Satzung

des Markt Ottobeuren über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Ortsmitte“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, erlässt der Markt Ottobeuren die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des §136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 45 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortsmitte“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 1.500 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

(1) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung.

(2) Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB findet gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB keine Anwendung.

(3) Für die Rechtsvorgänge des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung allgemein als erteilt.

§ 4 Fristen

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

§ 5 Inkrafttreten, Geltungsdauer

Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 26. September 2023 rechtsverbindlich.

Ottobeuren, den 26. September 2023

Markt Ottobeuren

.....

Erster Bürgermeister, German Fries

Anlagen der Satzung:

1. Lageplan mit Darstellung des Sanierungsgebietes

Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

(2) eine nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 25.11.2020 hat der Marktgemeinderat Ottobeuren die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes inklusive einer vertieften Betrachtung der Ortsmitte beschlossen.

In der Sitzung vom 31.05.2022 hat der Marktgemeinderat Ottobeuren den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 23.06.2022.

Dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde in der Sitzung vom 13.06.2023 durch den Marktgemeinderat vollinhaltlich zugestimmt.

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 31.07.2023 stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.06.2023.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom 29.05.2023 hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 31.07.2023 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom 19. September 2023 hat der Marktgemeinderat Ottobeuren die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Ottobeuren den 26. September 2023

Markt Ottobeuren

.....

Erster Bürgermeister, German Fries

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 26. September 2023 bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Ottobeuren den 26. September 2023

Markt Ottobeuren

.....

Erster Bürgermeister, German Fries

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Gemeindeordnung

Notwendigkeit und Voraussetzungen

Im Rahmen des ISEKs (vgl. Anlage 2) wurde festgestellt, dass ein Sanierungsgebiet erforderlich ist, um die vorliegenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben, die dargestellten Planungsziele zu erreichen und die Sanierung zielführend umsetzen zu können. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Marktgemeinderat am 31.05.2022 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kap. 5 des ISEK-Abschlussberichts (vgl. Anlage 2) beschriebenen städtebaulichen Missstände. Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet wird durch die Sanierung entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsmängel gem. § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gem. § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglichen und im Hinblick auf die Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 45 ha.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet die Bereiche um die Bahnhofstraße sowie entlang der Ludwig- und Luitpoldstraße inkl. dem südlichen Gebäudeteil der ehemaligen Benediktinerbrauerei und den Flächen entlang der Günz sowie den Marktplatz mit seiner angrenzenden Bebauung. Des Weiteren umfasst das Sanierungsgebiet den Bereich zwischen der Bergstraße und der St 2013 bis zur Westlichen Günz und schließt damit ebenfalls das Schul- und Sportgelände mit ein. Außerdem ist der Vorbereich des Friedhofs sowie die südlich an den Friedhof angrenzende Fläche bis zur Bert-Brecht-Straße in den Umgriff eingeschlossen. Das Sanierungsgebiet umfasst somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Aktuelle Neubauten im Ortszentrum wie das Museum für zeitgenössische Kunst - Diether Kunerth und die Sparkasse mit ihrer neu angelegten rückwärtigen Parkplatzfläche und einschließlich der neu angelegten begleitenden Freiflächen der Westlichen Günz in diesem Bereich, sind vom Umgriff ausgenommen. Ebenfalls aus dem Umgriff ausgenommen wurden größere neuere Entwicklungen im weiteren Umfeld, wie z.B. die Anlage des Hotels am Mühlbach südlich der Luitpoldstraße oder die neue Wohnbauentwicklung südlich des Fenebergparkplatz oder auch Bereiche in denen kein erheblicher städtebaulicher Missstand nachgewiesen oder Entwicklungsbedarf gesehen wurde wie z.B. nördlich der Alexanderstraße und um die Thalheimerstraße, sowie südlich der Bahnhofstraße und östlich der Westlichen Günz. Gleiches gilt für die Bereiche des Klosters mit seinen Grünflächen, da hier kein städtebaulicher Sanierungsbedarf begründet werden kann.

Begründung des Sanierungsgebietes

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen, wurden die in Kapitel 6.2 des ISEK-Abschlussberichts (vgl. Anlage 2) dargelegten Ziele für die Entwicklung vom Markt Ottobeuren definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann Kapitel 6.2 entnommen werden. Im Folgenden werden die für das Sanierungsgebiet relevanten Sanierungsziele daher nur zusammenfassend aufgeführt:

NATURRÄUME, NAHERHOLUNG & FREIZEIT

N.1 Ausbau und Weiterentwicklung der Spielplätze

N.3 Ökologisch hochwertige und vielfältig nutzbare attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen

N.4 Erhalt und Ausbau der innerörtlichen Sport- und Freizeitangebote

N.5 Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstrukturen sowie Verbesserung ihrer ökologischen und touristischen Funktion

SIEDLUNGSENTWICKLUNG & ORTSBILD

S.1 Nachhaltige und behutsame Entwicklung von Wohnraum durch primäre Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen

S.3 Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden

S.5 Erhalt der prägenden und historisch bedeutsamen Grün- und Siedlungsstrukturen

ORTSMITTE

O.1 Gestalterische und funktionale Aufwertung der Bahnhofstraße

O.2 Sicherstellung von aktiven Nutzungen in den Erdgeschossen im Zentrum mit einem attraktiven Erscheinungsbild und regelmäßiger Frequentierung

O.3 Gestalterische Aufwertung und Ergänzung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten am Marktplatz als zentraler Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für Austausch und Begegnung

EINZELHANDEL, GEWERBE & GASTRONOMIE

E.2 Stärkung der vorhandenen Strukturen zur Vernetzung des Einzelhandels und Gewerbes für ein gemeinschaftliches Auftreten und Aktionen

E.5 Erhalt und Stärkung des gastronomischen Angebots sowie von Übernachtungsmöglichkeiten

MOBILITÄT & VERKEHR

M.2 Angepasste Geschwindigkeiten und für das Umfeld verträgliche Verkehrsmengen im Innenbereich

M.3 Stärkung der bestehenden Strukturen und Förderung des Radnetzes

M.4 Umwegefreie und sichere Wege für Fußgänger*innen

M.5 Ausbau und Sicherstellung der Barrierefreiheit im Hauptort Ottobeuren

M.6 Ordnung des ruhenden Verkehrs

Die entsprechenden Maßnahmen zu den genannten Zielen können der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 8.8 des ISEK-Abschlussberichts entnommen werden.

Die Begründung zu den einzelnen Teilbereichen ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird verzichtet, da diese in Kapitel 5 des ISEK-Abschlussberichts erfolgt. Die einzelnen städtebaulichen Missstände innerhalb des Sanierungsgebiets werden für die betreffenden Teilbereiche kurz zusammengefasst.

Bereich zwischen Westlicher Günz und Bergstraße inkl. Schul- und Sportzentrum

Aufgrund der Lage südlich des Schulzentrums werden vor allem die Straßen Am Mühlberg sowie die Bürgermeister-Mahler-Straße als Schulweg genutzt, weisen aber zahlreiche bauliche und gestalterische Mängel auf. Des Weiteren bestehen räumlich-gestalterische Missstände im Bereich der Bergstraße wie z.B. beim Garagenhof und im Wohnumfeld.

Darüber hinaus bedürfen Teile der schulischen Einrichtungen einer dringenden energetischen Sanierung, sodass diese im Hinblick auf Klimaschutz und in Bezug auf eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung zukunftsfähig betrieben werden können. Gleichzeitig bietet das Schulgelände, auf den dortigen derzeit untergenutzten Flächen das Entwicklungspotenzial für den Ausbau der Spielplatzversorgung und ergänzende Freizeitangebote in Ottobeuren.

Die nördlich des Sparkassen-Geländes liegenden, derzeit ebenfalls untergenutzten privaten Flächen stellen mit der Nähe zur Ortsmitte ein städtebauliches Defizit dar, welches durch eine bauliche Entwicklung behoben werden und zur Belebung der Innenstadt beitragen kann. In diesem Zug sollte auch die begleitende Wegeverbindung an der Westlichen Günz umgesetzt werden.

Ortsmitte und Bahnhofsstraße mit beidseitig angrenzenden Flurstücken

Die Ortsmitte um den Marktplatz mit dem kleinen Marktplatz östlich des Rathauses und der Verlängerung durch die Bahnhofstraße ist zentraler Bereich und Mittelpunkt des öffentlichen Geschehens Ottobeurens. Diese Bereiche weisen einige städtebauliche Missstände auf, die eine Sanierung erfordern. So sind inzwischen um die Ortsmitte zahlreiche Substanzmängel, wie z.B. Leerstände bzw. leerstehende Erdgeschosszonen, untergenutzte Gebäude sowie einige weitere Gebäude mit Sanierungsbedarf vorzufinden. Darüber hinaus wurden zahlreiche funktionale Mängel in Form von fehlender Barrierefreiheit und z.B. schlecht ausgebauten bzw. zu schmalen Gehwegen identifiziert. Dies steht in Verbindung mit verkehrsdominierten Straßenräumen mit hohem Verkehrsaufkommen und hohen Geschwindigkeiten, ungewollten Durchgangsverkehren sowie fehlenden sicheren Querungsmöglichkeiten. Insbesondere für den Marktplatz wurde eine mangelnde Ausstattung mit Grünstrukturen festgestellt, die insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an die Klimaanpassung und die Vermeidung von sommerlichen Überhitzungen dringend behoben werden muss.

Südlicher Bereich entlang Ludwig- und Luitpoldstraße

Die Luitpoldstraße ist die wichtigste Verbindung von Ost nach West im südlichen Bereich Ottobeurens. Dieser Abschnitt ist dominiert von einem insgesamt hohen Verkehrsaufkommen. Des Weiteren wurden Missstände, wie gestalterische Defizite und die mangelhafte bauliche Beschaffenheit einzelner Gebäude, aber auch von Straßenräumen identifiziert. Darüber hinaus sind vor allem in Richtung bzw. entlang der Ludwigstraße einige untergenutzte, nicht bebaute Grundstücke und Leerstände vorhanden. Vor allem durch die Leerstände und den Wegfall von kleinen inhabergeführten Geschäften und in Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen fehlt es insbesondere entlang der Ludwigstraße an Aufenthaltsqualität. Damit droht ein Funktionsverlust. Diese Missstände werden durch fehlende Querungsmöglichkeiten verstärkt, wodurch ein Sicherheitsrisiko für die Bürger*innen und Tourist*innen entsteht. Darüber hinaus fällt der Parkplatz Feneberg durch eine hohe Versiegelung mit wenig Grünstrukturen negativ auf, wodurch dieser Bereich stark zur Aufheizung der Ortsmitte beiträgt. Im weiteren Verlauf der Ludwigstraße St 2011 stellt der südliche Parkplatz am Friedhof inkl. der unmittelbar angrenzenden ungeordneten Situation des Vorplatzes vor dem Kindergarten und dem Spielplatz ebenfalls eine Fläche mit Neuordnung und Begrünung dar. Vor dem Hintergrund einer dringend benötigten Klimaanpassung und der Schaffung einer multifunktionalen attraktiven Vorplatzsituation für die verschiedenen Nutzungen besteht hier entsprechender Handlungsbedarf.
Die Friedhofsfläche wurde aktuell trotz der vorhandenen aufgezeigten Mängel und dazugehörigen Maßnahmen nach Abstimmung mit der Regierung von Schaben bewusst nicht in den Umgriff mit

aufgenommen, da hier kein Regelungsbedarf nach dem besonderen Städtebaurecht besteht und keine Förderungen für Friedhöfe erfolgen.
Die Westliche Günz erreicht auf Grund von Mängeln in der Gestaltung, der an manchen Stellen fehlenden Erlebbarkeit des Wassers und der nicht durchgängig vorhandenen begleitenden Wegeführung nicht die Qualität, welche für Ottobeuren wichtig wäre. Darüber hinaus bestehen funktionale Missstände, wie z.B. die fehlende Beleuchtung entlang des Silachwegs oder die entsprechende Beschilderung u.a. auch von alternativen Routen, wo die parallele Wegeführung nicht möglich ist.

Zusammenfassung

Insgesamt zielen daher die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen. Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, um die Sanierungsziele zu realisieren.

Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente entwickelt, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen an der Sanierung fördern sollen, so z.B. durch kommunale Förderprogramme. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer*innen aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung, ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durchführbarkeit

Durch das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie einer Bewertung zu deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung des Ortszentrums von Ottobeuren ermöglicht.

Die zügige Durchführung der Sanierung ist aufgrund des großen öffentlichen Interesses vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren

angesetzt. Dies ermöglicht dem Markt Ottobeuren den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Konzeptentwicklung zur Aufwertung der Bahnhofstraße und die Erarbeitung eines Radverkehrskonzepts durchgeführt werden.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen wird durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstützung der Verwaltung erarbeitet worden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnlich einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermieden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

Verfahren nach § 142 (4)

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahren ist hierbei keine Ermessensache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage in der Region Unterallgäu und der räumlichen Nähe zu Städten wie Kempten und Memmingen sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung, ist das Preisniveau in Ottobeuren bereits verhältnismäßig hoch. Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der benannten Bereiche, ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung dringend nötig. Um weiteren Abwärtstendenzen z.B. durch Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen, die der Sanierung zuwiderlaufen, effektiv entgegenzuwirken und die Ortsmitte entsprechend den Sanierungszielen entwickeln zu können, ist die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich. Für die in § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB benannten langfristigen Miet- und Pachtverhältnisse von mehr als einem Jahr wird empfohlen eine allgemeine Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB zu erteilen und ortsüblich bekannt zu machen.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es hingegen nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

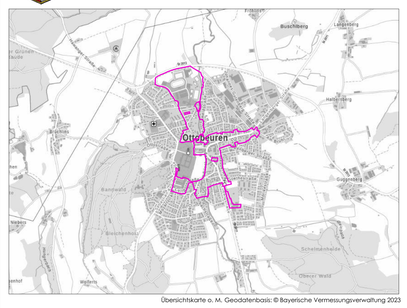
Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach §149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.

SANIERUNGSGEBIET "ORTSMITTE"

Legende

Abgrenzung Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB

MARKT OTTOBEUREN



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

SANIERUNGSGEBIET "ORTSMITTE"

ANLAGE 1 - Sanierungsgebietsumgriff zur Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB

ENTWURF

Planstand	Datum
Entwurf	17.04.2023
Billigungsbeschluss	09.05.2023
Verfahren gemäß § 137 BauGb i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	29.06.2023 - 31.07.2023 -
Verfahren gemäß § 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2023 - 31.07.2023 -
Satzungsbeschluss	..... - 2023

N

0 15 30 45 60

M 1 : 1.500

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München