Original

Satzung
über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Feldafing für den Bereich „Alte Post“

Die Gemeinde Feldafing erlässt gemäß § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), beide jeweils in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2015 folgende Vorkaufsrechtssatzung:

Die Satzung besteht aus Satzungstext, Umgriff des Satzungsgebiets (Anlage 1) und Begründung (Anlage 2)

§ 1
Satzungsgebiet

(1) Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus beigefügtem Lageplan „Umgriff des Satzungsgebiets“, der als Anlage 1 Bestandteil der Satzung ist.

(2) Der Geltungsbereich umfasst ganz (g) oder teilweise (t) folgende Flurnummern der Gemarkung Feldafing

Fl.Nrn.: 562/14 und 562/66

§ 2
Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde zieht in Betracht, die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht im Satzungsgebiet in die Wege zu leiten und durchzuführen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Feldafing ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten bebauten und unbebauten Grundstücken zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebiets befinden und nicht bereits im Eigentum der Gemeinde Feldafing sind.

(2) Der Verkäufer hat der Gemeinde Feldafing den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 3
Inkrafttreten

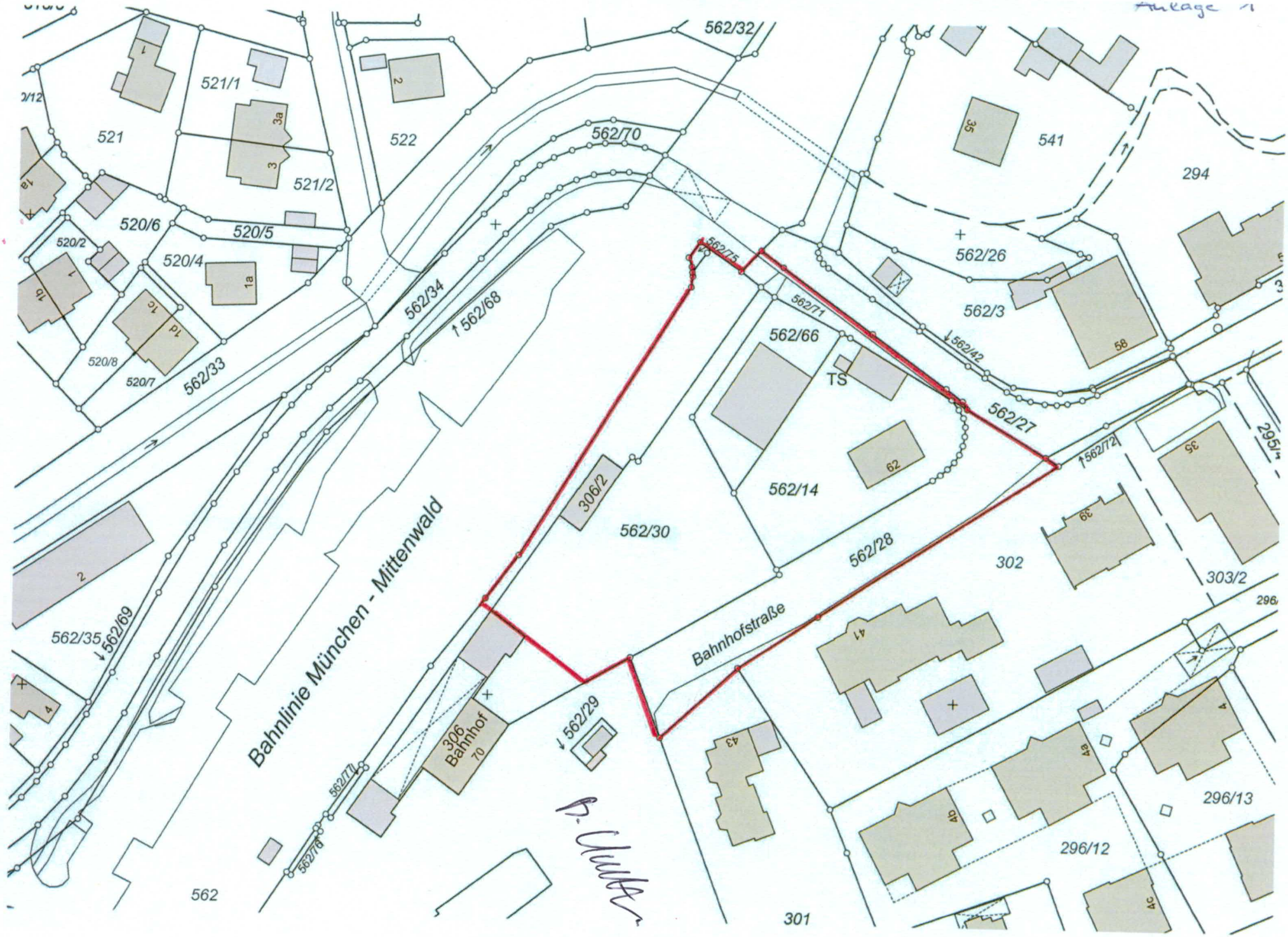
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Feldafing, 20.05.2015

B. Sontheim

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister

Anlage 1


562/32
521/1
521
522
562/70
541
294
521/2
520/6
520/5
520/2
520/4
562/26
562/75
562/34
562/68
562/71
562/3
562/66
562/42
520/8
520/7
562/33
TS
562/27
562/72
562/14
306/2
562/30
562/28
302
303/2
Bahnlinie München - Mittenwald
562/35
562/69
Bahnhofstraße
306
Bahnhof
562/29
562/77
562/76
296/13
296/12
562
301

Anlage 2

Begründung
zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Feldafing für den Bereich Alte Post

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.05.2015 den verfahrenseinleitenden Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Alte Post für die Grundstücke Fl. Nrn. 562/14, 562/28, 562/30, 562/66, 562/67/T, 562/71, 562/75, 306/2 jeweils der Gemarkung Feldafing, gefasst. Die Gemeinde Feldafing zieht damit städtebauliche Maßnahmen i. S. v. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Betracht.

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Sicherung der Fläche als Gemeinbedarf im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Rathausbereich mit Umfeld" für öffentliche Zwecke. So beabsichtigt die Gemeinde, dort Bereiche ihrer Kommunalverwaltung unterzubringen, sowie sozialen/kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, wie z. B. Bücherei und Jugendräume. Dadurch soll die neu angesiedelte örtliche Mittelpunkt-Funktion am S-Bahn-Haltepunkt Feldafing gesichert und gestärkt werden. Die Nutzflächen im Rathaus (ehemaliges Bahnhofsgebäude) sind nach den bisher in zwei Jahren im Betrieb gesammelten Erfahrungen nicht ausreichend, um den Anforderungen an eine bürgerfreundliche und kundenorientierte Kommunalverwaltung vollumfänglich gerecht zu werden. So werden Bereiche im Rathaus mit Doppelnutzungen belegt, wie z. B. das Standesamt. Ein Besprechungsraum fehlt vollständig. Auch im Vergleich zu anderen Kommunalverwaltungen sind die vorhandenen Nutzflächen zu gering. Daher beabsichtigt die Gemeinde, zusätzliche Räumlichkeiten in unmittelbarer Rathausnähe zu erschließen. Das benachbarte Postgelände bietet sich aufgrund seiner unmittelbaren Nähe und seiner bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Post dafür hervorragend an.

Auch die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Nähebereich des umgebauten, denkmalgeschützten Bahnhofs und des Uhrentürmchens sollen Berücksichtigung finden. Damit erfolgt eine Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Weiterhin wird die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wesentliches Planungsziel verfolgt. Dabei spielt auch die Erhaltung des ortsbildprägenden Post-Gebäudes durch öffentliche Nutzungen wie Jugendtreff, Gemeindebücherei eine planerische Rolle.

Weiteres Planungsziel, das mit der eingeleiteten Bauleitplanung verfolgt wird, ist die Sicherung der vorhandenen wertvollen öffentlichen Grünanlage mit altem Baumbestand und Künstlerbrunnen (Baudenkmal) als Parkanlage / innerörtlicher Erholungsfläche im Sinne eines „Westentaschenpark". Soweit dies städtebaulich sinnvoll erscheint, soll eine Erweiterung und Arrondierung erfolgen sowie eine Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept durch aufeinander abgestimmte bauliche Nutzungen im Sinne einer Gesamtplanung.

Zudem wird eine Sicherung eines ausreichenden Stellplatz-/ Parkplatzangebotes im Umfeld des Rathauses / Cafes als Ergänzung planerisch angestrebt. Ziel ist die Abfangung unnötigen Verkehrs noch vor dem neu gestalteten Rathausplatz und der verkehrlich sensiblen Kinderkrippe. Damit wird eine Stärkung des historischen, beengten Dorfkernes und Straßenraumes von Feldafing durch teilweise Entlastung vom ruhenden Verkehr durch einen Alternativstandort für Parkplätze verfolgt. Damit verbunden ist gleichzeitig die Stärkung und Unterstützung der noch vorhandenen Mischnutzung (Läden, Gewerbe aus Büro und Praxen, Wohnnutzung) in der Bahnhofstraße

Schließlich soll eine Sicherung der Fußwegverbindungen, insbesondere entlang der Bahnlinie / Unterführung/ Planung der Fußgängerbrücke wie in der Städtebauförderung vorgeschlagen er-

reicht werden. Letztendlich sollen auch Erweiterungsflächen für eine ggf. neu gestaltete Bahnunterführung gesichert werden.

Zur Sicherung dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Gemeinde Feldafing für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 13.05.2015 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zustehen. Die mit der Planung verfolgten Ziele, insbesondere die gemeinbedarfsorientierten Nutzungen auf dem ehemaligen Postgelände, lassen sich nur dann sinnvoll verwirklichen, wenn die Gemeinde Eigentümerin der von der Satzung erfassten Flächen wird. Zumindest wird diese aber durch den Grunderwerb wesentlich erleichtert. Die von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Flächen dienen allesamt der Verwirklichung der oben beschriebenen planerischen Zielsetzungen. Wie die aktuellen Vermarktungsbemühungen des Grundstückseigentümers zeigen, besteht auch eine Notwendigkeit für die Begründung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes an den Grundstücken.

Feldafing, den 20.05.2015

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister