

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

1. Anlass und Hintergrund

Zur Erneuerung und Weiterentwicklung des Ortskernes hat Thaining zusammen mit den Gemeinden Apfeldorf, Fuchstal und Hofstetten im Rahmen der Städtebauförderung im Jahr 2019 ein überörtliches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellen lassen (ÜISEK). Darin wurden Entwicklungsbedarfe, Ziele und erste Maßnahmenvorschläge dargestellt. Auf dieser Grundlage war gemäß § 141 BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Fördergebiet) noch eine vorbereitende Untersuchung (VU) zur Vertiefung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Diese Untersuchung ist nun mit vorliegendem Bericht abgeschlossen. Neben den vorhandenen städtebaulichen Mängeln und Missständen werden im Bericht auch die Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen für die weitere Ortskernentwicklung von Thaining aufgezeigt.

Zur weiteren Teilnahme im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ kann nun das Sanierungsgebiet entsprechend § 142 BauGB mit der Satzung förmlich festgelegt werden. Mit Inkrafttreten der Satzung wird die rechtliche Grundlage für die Umsetzung von geförderten öffentlichen und ggf. privaten Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets geschaffen. Ebenfalls erhält die Gemeinde bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten, um die baulichen Entwicklungen zur Umsetzung der Sanierungsziele leiten zu können.

2. Durchgeführte Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB)

- Billigung der im Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchung (VU) dargestellten Ziele und Maßnahmen zur Sanierung durch den Gemeinderat am 31.05.2023. Mit der Billigung des Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden die dort ausgearbeiteten städtebaulich-funktionalen Zielsetzungen und Maßnahmen verbindlich für die weitere Ortsentwicklung im Sanierungsgebiet „Ortskern Thaining“ festgelegt. Im Zeit- und Maßnahmenplan werden der grobe Umsetzungszeitraum und die wirtschaftliche Machbarkeit dargestellt. Der Abschlussbericht wurde vom Sachgebiet Städtebau der Regierung von Oberbayern geprüft und freigegeben.
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.05.2023. Die Einladung der Bürgerinnen und Bürger erfolgte über eine öffentliche Bekanntmachung und im Internet. 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.

3. Städtebauliche Missstände und Entwicklungsbedarfe

- Gebäude mit schweren baulichen und gestalterischen Mängeln
- Schlechter äußerer Zustand von ortsbildprägenden, historisch bedeutsamen Gebäuden
- Leerstehende oder „unterwert“ genutzte Bausubstanz
- Öffentliche Verkehrs- und Freiflächen mit baulichen und / oder gestalterischen Mängeln
- Mangelnde Aufenthaltsqualität von öffentlichen Bereichen in der Ortsmitte
- Mangelnde Nutzungs- und Angebotsvielfalt und Barrierefreiheit

4. Zielsetzungen
- Sanierung von privaten und öffentlichen, ortsbildprägenden und historisch bedeuten den Gebäuden
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern und Stärkung der Angebotsvielfalt
 - Stärkung der Wohnfunktion und Nutzungsmischung im Ortskern
 - Erhalt und Aufwertung des identitätsstiftenden historischen Ortsbildes und der Baukultur

5.Lage und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

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

Als Grundlage für die Sanierungsgebietsabgrenzung diene das Untersuchungsgebiet, welches im ÜISEK vorgeschlagen wurde. Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet wurde das Sanierungsgebiet entsprechend den festgestellten Sanierungsbedarfen stellenweise angepasst.

6.Begründung der Verfahrenswahl und der Genehmigungspflichten

Für die Flächen im Sanierungsgebiet „Ortskern Thaining“ sind keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen 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, sanierungsrechtliche Genehmigung) innerhalb des Sanierungsgebietes geben der Gemeinde Thaining ausreichend Handlungsspielraum um die Sanierung den Zielen entsprechend durchführen zu können.

Thaining, den