach Substanz- und Funktionsschwächen im Einzelnen dargestellt.

Durchaus kann die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit von Grundstücken einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1 c) darstellen. In der Kommentierung wird zutreffend darauf hingewiesen, die Zugänglichkeit auch nach den Vorschriften des Bauordnungsrechts beurteilt. Auch ist bei nicht barrierefreier Zugänglichkeit der Grundstücke die Versorgung und Rettung der Anwohner erschwert.

Hierzu wird in der Vorbereitenden

Feldafing die Sanierungssatzung unter anderem ausdrücklich mit dem Brachliegen des alten Postgebäudes am Bahnhof begründet. So hat die Gemeinde Feldafing in der Vergangenheit alles getan, um das Gelände brachliegen zu lassen. Entgegen der Auffassung der Gemeinde liegt das darauf befindliche Gebäude aber nicht brach. Das Gebäude in der Bahnhofstraße 64 wird - wie der Gemeinde Feldafing unlängst bekannt - von der Deutschen Telekom genutzt. Aus dem Gebäude heraus wird die Gemeinde mit kritischer Infrastruktur versorgt. In dem Nachbargebäude (Altes Postamt) lebt zum einen Herr XX, der Geschäftsführer der YY. Dieser ist dort mit seinem Erstwohnsitz dort gemeldet. Dort befindet sich im Übrigen auch der Sitz der ZZ. Zudem sind dort derzeit sechs ukrainische Flüchtlinge untergebracht. Von einem Brachliegen des alten Postgebäudes und dessen Nebengebäude kann daher keine Rede sein.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde Feldafing eine weitergehende Nutzung bisher aktiv verhindert hat, indem sie die Bauvorhaben des Grundstückseigentümers nicht genehmigt hat. Entsprechend verwundert es schon sehr, dass die Gemeinde nun argumentiert, dass eine weitergehende Nutzung bezweckt werden soll.

Vollkommen unklar ist, was damit gemeint sein soll, dass das nahe Umfeld des alten Rathauses klare Raumkanten vermisst und „diffus“ sei. Eine entsprechende Begründung ist nicht nachvollziehbar und entsprechend ist die Begründung fehlerhaft.

zu 1 (d.) Verkehrslärm und Luftverschmutzung

Es ist nicht ersichtlich, wie die Sanierungssatzung eventuell bestehende Missstände im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung und die Luftverschmutzung verhindern soll.

Untersuchung im Einzelnen aufgeführt, wo überall Brachen und Leerstände oder mindergenutzte Bereiche vorliegen (siehe hierzu etwa Abb. 190 Grundstücksnutzung, s. 222 der VU).

Die derzeitige Nutzung des Postgeländes wird als eine Interimsnutzung angesehen. Das Maß der möglichen Nutzung nach Bebauungsplan ist nicht ausgeschöpft. Aber auch ein Entfall der Brache auf diesen Grundstücken würde nicht zu einer anderweitigen Beurteilung der Situation in Zusammenhang mit den genannten Missständen führen.

Sowohl von der Bahntrasse als auch durch die verkehrliche Belastung der Staatsstraße 2063

(Tutzingen und Possenhofener Straße) wird erheblicher Verkehrslärm verursacht. Hierzu gehört

auch die aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ausgehende Luftverunreinigung.

Es sind insbesondere bauliche Maßnahmen zu Schutz vor Verkehrslärm denkbar. Gegen die

zu 1 (h.) Entwicklungsfähigkeit der Ortsmitte

Weiterhin ist die Behauptung, vor Ort läge ein defizitäres Angebot einer angemessenen Nahversorgung vor, schlichtweg falsch.

Innerhalb des Stadtzentrums befinden sich mehrere Ärzte (zwei Zahnärzte und ein Allgemeinmediziner), eine Apotheke, diverse Restaurants, ein Rewe Markt, zwei Bäcker, ein Metzger, zwei Bankfilialen, ein Kindergarten und eine Grundschule. Folglich stellt sich die Frage, was die Gemeinde für eine angemessene Nahversorgung vermisst. Was dies mit dem Trend zur Überalterung der Gemeinde zu tun haben soll, erschließt sich schon gleich gar nicht.

Auch an dieser Stelle sei zu erwähnen, dass der Eigentümer der Grundstücke Bahnhofstraße 62 und 64 die Grundstücke entwickeln und eine gewerbliche Nutzung ermöglichen wollte. Dieses Vorhaben konnte nur mangels notwendiger Baugenehmigung nicht umgesetzt werden.

zu 1 (i.) mangelnde Aussichtsmöglichkeiten und Grünflächen

Die Gemeinde Feldafing hat mit dem Lenne-Park eine besonders große Grünfläche in idealer Lage zwischen Ortskern und Starnberger See. In unmittelbarer Nähe des Ortes gibt es neben dem Seeufer zahlreiche Möglichkeiten das Bergpanorama zu bewundern. Hierzu gehört beispielsweise die Maffeikapelle. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass die Sanierungssatzung unter anderem damit begründet wird, dass es nicht ausreichende Grünflächen und Aussichtspunkte gäbe. Eine möglicherweise schwer erkennbare Eingangssituation des Lenne-Parks könnte ohne weiteres durch das Aufstellen von Schildern verbessert werden. Die entsprechende Begründung, man müsse weitere Grünflächen schaffen, verfängt sich daher nicht. Die Gemeinde Feldafing betont selbst den dörflichen Charakter, wofür die Gemeinde bekannt ist. Dies kann nur bestätigt werden. Dieser Charakter ergibt sich aus der besonders schönen Lage der Gemeinde und der Vielzahl an Grün- und Ackerflächen, die sich um die Gemeinde herum

Luftverschmutzung kann man unter anderem durch eine Grünplanung angehen.

Zum defizitären Angebot sind in Ziff. 3.1 der Vorbereitenden Untersuchung die notwendigen Feststellungen enthalten. Ein Rückgang des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Bereich der Bahnhofstraße und damit die eingeschränkte Funktionalität in diesem Bereich werden festgestellt. Die Steuerung und Stärkung der Einzelhandelsentwicklung sowie Gewährleistung einer Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der neuen Mitte Feldafings wurde als Leitziel definiert.

Die Stellungnahme erkennt hier die in der Begründung der Satzung und der Vorbereitenden Untersuchung festgestellten Missstände.

Diese Missstände stellen sich unter anderem anhand der unzureichenden Verknüpfung funktional bedeutender Räume dar. Es besteht keine ausreichende Verknüpfung zwischen dem Untersuchungsgebiet der Ortsmitte und der „Fernmeldeschule“. Die Erschließung der Fernmeldeschule ist für Radfahrer nur über die Höhenbergstraße möglich. Die Fernmeldeschule muss auch dann angemessen erschlossen werden, wenn Ihre heutige militärische Nutzung beibehalten wird. Eine direkte Verbindung der Ortsmitte und des Bahnhofs zur Kaserne Fernmeldeschule im Bereich des Comptonwegs ist für Fußgänger und Radfahrer nicht gegeben. Ebenso fehlen Radwege entlang der

	befinden.	Staatsstraße 2063, über die man zur Fernmeldeschule gelangen könnte. Generell mangelt es außerdem an einer durchgängigen Grün- und Freiraumvernetzung im Siedlungsbereich. Feldafing profitiert von der Nähe zu den Bergen und der direkten Lage am Starnberger See. Jedoch sind öffentlich zugängliche Bereiche in der Ortsmitte, von denen ein Ausblick gewährt wird und die zum Verweilen einladen, kaum vorhanden und verschwinden in den letzten Jahren immer mehr. Im Norden bindet ein Spazierweg entlang des Starzenbachs die Ortsmitte an die umgebende Landschaft an. Jedoch ist der Bach nicht durchgängig begehbar und Bachabschnitte sind in Teilen verrohrt und daher nicht wahrnehmbar. Das Starzenbachtal als öffentlicher Landschafts- und Grünraum büßt zusätzlich durch eine mangelhafte Aufenthaltsqualität an Erlebbarkeit ein. Dies wird auch durch die leerstehenden Gebäude der Gärtnerei bedingt, die die Erholungsfunktion des Ortes beeinträchtigen. Einen großen Wert für den Ausblick auf den Starnberger See stellt der Lenné-Park im Übergang von der Ortsmitte zum See dar. Seine schwer erkennbare Eingangssituation wird jedoch derzeit nicht der Bedeutung des Parks gerecht. Zudem liegt das Buchheim-Stadion als eine Art Barriere in dem ehemaligen Bereich des Parks und erschwert die Zugänglichkeit des Sees von der Ortsmitte aus, da barrierefreie Wegeverbindungen fehlen. Dieses Defizit an Erschließungswegen schränkt auch die Nutzbarkeit des Stadions ein. Im Bereich des Stadions mangelt es zudem an ausgebauten Aussichtspunkten, um die Qualität der Nähe zum Wasser erfahrbar zu machen. Darüber hinaus weist die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes mit Anlagen des
--	------------------	--

2. zu den Zielen der Sanierung Wie bereits erläutert, dient die Sanierungssatzung insbesondere dem lang gehegten Ziel, die Grundstücke Bahnhofstraße 62 und 64 zu erschwinglichen Preisen in Gemeindeeigentum zu überführen. Dafür spricht schon, dass die Gemeinde Feldafing mittels dem Sanierungsplan zwar innerörtliche Brachflächen aktivieren möchte, dies bei den Grundstücken unserer Mandantin aber seit Jahren verhindert. Die Gemeinde Feldafing will als ein Ziel festlegen, dass Brachflächen und insbesondere der Bahnhofplatz und sein nahes Umfeld Schwerpunkt von Einzelhandelsstrukturen sein soll. Hierfür kämen eigentlich nur die beiden Grundstücke Bahnhofstraße 62 und 64 in Frage. Bei diesen Grundstücken handelt es sich jedoch nicht um eine Brachfläche (s.o.). Außerdem verhinderte die Gemeinde eine entsprechende Entwicklung. Dies geschah zum einen durch den Erlass des aktuellen Bebauungsplans, zum anderen auch mittels des Versuchs, das alte Posthaus unter Denkmalschutz zu stellen. Ein denkmalgeschütztes Gebäude lässt sich nur unter sehr engen Voraussetzungen verändern. Eine Nutzung, wie sie der Gemeinde aktuell vorschwebt, wäre dann sehr schwer realisierbar gewesen. Entsprechend ist das Ziel nicht nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund überrascht das Ziel einer „Aufwertung ortsbildstörender Gebäude (z.B. Bahnhofstraße 62)“ besonders. Der Eigentümer des Grundstücks hätte das Gebäude seit Jahren bereits liebend gerne aufgewertet und wurde hieran allein durch die Gemeinde gehindert. Bereich des ehemalige Postgebäudes Nahversorgung und Gemeinbedarf entwickelt werden soll. Wie oben ausgeführt will die Gemeinde das Grundstück nachweislich nunmehr seit über sieben Jahre für eigene	Gemeinbedarfs Mängel auf. Die Einrichtungen der Feuerwehr und des Bauhofs als Flächen für den Gemeinbedarf benötigen dringend Erweiterungsmöglichkeiten. Im Allgemeinen ist die Ortsmitte Feldafings geschwächt durch fehlende Aufenthaltsräume und -qualitäten insbesondere für Jugendliche. Wie aus der Vorbereitenden Untersuchung und dem Entwurf Begründung der Sanierungssatzung eindeutig hervorgeht, dient der Erlass der Sanierungssatzung der Beseitigung zahlreicher detailliert ermittelter und dargestellter städtebaulicher Missstände. Hierzu ist auch die Einbeziehung der aus heutiger Sicht zumindest mindergenutzten Grundstücke des betroffenen Eigentümers notwendig. In das zukünftige Sanierungsgebiet wird eine Vielzahl von Grundstücken einbezogen. Auch die vom Betroffenen in seinen Einwendungen erwähnten Einzelhandelsstrukturen sollen und können Schwerpunktmäßig im Bereich der gesamten Bahnhofstraße entwickelt werden. Sie müssen nicht unbedingt auf den Grundstücken des Betroffenen liegen. Es gibt insoweit weitere Leerstände. Eine städtebauliche Relevanz wird man allerdings den Grundstücken des Betroffenen schon aufgrund deren Lage nicht absprechen können.
---	---

Zwecke nutzen. Der Sanierungsplan hat das Ziel, dies nun endlich zu erreichen, da ein Kauf und eine Anmietung gescheitert sind. So wird sodann auch auf 5. 13 der Sanierungssatzung dargetan, dass die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes der alten Post von großer Relevanz sei. 3. Fazit Städtebauliche Missstände liegen nicht vor. Die Gemeinde Feldafing befindet sich in einem Zustand, der den Nachbargemeinden entspricht. Wie die Gemeinde selbst schreibt, sind die Grundstücke in der Gemeinde äußerst begehrt. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte für tatsächliche Missstände. Einzig die Eigentümerstellung unserer Mandantin wird von der Gemeinde Feldafing als Missstand angesehen. Die Sanierungssatzung dient dem Zweck, die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebiets zu entwerten und die Grundstücke Bahnhofstraße 62 und 64 in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Eine solche Umgehung des Art. 14 GG ist jedoch nicht zulässig. Dieses Ziel begründet .keine Sanierungssatzung. Die Sanierungssatzung ist daher insgesamt unwirksam.	Das Vorliegen der in der Vorbereitenden Untersuchung festgestellten städtebaulichen Missstände kann durch die Ausführungen des Betroffenen nicht entkräftet werden. Eine Anpassung der Vorbereitenden Untersuchung oder des Satzungsentwurfes ist nicht veranlasst.
--	---

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die voranstehend aufgeführten Stellungnahmen wie vorgeschlagen abzuwägen und zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung in der Fassung vom 13.05.2022 und den Entwurf der Sanierungssatzung in der Fassung vom 18.10.2022 mit Begründung unter Einarbeitung des vorstehenden Beschlusses.

Anwesend: 14

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

TOP 9 Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortsmitte", Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung, Billigungs- und Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Zu der laufenden Vorbereitenden Untersuchung des Gemeindegebiet für ein mögliches Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ von Feldafing wurde bereits eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die Anregungen und Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2022 abgewogen und behandelt. Stellungnahmen, die nicht die Vorbereitung der Sanierung sondern spätere Maßnahmen oder Planungen betreffen, wurden für die weiteren notwendigen Schritte zur Kenntnis genommen.

In der Zeit von 15.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange außerdem ergänzend die Möglichkeit eingeräumt zum Entwurf der Sanierungssatzung (Stand 02.09.2022) Stellung zu nehmen.

Es wurden hierzu insgesamt 33 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

21 Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1. Polizeiinspektion Starnberg
2. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
3. Telefonica
4. DB AG Stadion & Service AG
5. Bayerische Schlösserverwaltung
6. Energienetze Bayern (ESB)
7. Deutsche Post AG
8. Freiwillige Feuerwehr Feldafing
9. Gemeinde Pöcking
10. Gemeinde Tutzing
11. GFW Starnberg
12. Landratsamt Starnberg – Untere Denkmalschutzbehörde
13. Landratsamt Starnberg – Untere Verkehrsbehörde
14. Landratsamt Starnberg – Untere Wasserbehörde
15. Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde
16. Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde
17. Vermessungsamt Starnberg
18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
19. Bayernwerk AG
20. Eisenbahn-Bundesamt
21. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

Drei Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bzw. bedenken bestehen. Dies sind

1. Staatliches Bauamt Weilheim,
2. Landratsamt – technischer Umweltschutz und Abfallwirtschaft,
3. Regionaler Planungsverband.

Insgesamt zwölf Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, die die nachfolgend wiedergegebenen Anregungen, Hinweise und Bedenken oder auch nur Kommentare enthalten:

Es wird seitens der Gemeindeverwaltung empfohlen, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wie folgt zu behandeln bzw. abzuwägen:

1.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	
	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Es gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Wir verweisen auf unser Schreiben vom 10.12.2021 (P-2021-6561-1_S2) Die dort mitgeteilten denkmalfachlichen Belange fanden im jetzt vorgelegten Entwurf keinen Eingang. Sie besitzen jedoch für die Behebung der beschriebenen Missstände sowie für Realisierung der beschriebenen Ziele erhebliche Bedeutung. Dies gilt gleichermaßen für die Gebäudesanierung, für die mögliche Errichtung von Ersatzbauten und die unter Pos. b) genannten Leitziele für Baustruktur und Ortsbild. Soweit Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind setzen alle Eingriffe die bekannten Verfahren zur Abstimmung und Genehmigung voraus. Wir weisen	Mit der vorbereitenden Untersuchung sollten Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden, § 141 BauGB. Konkrete Sanierungsmaßnahmen werden durch sie noch nicht festgelegt. Der Umgriff der Bau- und Bodendenkmäler wird in den Abbildungen „Abb. 18: Freiraumstrukturen“ sowie „Abb. 56: Denkmalgeschützte Gebäude, Gärten und Parkanlagen (...)“ sowie in der im Anhang enthaltenen vergrößerten Karte nachrichtlich wiedergegeben.

	ausdrücklich darauf hin, dass die Nichtbeachtung der mit o.g. Schreiben formulierten Hinweise im Einzelfall zu erheblichen Verzögerungen und Behinderungen bei der Verwirklichung der beschriebenen Ziele führen kann und regen nochmals ihre Berücksichtigung an. Das Thema „Denkmalschutz“ wird im Kapitel 3.1.3 der vorbereitenden Untersuchung ausführlich behandelt. Ein Hinweis auf die Unterschutzstellung wurde aufgenommen. Die Denkmäler sind unter Anhang 6 (6.2.1 „Baudenkmäler Feldafings in der Ortsmitte“) nochmals einzeln aufgeführt. Klargestellt wird, dass die Vorbereitende Untersuchung noch keine Festlegungen bzgl. konkreter Maßnahmen und/oder Planungen trifft. Vorsorglich soll in die Vorbereitende Untersuchung noch ein Hinweis auf Bodendenkmäler (als Anhang 6a) nachrichtlich eingefügt werden: „Bodendenkmalpflegerische Belange: <i>Im Bereich des Sanierungsgebietes liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler und vermutete Bodendenkmäler:</i> <i>D-1-8033-0179 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Feldafing.</i> <i>Des Weiteren gibt es Meldungen von Reihengräbern des Frühmittelalters. 1872 wurden am (damaligen) südlichen Ortsausgang von Feldafing am Kreuzbichl Reihengräber mit Beigaben aufgedeckt. 1865 wurde 200 m nördlich des Kreuzbichls eine weitere Grabgruppe ergraben. 1873 wurden drei weitere Gräber geborgen. Die Lage ist nur ungefähr bestimmbar (FlstNr. 59, 59/7, 62/3, 90, 92, 276)</i> <i>Außerdem befand sich in Feldafing ein Außenlager des Konzentrationslagers Dachau sowie das nach Ende des Zweiten Weltkriegs entstandene Lager für jüdische Displaced Persons (FlstNr. 218/7, 218/8, 218/33, 218/34).</i> <i>Darüber hinaus gibt es Meldungen von Lesefunden (Keramikscherben), die in die Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie das</i>
--	---

		<i>Mittelalters datieren. Sie stammen aus dem Aushub beim Neubau von Gebäuden (FlstNr. 294, 303/2)</i> <i>Diese Denkmäler und Vermutungsflächen sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt auf Anraten des Landesamts für Denkmalpflege bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.“</i>
2.	Wasserversorgung Feldafing Pöcking gKU	
	... da der Plan im Innenbereich liegt und dieser grundsätzlich erschlossen ist, sollte es mit der Erschließung vom Wasser keine Probleme geben. Grundsätzlich ist die Frage, welche Endnutzer und vor allem wie viele dort später mal angesiedelt werden. Aktuell reicht die Wassermenge für alle Bürger aus und wir hoffen in der Zukunft weitere Wassergebiete zur Grundversorgung zu finden und zu erschließen, um die Versorgung langfristig abzusichern. ...	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3.	Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz	
	Zur Sanierungssatzung werden über die in unserer Stellungnahme vom 08.02.2022 geäußerten Aspekte hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Umsetzung konkreter Maßnahmen bleibt nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) vorbehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	Kreisbauamt	
	In dem Lageplan ist die Bezeichnung „Anlage 2 - Lageplan“ zu ergänzen. Dies lediglich als redaktioneller Hinweis. Ansonsten werden zu dieser	Die Anlagenbezeichnung wird im Lageplan geändert.

	Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 10.02.2022 hinausgehen.	
5.	AWISTA	
	Die Planungen berühren keine Belange des AWISTA-Starnberg KU.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	
	Wir nehmen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Ortsmitte von Feldafing zu Kenntnis und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.02.2022.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.	Regierung von Oberbayern	
	Planung Die Gemeinde Feldafing beabsichtigt vertiefte Untersuchung für die Ortsmitte, um die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen. Dabei stehen fünf Handlungsfelder im Vordergrund, Bevölkerungsentwicklung und Daseinsvorsorge, Baustruktur und Ortsbild, Grün- und Freiraum, Verkehr sowie Klima. Das geplante Sanierungsgebiet umfasst ca. 34 ha.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bewertung und Ergebnis Die ausführliche und umfassende Auseinandersetzung mit Potenzialen der Ortsmitte sind vor dem Hintergrund der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen. Ebenso ist die Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demographischen Wandels (vgl. LEP 1.2.1 (Z)) und die Erhöhung des Anteils grüner Infrastruktur zur Anpassung an den Klimawandel (vgl. LEP 1.3.2 (G)) zu begrüßen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Abwasserverband Starnberger See	

	Der Abwasserverband Starnberger See plant derzeit keine außergewöhnlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet; in den kommenden Jahren sind lediglich die üblichen Erschließungsmaßnahmen (Grundstückerschließungen) vorgesehen. Weitere Hinweise, Bedenken und Anregungen bringen wir nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir machen Sie vorsorglich auf folgenden Sachverhalt aufmerksam: nach § 139 Abs. 3 BauGB sind städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen. Sollten Telekommunikationslinien der Telekom infolge der Durchführung der Sanierung geändert werden müssen, gibt das der Sanierung zugrunde liegende Flurbereinigungsgesetz in §105 vor, dass uns als Betroffener die Ausführungskosten von der Teilnehmergemeinschaft zu ersetzen sind. Vor diesem Hintergrund ist vor Beginn der an den Telekommunikationslinien erforderlichen Maßnahmen eine Kostenübernahmevereinbarung mit uns abzuschließen. Wir bitten Sie deshalb, uns die entsprechenden Planunterlagen und/oder Informationen rechtzeitig zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	übermitteln. Die städtebaulichen Missstände sowie Ziele und Zwecke der Planung wurden jedoch eingehend studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.	
10.	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg	
	Es ist sehr verwunderlich, in welcher Form in der Sanierungssatzung die Ortsmitte Feldafings charakterisiert wird. Dadurch bekommt man einen völlig falschen Eindruck vom Ortskern. Mit der Aufzählung von „Städtebaulichen Missständen“ beim Punkt 2 wird auf fast vier Seiten ein verzerrtes Bild abgegeben. Auch unter Punkt 3 werden auf fünf Seiten neben „Lage und Umgriff“ zu den vier einzelnen Ortsbereichen „Städtebauliche Funktions- und Substanzschwächen“ thematisiert. Es fehlen, bis auf die Erwähnung unter Punkt 1 (i) „der Nähe zu den Bergen und der direkten Lage am Starnberger See“ positive Aspekte des Ortes und deren Wertigkeit. Wie soll ein Bauherr sich aufgefordert fühlen, klimaneutral und zukunftsfähig zu sanieren oder sogar neu zu bauen, wenn er mit negativen Wertungen überhäuft wird? Hier ist eine positive Herangehensweise dringend notwendig. Der für die Missstände verwendete Platz mit neun Unterpunkten steht in deutlicher Diskrepanz zum Platz für die „Ziele der Sanierung“, die auch nur auf vier Seiten kommt. V. a. die für den BN relevanten Themenkomplexe "Grün- und Freiraum", "Verkehr" sowie "Klima" sind gerade mal auf einer guten Seite mit jeweils einer mageren Aufzählung vertreten. Diese Gewichtung im immerhin zweiten Durchlauf der Sanierungssatzung ist stark zu bemängeln. Wir erwarten vom Planungsbüro, dass auf die drei	Der Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg, erkennt in seiner Stellungnahme Sinn und Zweck einer Vorbereitenden Untersuchung. Sie dient dazu das Vorliegen von städtebaulichen Missständen zu dokumentieren, die eine Sanierungsmaßnahme rechtfertigen können. Insoweit herrscht im Hinblick auf die festgestellten Umstände ein durch die angetroffenen Missstände gezeichnetes negatives Bild vor. Die positiven Merkmale Feldafings sind in der Vorbereitenden Untersuchung sehr wohl dargestellt. Sie können die festgestellten Missstände aber nicht aufheben. Auch der Vorwurf, Ziele der Maßnahme seine nicht ausreichend dargestellt wird nur an dem Umfang der Ausführungen festgemacht. Bzgl. der Sanierungszeile ist auf Ziff. 2 der Begründung zur Sanierungssatzung zu verweisen. Alle wesentlichen Ziele lassen sich hier widerfinden. Im Übrigen vermengt der BUND in der Folge Ziele und Maßnahmen. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Vorbereitende Untersuchung nur die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme belegen soll und insoweit Maßnahmen allenfalls um Zuge der einzelnen Untersuchung der Machbarkeit der Sanierung untersucht werden. Eine Festlegung aller durchzuführenden Maßnahmen erfolgt noch nicht. Ein umfangreicher Maßnahmenkatalog liegt der vorbereitenden Untersuchung dennoch bei. Die Verwaltung wird beauftragt, die einzelnen vorgetragenen Aspekte im Rahmen weiterer Planungen, insbesondere konkreten Maßnahmen zu prüfen.

Themenkomplexe genauer und mit ebenso vielen Beispielen wie den Themen „Bevölkerungsentwicklung, soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge“ sowie „Baustuktur und Ortsbild“ eingegangen wird. Im Einzelnen sehen wir folgende Aspekte als notwendig an. Beim Thema "Grün- und Freiraum": – Verbesserung des Baumschutzes, auch aus Klimaschutzgründen (s. u.) – Pflege und Erhalt von altem Baumbestand, zusätzlich Pflanzen neuer, klimaresistenter Bäume – hier v. a. im Bereich Bahnhof / Kindergarten und am Kirchplatz – Pflicht zur Anlage von Rigolen für die Bewässerung von Bäumen – Deutlicher Hinweis auf gesetzliche Grundlagen gegen Gärten mit Kiesbeeten – Vermeidung massiv versiegelter Einfahrten zur Förderung von Grundwasserneubildung Beim Thema "Verkehr": – Anlage von „shared-space“-Gebieten, um die Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer und dann auch die Aufenthaltsqualität zu verbessern – Schaffung von Ruheinseln mit Bäumen und Bänken (s. o. Aufenthaltsqualität) – Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche – Deutliche Erweiterung der Radabstellanlagen in allen Gebieten	Im Übrigen ist eine Überarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung nicht erforderlich.
---	--

	Sanierungssatzung, v. a. am Bahnhof und im Bereich von Geschäften – Verstärkung des Radwegebaus zur Förderung dieser gesunden und klimafreundlichen Art der Mobilität. Beim Thema „Klima – klimaneutrale Ortsmitte“: – Aufnahme der beiden Klimabeschlüsse Feldafings - 2016 Beitritt zum Starnberger Klimabündnis, das zum Ziel hat, bis 2035 nur noch erneuerbare Energien im Landkreis zu nutzen und das integrierte Klimaschutzkonzept als Arbeitsgrundlage umzusetzen sowie den Klimabeschluss von 2019 zur Umsetzung der Klimaschutzziele – Schutz von vulnerablen Personengruppen vor Hitzeereignissen, die wie in diesem Sommer zur Normalität gehören werden; z. B. mit dem Pflanzen von Bäumen als Schattenspender und Luftbefeuchter – Schaffung von Retentionsflächen für die immer häufiger vorkommenden Starkregenereignisse – Schaffung von Zisternen bei Baumaßnahmen.	
11. .	Bund Naturschutz Ortsgruppe Feldafing	
	Das Sanierungsgebiet sollte nicht losgelöst vom restlichen Ortsgebiet betrachtet werden, sondern immer in Zusammenhang damit. Alle Klimaschutzrelevanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind auch für das restliche Gemeindegebiet wichtig, so wie alle Maßnahmen im restlichen Gemeindegebiet Einfluss auf das Sanierungsgebiet haben. Daher bitten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Sanierung zu diskutieren und ggf. zu berücksichtigen.

	wir, diese Anmerkungen auch bei der Erarbeitung des ISEK zu berücksichtigen. Bei fast allen Punkten haben wir auch Beispiele für Maßnahmen aufgeführt. Diese sollen die Maßnahmen in der VU erweitern und in der Sanierungssatzung soweit möglich (z.B. Fotovoltaik oder Zisternen verpflichtend) Wiederhall finden. <u>Klimaschutzmaßnahmen:</u> – Vollständige Versorgung mit erneuerbaren Energien u.a. Vollständiges Ausnutzen der lokalen Potenziale für erneuerbaren Strom und Etablierung einer lokalen treibhausgasneutralen Wärmeversorgung (primär debarkonisierte Wärmenetze ergänzt um treibhausgasneutrale Einzellösungen) (gemäß Angaben des Umwelt Bundesamts). Baupläne sollten dies berücksichtigen – Aufständern von Solaranlagen erlauben, Fotovoltaik bei Neubau und bei Dachsanierung verpflichtend vorsehen u.ä.; die Kommune arbeitet an Quartierslösungen für die eigenen Liegenschaften und wenn möglich auch darüber hinaus in die Nachbarschaft – Die Kommune erstellt ein Kataster von geeigneten Flächen für Photovoltaikanlagen erstellen – Anreize für nachhaltiges Gewerbe schaffen (z.B. nochmals vergünstigter Gewerbesteuer-satz für entsprechendes Gewerbe) – Ansiedlung von Einzelhandel fördern, um Notwendigkeit von Fahrten in andere Gemein-den zu reduzieren	
--	--	--

	– Infrastruktur für umweltfreundlichen Tourismus schaffen (z.B. Ausbau ÖPNV Richtung See; es werden Elektrorad-Lademöglichkeiten am Bahnhof und am See geschaffen; gezielte Vermarktung des Ortes als Radfahr-Ort (Anschluss ans Radwegenetz (Freizeitverbindungen), Leihmöglichkeiten, usw.)) <u>Grundwasserschutz:</u> – Schutzmaßnahmen für Grundwasser und Wasserschutzgebiete (Düngeverbot bzw. Vereinbarung mit der Landwirtschaft, idealerweise gemeindeübergreifend) – Keine Gewerbebetriebe mit hohem Trinkwasserverbrauch oder Abwasserproduktion – Infrastruktur für bessere Regen- und Grauwassernutzung schaffen (z.B. verbindlicher Einbau von Zisternen) <u>Nachhaltiges Bauen:</u> – Sanierung des gesamten Gebäudebestands in der Kommune auf Zielniveau (mindestens der jeweils vorgeschriebene Effizienzhausstandard) (gemäß Angaben des Umwelt Bundesamts) – Bebauungspläne im Hinblick auf die Forderung von Gründächern, Versickerungsanlagen, versickerungsfähigen Bodenbelägen und Retentionsräumen prüfen und ggf. anpassen, um die Auswirkungen von Starkregen und Dürre zu reduzieren;	
--	--	--

	– Ambitionierte Energieeffizienzvorgaben für Neubauten / klimaneutrale Neubauten festlegen und fördern – Standards zur umweltgerechten Sanierung öffentlicher Gebäude festlegen – Energetisches Sanierungskonzept für alle Gebäude im ISEK Gebiet (Fördermöglichkeiten für private Bauherren nutzen und kommunizieren) festlegen – Vorrangige Nutzung von umweltfreundlichen Bauweisen und Baustoffen (z.B. nachwachsend, wiederverwendbar/-wertbar) festlegen und fördern – Energie-Quartierslösungen als Standard für alle großflächigen Bauprojekte festlegen – Klimaschonende Energiekonzepte bei Aufstellung von Bebauungsplänen (z.B. Nutzung von erneuerbaren Energien und Energieerzeugungstechniken) festlegen – Vorgaben an die Bebauung in / an Frischluftschneisen für gute Luftqualität erarbeiten (z.B. Ausrichtung in Strömungsrichtung, Abstände, usw.) – Dach- und Fassadenbegrünung (auch bei Bestandsgebäuden) nutzen und vorgeben – Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch Gebäude sicherstellen – Flächenrecycling für Wohnungs- und Gewerbebau im ISEK	
--	---	--

	Gebiet sicherstellen – Neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden, bzw. Ausgleichsmaßnahmen fest-setzen – Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen und überwachen – Baumschutz (DIN 18920) bei Baumaßnahmen festsetzen und permanent überwachen, bei Verstoß Vertragsstrafen erheben – Bei Neubau eine verbindliche Festsetzung von Fahrradabstellplätzen von 3 Rädern pro WE und zusätzliche Flächen für Kinderwägen, Radanhänger und Lastenräder – Qualität vorhandener Freiflächen verbessern / sichern und Rathausumfeld als grüne Mitte entwickeln – Durchgrünung von neuen Baugebieten mit klimaangepassten, einheimischen Gehölzen vorschreiben – Versiegelung minimieren und versickerungsoffene Beläge für Wege, Terrassen, Stell-plätze und Feuerwehruzufahrten (Beispiel Prinz-Eugen Park, München) festsetzen <u>Förderung und Gleichberechtigung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und -Teilnehmern (Umweltverbund):</u> – Verkehr und Mobilität ist erfreulicherweise zum Teil schon gut in die Sanierungssatzung eingearbeitet – Durchgehende, alltagstaugliche und sichere	
--	--	--

	Radverkehrsanlagen für Alltagsrouten schaffen, zum Erreichen von wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs genauso wie Anschlüsse an das überörtliche Netz, insbesondere Fahrradankbindung aller Feldafinger Ortsteile an den Hauptort (z.B. durch Fahrradwege und Schutzstreifen) – Angebot von öffentlichen und privaten Fahrradabstellanlagen kontinuierlich erweitern – Fahrradabstellplätze vor allen gewerblichen Einheiten verbindlich vorgeben – Verkehrsberuhigung / Einbahnstraßenlösung für die Bahnhofstraße erarbeiten (für Radfahrende in beide Richtungen befahrbar) – ÖPNV-Anbindung der Ortsgebiete außerhalb des ISEK Bereichs an den Ortskern aufbauen – Begrünung von Stellplatzanlagen vorgeben, versickerungsoffen gestalten – Umgestaltung des lokalen Verkehrssektors von zentriert auf den motorisierten Individualverkehr zu einem starken Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) sowie Sharing-Systemen (gemäß Angaben des Umwelt Bundesamts). Die Mobilitätsstation am Bahnhof/ Rathaus bildet hierfür eine gute erste Maßnahme. Er sollte mit weiteren Mobilitätskonzepten privater Investoren (Altlinik, nördl. Wielingerstr., Stadibau) ergänzt werden. <u>Artenschutz / Erhalt und Förderung der</u>	
--	--	--

	<u>Artenvielfalt</u> – Biodiversität durch Erhöhung der Strukturvielfalt fördern – Renaturierung von Brachflächen umsetzen, z.B. Stadionstraße – gezielte Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse, Insekten -> Vorbildhaft: Prinz-Eugen Park, München. Bei Prüfungen von Bauvorhaben sicherstellen, dass die Begehungen ab 19h stattfinden und die Uhrzeit der Begehung im Gutachten vermerkt wird. – Baum- und Heckenpflanzungen, Blühwiesen im gesamten Planungsgebiet – Biotopverbundstrukturen (u.a. der Bachaue des Starzenbaches) erweitern – Vorhandene Biotopflächen fachlich pflegen – Gemeindliche Ausgleichsflächen entwickeln und durch regelmäßiges Monitoring überwachen – Verbot von Kiesgärten – Grüne Achsen, Grüninseln und Grünverbindungen im gesamten ISEK Gebiet einplanen, einschließlich und insbesondere in der Bahnhofstraße	
12.	DB AG - DB Immobilien	
	Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:	Soweit sich die DB AG - DB Immobilien gegen die Einbeziehung der Flächen der Bahn im Bereich der Bahnunterführung / Bahnhofstraße wendet, kann dem nicht entsprochen werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation sind dort nur möglich, wenn die Grundstücke einbezogen werden. Der Vorbehalt der Fachplanung nach § 38 S. 1 BauGB betrifft nur Verfahren nach §§ 29 bis 37 BauGB.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der beabsichtigten Planungen dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Bisher bietet die Eisenbahnüberführung Traubinger Straße im näheren Bahnhofsbereich die einzige Möglichkeit, die S-Bahn-Station - wenn auch mit Umwegen- beiderseits der Bahn barrierefrei zu erreichen. Bei der Aufwertung der Straßenunterführung bzw. Herstellung einer Querungshilfe bitten wir daher dafür Sorge zu tragen, dass die Unterführung während der Baumaßnahmen weiter als Teil des barrierefreien Zugangs nutzbar bleibt. Die Errichtung einer Mobilitätsstation auf Flächen der DB Station & Service AG ist mit dem Bahnhofsmanagement, Herr Lindemann, juergen.lindemann@deutschebahn.com, abzustimmen und zu regeln. Seitens der DB Station & Service AG wird darauf hingewiesen, dass die Sanierung für die vorhandenen Bahnsteige angemeldet ist, die u.a. den Ausgleich der Unebenheiten beinhaltet. Es wurde noch keine Terminschiene final festgelegt und eine Verschiebung nach 2023 kann nicht ausgeschlossen werden. Überschneidungen zwischen geplanten Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und unserer Maßnahme können nicht ausgeschlossen werden. Dies könnte zu Problemen führen, da Bauzufahrten und ggfs. befristet Lagerflächen u. ä. für unsere Maßnahmen benötigt werden. Wir weisen darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen	Die DB AG wird in Ihrer heutigen (Bahn-)Nutzung auch nicht weiter beeinträchtigt. Im Übrigen sind die Hinweise bei den zukünftigen Planungen zu beachten. Eine Anpassung der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht notwendig.
---	--

	demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 2 S. 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen auch planfestgestellte Flächen der DB Netz AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein Sanierungsgebiet widersprechen wir hiermit. Für Baumaßnahmen / Bauarbeiten in Bahn nähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Eine konkrete Stellungnahme/Zustimmung unsererseits zu einzelnen Vorhaben kann erst dann erfolgen, wenn hierfür aussagekräftige Planunterlagen zur Prüfung vorliegen. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Vorhabenträger / Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Verlegungen von bahnbetriebsnotwendigen Kabel- und Leitungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung. Die Kosten	
--	---	--

für eine Verlegung trägt der Verursacher. Die Ermittlung einer Betroffenheit von bahneigenen Anlagen erfolgt erst im Rahmen der Prüfung eines konkreten Vorhabens nach Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller/ Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch die geplanten Maßnahmen keine Nachteile und kein Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Verursacher zu übernehmen. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Maßnahmen, die aus der Festlegung des Sanierungsgebiets entwickelt werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.	
--	--

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

Der Gemeinderat beschließt die voranstehend aufgeführten weiteren Stellungnahmen wie vorgeschlagen abzuwägen und zu berücksichtigen.

Anwesend:**14**

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2 : Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) und gemäß § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) die Sanierungssatzung „Ortsmitte“ in der Fassung vom 18.10.2022 als Satzung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung öffentlich bekannt zu machen.

Anwesend: 14

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

TOP 10 Erledigungs- und Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Gemäß § 12 Abs. 2 GeschO berichtet der 1. Bgm regelmäßig über den Stand der Umsetzung der Beschlüsse. Die Verwaltung hat hierzu die einzelnen Maßnahmen tabellarisch mit kurzer Erläuterung dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Erledigungs- und Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Anwesend: 14

Für den Beschluss: 14

Gegen den Beschluss: 0

TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges

Weihnachtsbeleuchtung

BGM Sontheim gibt bekannt, dass aus Stromspargründen die diesjährige Weihnachtsbeleuchtung nur an den Straßenlampen um den Bahnhofplatz angebracht wird und ein kleiner Weihnachtsbaum mit LED-Kerzen aufgestellt wird.

Task Force Energieeinsparung

BGM Sontheim teilt mit, dass die Task Force zur schnellen Energieeinsparung in der Verwaltung mit dem heutigen Tag (18.10.2022) beendet wurde.

Mammut-Marsch München

GR Himmelstoß teilt mit, dass die Veranstalter des Mammut-Marsch München beim TSV angefragt hat, ob sie für die Veranstaltung am 25.03.2023 das Buchheim-Stadion als Start und Zielpunkt mieten könnten.

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister