

Begründung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Apfeldorf“ der Gemeinde Apfeldorf

1. Anlass und Hintergrund

Der nun vorliegende Abschlussbericht enthält die aktuellen, wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsziele und Sanierungsabsichten für Apfeldorf. Für die weitere Teilnahme an der Städtebauförderung im Bund-Länderprogramm kann nun das Sanierungsgebiet entsprechend

§ 142 BauGB mit Satzung förmlich festgelegt werden. Mit Inkrafttreten der Satzung wird die rechtliche Grundlage für die Umsetzung von geförderten öffentlichen und ggf. privaten Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen baulichen Strukturen und Funktionen innerhalb des Sanierungsgebiets geschaffen.

Der Erhalt, die Instandsetzung und Reaktivierung von ortsbildprägenden und historischen Gebäuden sowie die Belebung des Ortskernes durch Maßnahmen zur Verbesserung des Nutzungsangebots und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind dabei die wesentlichen Ziele, um langfristig eine positive Entwicklung des Ortscharakters und der Lebensqualität in der Gemeinde Apfeldorf zu erreichen.

Mit der Festlegung des Sanierungsgebiets erhält die Gemeinde für künftige bauliche Entwicklungen im Sanierungsgebiet bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten gemäß § 144 BauGB und schafft gleichzeitig die Gebietskulisse für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

2. Durchgeführte Verfahrensschritte nach BauGB

- Billigung der im Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchung (VU) dargestellten Ziele und Maßnahmen zur Sanierung durch den Gemeinderat am 20.07.2022

Mit der Billigung des Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind die dort ausgearbeiteten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen verbindlich festgelegt. Weiterhin wurde der Abschlussbericht vom Sachgebiet Städtebau der Regierung von Oberbayern geprüft und freigegeben.

Damit wird die Umsetzung dieser Ziele der Schwerpunkt der Ortsentwicklung im Sanierungsgebiet Apfeldorf. Im Zeit- und Maßnahmenplan der VU wird der absehbare Umsetzungszeitraum und die wirtschaftliche Machbarkeit nachgewiesen.

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 30.06.2022. Dazu wurden die Bürgerinnen und Bürger über eine öffentliche Bekanntmachung eingeladen. Die Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung sind in einem Protokoll im Anhang der VU festgehalten.

- Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB wurde bereits im Rahmen einer Trägerbeteiligung zur Erstellung des ÜISEK durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 22.01.2020 bis 27.02.2020. Die Abwägung zu den eingereichten Stellungnahmen, soweit für die Durchführung der Sanierung einschlägig, ist als Anhang zur VU enthalten.

3. Städtebauliche Missstände und Entwicklungsbedarfe

- Hoher Anteil nicht oder „unterwert“ genutzter Bausubstanz
- Gebäude mit schweren baulichen Mängeln
- Schlechter äußerlicher Zustand von ortsbildprägenden, historisch bedeutsamen Gebäuden
- Öffentliche Verkehrs- und Freiflächen mit baulichen und / oder gestalterischen Mängeln
- Mangelnde Aufenthaltsqualität von öffentlichen Bereichen in den Ortsteilkernen
- Mangelnde Nutzungs- und Angebotsvielfalt und Barrierefreiheit

4. Zielsetzungen

- Stärkung des Ortskerns von Unterapfeldorf
- Wachstum durch Nachverdichtung und Erneuerung im Innenbereich
- Erhalt des Ortsbildes und der Freiraumstrukturen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Bedarfsgerechter Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, des Mobilitätsangebots und der Barrierefreiheit
- Förderung von Klimaschutz, Biodiversität und nachhaltige Energieversorgung

5. Lage und Abgrenzung der Sanierungsgebiete

Das Sanierungsgebiet umfasst die historischen Ortsbereiche von Apfeldorf und wurde so abgegrenzt, dass sich die im Zeit- und Maßnahmenplan festgelegten Einzelmaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen und keine Erweiterungen erforderlich werden (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Als Grundlage für die Sanierungsgebietsabgrenzung diente das im ÜISEK vorgeschlagene Untersuchungsgebiet. Das nun festzulegende Sanierungsgebiet wurde stellenweise entsprechend der Sanierungsbedarfe geringfügig gegenüber dem Untersuchungsgebiet verändert.

6. Begründung der Verfahrenswahl und der Genehmigungspflichten

Für das Sanierungsgebiet Apfeldorf ist keine nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten. Daher wird vorgeschlagen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren nach §142 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) finden dementsprechend keine Anwendung.

Für die Durchführung der Sanierung werden die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 Satz BauGB angewendet. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Satz 2 wird gemäß § 144 Abs. 3 BauGB für das gesamte Sanierungsgebiet allgemein erteilt. Ein Sanierungsvermerk wird daher gemäß § 143 Abs 2 nicht erforderlich. Die so möglichen Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten (Vorkaufsrecht, Veränderungssperre) innerhalb des Sanierungsgebietes geben der Gemeinde Apfeldorf ausreichend Handlungsspielraum um die Sanierung den Zielen entsprechend durchführen zu können.

Apfeldorf, den 28.07.2022

Gerhard Schmid, Erste Bürgermeister