

Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet

Vorinformation

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 11.03.2021 hat der Gemeinderat Burggen vorbereitende Untersuchungen für den Altort beschlossen. Dieser Beschluss wurde, wie das Recht es vorschreibt, öffentlich bekannt gemacht.

Wird der Altort Sanierungsgebiet?

Die Untersuchungen sind abgeschlossen und bieten Entwicklungsziele und notwendigen städtebaulichen Instrumente mit Maßnahmen. Ein mögliches Instrument des besonderen Städtebaurechts ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Satzung. Eine solche Satzung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 04.11.2021 beschlossen.

Der Ablauf des Verfahrens, damit ein Sanierungsgebiet definiert werden kann, regelt das Baugesetzbuch (BauGB).

Welche Chancen kann ein Sanierungsgebiet bieten?

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan mit städtebaulichen Festsetzungen zu Nutzung und Gestaltung, können Gemeinde und Grundstückseigentümer in einem Sanierungsgebiet auch Fördermittel für Maßnahmen der Stadterneuerung erhalten (sogenannte Städtebaufördermittel). Auch können über Modernisierungsvereinbarungen mit der Stadt Sanierungen steuerlich über eine erhöhte Sonderabschreibung für Grundstückseigentümer interessant werden. Gemeinsam können diese Maßnahmen das Gebiet deutlich aufwerten und somit eine Wertstabilität erreicht werden. Damit sind Instandsetzungen und Sanierungen im Interesse aller.

s. aktueller Flyer der Gemeinde mit den beiden weiteren Gemeinden Rottenbuch und Steingaden.

Was sind „vorbereitende Untersuchungen“?

Zu Beginn werden in dem betreffenden Gebiet „vorbereitende Untersuchungen“ durchgeführt (§ 141 BauGB): Es erfolgt die Untersuchung der bestehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und deren Auswirkungen auf das Gebiet.

Durch die Untersuchung können Beurteilungsgrundlagen über die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme gewonnen werden. Neben der Auswertung von statistischem Material wird ebenso die Öffentlichkeit beteiligt. In Burggen wurde diese vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt und mehrere Pressemitteilungen hierzu veröffentlicht. Weiter wurde das Thema in öffentlicher Sitzung am 04.11.2021 behandelt.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen kann zur Behebung von strukturellen und funktionellen Defiziten ein bestimmtes abgegrenztes Gebiet als „Sanierungsgebiet“ oder ein „Entwicklungsgebiet“ förmlich festgelegt werden (§ 142 Absatz 1 BauGB). Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird vom zuständigen Gremium, in diesem Fall vom Burggener Gemeinderat, als Satzung beschlossen (§ 142 Absatz 3 Satz 1 BauGB) und stellt damit eine kommunale Rechtsnorm dar.

Was bedeutet der Begriff „Sanierungsgebiet“ und was ist eine „Sanierungssatzung“?

Die beiden Begriffe stammen aus dem Baugesetzbuch. Dieses stellt neben der Bauleitplanung damit spezielle Instrumente für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung zur Verfügung.

Die städtebauliche Erneuerung ist eine strukturelle Daueraufgabe vieler Gemeinden. Ziel ist es, das „bauliche Erbe“ zu bewahren und zugleich die bereits bebauten Bereiche städtebaulich aufzuwerten. Das 2. Kapitel des Baugesetzbuchs (BauGB) sieht hierfür ein eigenes Verfahren vor, die „städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ (§§ 136 ff. BauGB).

Die Sanierungssatzung umfasst „ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände“, wobei städtebauliche Missstände nicht zwingend nur die Bausubstanz betreffen müssen. Sanierungsmaßnahmen helfen, die „Missstände“ wesentlich zu verbessern oder umzugestalten (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Welche Themenfelder werden in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogen, wer wurde oder wird befragt?

Eine vorbereitende Untersuchung umfasst die Ermittlung aller funktionellen und strukturellen Defizite eines Gebietes, die sogenannten „Städtebaulichen Missstände“ im Gebiet. Gemeint ist mit diesem Fachbegriff aus dem Baugesetzbuch also unter anderem die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes und die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden.

Hierbei gilt es auch, die Öffentlichkeit insbesondere unter Mitwirkung der Betroffenen zur Behebung der städtebaulichen Missstände zu bewegen.

Grundsätzlich besteht für betroffene Eigentümer, Mieter oder Pächter gegenüber der Gemeinde eine Auskunftspflicht (§ 138 BauGB). Umfasst werden hierbei alle Auskünfte, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt werden (§ 141 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die daraus resultierenden Ergebnisse sind Voraussetzung für eine spätere förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch eine Sanierungssatzung.

Wer führt die Voruntersuchungen durch?

Das beauftragte Fachplanungsbüro DIE STADTENTWICKLER aus Kaufbeuren bearbeitet in enger Abstimmung mit dem Bauamt die Untersuchung. Das Büro ist auf die Fachbereiche Stadtentwicklung und Stadterneuerung spezialisiert und führt bayernweit analoge Untersuchungen durch. Die Untersuchung wird durch das Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern gefördert.

Welche Folgen haben die Voruntersuchungen?

Ergeben die vorbereitenden Untersuchungen, dass „städtebauliche Missstände“ im Altort vorliegen, ob städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Dazu hat die Gemeinde analog zum Bebauungsplanverfahren die betroffenen privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abzuwägen.

Vereinfachtes oder herkömmliches Sanierungsverfahren – was ist das?

Ein Sanierungsgebiet kann in zwei verschiedenen Verfahren festgesetzt werden: Durch ein sogenanntes „vereinfachten Sanierungsverfahren“ oder durch ein „herkömmliches Sanierungsverfahren“ (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

Gibt es ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet, muss nach dem herkömmlichen Verfahren (§ 144 Abs. 1, 2, § 145 BauGB) bei diesen Maßnahmen eine Sanierungsgenehmigung eingeholt werden:

- bauliche Veränderungen
- Nutzungsänderungen
- neue Pacht- oder Mietverträge
- Änderungen der Eigentumsverhältnisse
- Belastungen von Grundstücken

Im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung und somit auch die Preisprüfung auszuschließen (§§ 152 – 156a BauGB), wenn sie bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und diese hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

Welches Verfahren möglicherweise zum Zuge kommt, muss der Gemeinderat festlegen, wenn er darüber entscheidet, ob überhaupt ein oder mehrere Sanierungsgebiete festgesetzt werden. Tatsächlich könnten dann für die verschiedenen Gebiete unterschiedliche Verfahren gewählt werden.

Für die bisher geltenden Sanierungsgebiete wurde jeweils das vereinfachte Verfahren gewählt.