

## Die Sanierungssatzung

§ 142 BauGB

## Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet

Die Marktgemeinde Nandlstadt weist ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet aus.

Zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde ein Kriterienkatalog aufgestellt, anhand dessen Varianten diskutiert wurden:

a) Neben dem Erhalt des Gesamtcharakters des historischen Ortskerns sind weitere Aspekte zu berücksichtigen: die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und besonders Wohnen, weitere Regelungen zum Verkehr, Erhalt und Schaffung von Grünflächen sowie die Möglichkeit zum gezielten Eingreifen.

b) Die gezielte Durchführbarkeit von Maßnahmen ist ein weiteres Kriterium. Insbesondere werden dazu die strukturellen, organisatorischen, zeitlichen und vor allem auch die finanziellen Aspekte beurteilt.

c) Der Ortsbezug ist ausschlaggebend. Gebietsabgrenzungen sind auf ihre Bedeutung zu historischen, topographischen, funktionalen, strukturellen, räumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu prüfen.

d) Die Vorgehensweise ist bestimmend. Die Abstimmung zwischen den einzelnen Beteiligten, das differenzierte Eingehen auf Motivation und Vorstellungen der Bewohner sowie die Gleichbehandlung der | des Einzelnen ist zu prüfen.

## Variantenvergleich

Bei der Gegenüberstellung von Varianten hat sich gezeigt, dass eine Beschränkung des Sanierungsgebiets auf den eng abgegrenzten, historischen Ortskern ohne wesentliche Ergänzungsflächen den Anforderungen an eine nachhaltige, städtebauliche Sanierung nicht gerecht wird.

Eine Teilung des Ortskernes in mehrere Sanierungsgebiete scheidet auf Grund der daraus resultierenden Ungleichbehandlung der Bewohner aus.

## 1.1

### Sanierungsgebiet

Die Marktgemeinde Nandlstadt hat beschlossen, für den historischen Ortskern eine Sanierungssatzung nach § 142 (1) BauGB zu erlassen und förmlich festzusetzen.

Das Sanierungsgebiet stellt eine Gebietsabgrenzung dar, die für Vorbereitenden Untersuchungen gewählt wurde.

Während des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass ein Sanierungsgebiet im historischen Ortskern durch weitere Teilflächen ergänzt werden muß.

Dies sind Flächen für den ruhenden Verkehr zwischen historischer Hopfenhalle, Festplatz und ungenutztem "BayWa"-Areal sowie für Strukturverbesserungsmaßnahmen im Ortskern.

### Durchführung

Die Frage, ob das Untersuchungsgebiet in mehrere Teilsanierungsgebiete aufgeteilt werden soll, wurde vorab mit der Bewilligungsbehörde diskutiert. Da in Nandlstadt in allen Quartieren Maßnahmen mit ähnlicher Dringlichkeit anstehen, soll nur ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Dafür gibt es gute Gründe.

Die interessierte Bevölkerung ist heute bereits über Möglichkeiten und Grenzen der Ortskernsanierung informiert: durch einen Flyer, das Pilotprojekt "Zeilerberg", Veranstaltungen aller Art Referentengespräche, Arbeitskreise der Bürger und den Aktionstag der Kinder, Bestandsaufnahmen, Zukunftswerkstatt der Jugend, erste Baubratungen bis zur öffentlichen Vorstellung der Städtebaulichen Rahmenpla-

nung und nicht zu vergessen: die ausführlichen Berichte der örtlichen Presse.

Die Bevölkerung ist deshalb mittlerweile höchst motiviert. In allen Teilen des historischen Ortskerns äußern Eigentümer den Wunsch, private Gebäude und Hofflächen zu sanieren.

Durch diese vielfältigen, breit angelegten Aktivitäten der öffentlichen Hand wird das Ziel des Marktgemeinderats bestärkt, niemanden aus der Ortsgemeinschaft von der Mitarbeit an den diversen Sanierungsvorhaben auszuschließen.

### Freiwilligkeit

Bei dem schwierigen Verfahren der Sanierungsplanung und Durchführung bietet Freiwilligkeit einen unschätzbaren Wert und immense Vorteile, die auf allen Ebenen genutzt werden sollten.

### Partizipation

Auf diesem Weg der Partizipation eröffnen sich die große Chancen, positive Zeichen, so genannte „Leuchttürme der Sanierung“ aufzurichten.

## 1.2

### Begründung

#### Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet umfasst wesentliche Flächen des Untersuchungsgebiets sowie kleinere Flächen außerhalb des zukünftigen Sanierungsgebiets.

Um die nach §142 (2) 2 BauGB geforderte, zweckmäßige Sanierung zu gewährleisten, ist das Untersuchungsgebiet um Teilflächen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete) bis hin zu einem ungenutzten BayWa-Gelände vergrößert, aber auch um Flächen der neuen Wohnbebauung westlich der Straße „Bräuanger“ verkleinert worden.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden städtebauliche Missstände nach §136 (2) BauGB festgestellt.

Folgende, in §136(3) BauGB definierte Aspekte sind bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets berücksichtigt worden:

1a) - Die Belichtung, Besonnung und Belüftung weist bei einem Teil der Wohnungen und der Arbeitsstätten im Untersuchungsgebiet Mängel auf - sie sollen behoben werden;

1b) - Die Bausubstanz der Wohnungen und Arbeitsstätten ist in Teilen sanierungsbedürftig - sie soll wesentlich verbessert werden;

1c) - Die Zugänglichkeit von einigen Grundstücken im Sanierungsgebiet muss abschließend geregelt werden;

1d) - Durch die Abwanderung bzw. Aufgabe einiger Hopfenbauern steht ein Großteil landwirtschaftlicher Nebengebäude leer oder ist untergenutzt. Ein

unausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist entstanden - es soll vermindert werden;

1e) – Mehr als die Hälfte der Anwesen hat keine oder nur minimale Freiflächen. Die Wohnnutzung ist in Teilen schwer zu vermitteln – dies soll verbessert werden.

1f) - Das Gebiet wird durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen beiderseits der Marktstraße beeinträchtigt, verursacht durch den Durchgangsverkehr auf den Kreisstraßen. Die Beeinträchtigungen sollen wesentlich gemildert werden.

1h) - die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung wird aufgewertet;

2a) - Insbesondere die Funktionsfähigkeit des ruhenden Verkehrs ist auf weiten Teilen den Straßen, engen Gassen und Wegen des historischen Ortskerns unbefriedigend - sie soll verbessert werden;

2b) - Die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben sind durch die überaus dichte Bebauung und durch die gelegentlich schwierige Erschließung beeinträchtigt; expansionswillige Betriebe finden trotz des umfangreichen Leerstands von Baukörpern keine Erweiterungsflächen;

2c) - Das Gebiet ist nur sehr unzureichend mit Grün-, Spiel- und öffentlichen

### 1.3

#### Erweiterungsflächen

Freiflächen versorgt – dies soll verbessert werden.

- \* Die Erschließung der verbliebenen Angerflächen des ehemaligen Nandlbachs als öffentliche Grünflächen im Verflechtungsbereich mit den angrenzenden Neubaugebieten ist durch die Verrohrung des Wasserlaufs für die Nah- und Feierabenderholung, insbesondere für Kinder und alte Menschen stark beeinträchtigt.

Das Kleinklima ist deutlich in Mitleidenenschaft gezogen – es soll verbessert werden.

- \* Das Angebot für die Nandlstädter Jugend an Flächen für Spiel und Sport ist erheblich eingeschränkt. Durch den Bau einfacher Anlagen beiderseits des Nandlbach und südlich der Schulen soll dieser Mangel nachhaltig beseitigt werden.

Zusätzliche Flächen sind notwendig, um die für die Sanierung dringend benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichten und um öffentliche Grün- und Freiflächen bereithalten und ausbauen zu können.

Ziel ist,

- \* die Flächen durch Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten den gesamten historischen Ortskern aufzuwerten  
 -§136(3) 1d BauGB-;
- \* Einwirkungen durch die Verkehrsanlagen im historischen Ortskern weiter zu minimieren  
 -§136(3) 1f BauGB-;
- \* die Funktionsfähigkeit des innerörtlichen Verkehrs im historischen Ortskern aufgrund bestehender Missstände zu verbessern  
 -§136(3) 1f BauGB-;
- \* die bestehenden Missstände rund um die historische Hopfenhalle im westlichen Teil des Sanierungsgebietes zu beseitigen  
 -§136(3) 1e BauGB-  
 und
- \* die Festwiese bis zu brach liegenden BayWa-Gelände (Ergänzungsgebiet) einschließlich der angrenzenden Grün- und Freiflächen als Ersatz für fehlende öffentliche und private Grün- und Erholungsflächen zu nutzen  
 -§136 (3) 1e BauGB-.

## 2.1

### Sanierungssatzung

Die Marktgemeinde Nandlstadt erlässt aufgrund des § 142 (3) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 (38) der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) gemäß Beschluss des Marktgemeinderats vom **NN** 2020 folgende Satzung:

**§ 1) Festlegung des Sanierungsgebietes**  
 Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor.

Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Der insgesamt ca. **NN** ha umfassende Bereich wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung: „Historischer Ortskern Nandlstadt“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Zusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2) Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

**§ 3) Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

**§ 4) Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 (1) BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

## Vereinfachtes Verfahren

Nach §142 (1) BauGB beschließt die Marktgemeinde Nandlstadt die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Die Marktgemeinde wählt das vereinfachte Sanierungsverfahren nach §142 (4) BauGB.

Die Vorschriften sind für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich; die Sanierung wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt (§ 144 BauGB): Vorhaben bedürfen der „sanierungsrechtlichen Genehmigung“. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde jedoch teilweise oder vollständig ausschließen (§ 142 Abs.4 BauGB). In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für betroffene Grundstücke eingetragen.

Die Sanierung soll im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden – allerdings ohne Ausschluss des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts, um die Möglichkeiten der Steuerung durch die Marktgemeinde zu erhalten bzw. zu erhöhen.

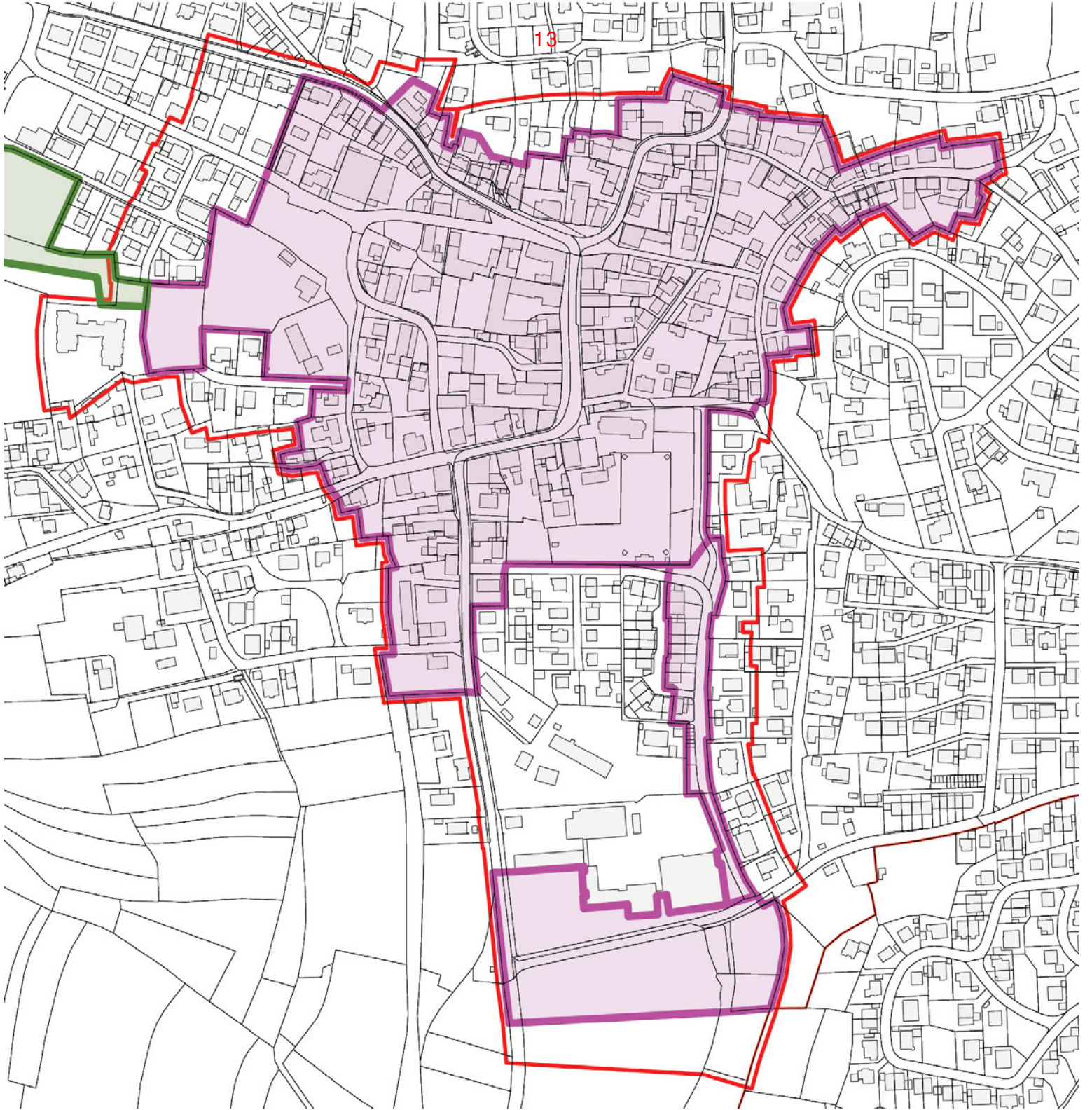
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden damit ihre Anwendung.

## 2.2





### Begründung

Alle wesentlichen Merkmale der geplanten Sanierungsmaßnahmen in der Marktgemeinde Nandlstadt sprechen gemäß der Richtlinien der Städtebauförderung in Bayern für ein vereinfachtes Verfahren (vgl. auch: Städtebauförderung in Bayern, Sanierung von Städten und Dörfern, S 34ff, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium des Inneren – Oberste Baubehörde).

- \* Durch die Sanierung sollen überwiegend Gebäude, aber auch Freiflächen modernisiert und das Wohnumfeld soll verbessert werden;
- \* Voraussichtlich werden sich die Grundstückspreise im Sanierungsgebiet nicht wesentlich erhöhen. Größere Wertsteigerungen sind wahrscheinlich nicht zu erwarten;
- \* Die Erneuerungsmaßnahmen bewirken deshalb wahrscheinlich nur kleinere Wertsteigerungen. Würden diese abgeschöpft, wäre der Verwaltungsaufwand überzogen mit überhöhtem Aufwand;
- \* Im Grundbuch gibt es deshalb in der Regel keinen Sanierungsvermerk für die Grundstücke;
- \* Durch die Sanierung werden keine besonderen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung notwendig machen. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind kaum, ggf. nur in geringem Umfang zu erwarten;
- \* Die Marktgemeinde Nandlstadt wird ein Sanierungsgebiet haben, das jedoch ohne Sanierungsbebauungsplan auskommt.



**FÖRMLICH FESTGESETZTES SANIERUNGSGEBIET**

-  Untersuchungsgebiet nach BauGB
-  Sanierungsgebiet nach §142(1) BauGB
-  Ergänzungsgebiete
-  Ruhender Verkehr am BayWa-Gelände mit Fußwegen

