

MERKBLATT

Vorbereitende Untersuchungen und Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Pförringer Ortsmitte

1. Überblick

1.1 Aktueller Verfahrensstand - vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch

Am 13. Dezember 2018 hat der Marktgemeinderat des Marktes Pförring für das Gebiet „Ortsmitte Markt Pförring“ die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch beschlossen (zu „Vorbereitende Untersuchungen“ siehe auch Abschnitt 2. Weitere Informationen zum Verfahren – Stichpunkte, S. 4). Das Untersuchungsgebiet ist nachfolgend in einer schematischen Planskizze dargestellt. Es umfasst den etwa nördlich des Altarms der Donau und des Kelsbaches gelegenen historischen Ortskern von Pförring, sowie südlich davon etwa den Bereich zwischen dem Altarm der Donau im Westen und der Donaustraße im Osten (einschließlich des alten Sportplatzes).



Abbildung oben: Schematische Planskizze zum Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Markt Pförring“, der Umgriff des Untersuchungsgebietes ist mit einer roten Umrandung dargestellt.

Die Pförringer Ortsmitte bzw. das beschriebene Untersuchungsgebiet war bereits ein inhaltlicher Schwerpunkt des im Jahr 2020 fertiggestellten ISEK und der im Zuge des ISEK-Prozesses erfolgten Beteiligung (das ISEK ist unter www.pfoerring.de / Stichwort: Bekanntmachungen veröffentlicht oder kann im Rathaus eingesehen werden). Insoweit fließen die Ergebnisse aus dem ISEK-Prozess auch in die vorbereitenden Untersuchungen ein. Dies gilt z.B. für folgende Abschnitte aus dem ISEK:

- Natur und Freiraum (vgl. Abschn. 2.2)
- Grünstrukturen im Ortskern (vgl. Abschn. 2.2.1)
- Struktur des Gebauten und der Freiraum (vgl. Abschn. 2.2.2)
- Analyse und Bewertung des öffentlichen Freiraums (vgl. Abschn. 2.2.5)
- Entwicklung und Hierarchie der Verkehrsflächen im Ortskern (vgl. Abschn. 2.2.6)
- Freiraum am Wasser und Aspekte des Hochwasserschutzes (vgl. Abschn. 2.2.7)
- Siedlungsstruktur und Bevölkerung (vgl. Abschn. 2.3)
- Urkataster und aktuelle Siedlungsstruktur (vgl. Abschn. 2.3.1)
- Bevölkerungsstruktur (vgl. Abschn. 2.3.2)
- Gebäude und Nutzungen (vgl. Abschn. 2.4)
- Gebäudebestand und Substanzschwächen (vgl. Abschn. 2.4.1)
- Nutzungen und Funktionsschwächen (vgl. Abschn. 2.4.2)

1.2 Abschluss der Voruntersuchungen – Vorbereitung des Sanierungsgebietes

Darauf aufbauend sollen die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch weitergeführt und abgeschlossen werden, um im Ergebnis ein Sanierungsgebiet festzulegen (zu „Sanierungsgebiet“ siehe auch 2. Weitere Informationen zum Verfahren – Stichpunkte, S. 3). Dazu sind noch einige Vertiefungen gegenüber dem ISEK erforderlich, um die inhaltlich-fachlichen Begründungen für den städtebaulichen Handlungsbedarf (Beseitigung städtebaulicher Missstände) und die angestrebte öffentliche Förderung (insbesondere Städtebauförderung) abschließend darlegen zu können. Als Beispiele seien genannt:

- Darstellung baulicher Mängel an Gebäuden (z.B. Dach, Fassade), deren Sanierung z.B. mit steuerlichen Erleichterungen oder mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden kann;
- Aufzeigen von Leerständen auf Grundstücken bzw. in Gebäuden, deren Behebung z.B. durch geförderte Maßnahmen der Umstrukturierung unterstützt werden kann;
- Beschreibung energetischer Defizite und des voraussichtlichen Erneuerungsbedarfes, für den entsprechende Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Zusammenwirken mehrerer Handlungsfelder) möglich sind;
- Ermittlung der Bewohnerstruktur im Kontext zur vorhandenen Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur, um die Erfordernisse und Auswirkungen der Sanierung beurteilen und die Bündelung einschlägiger Maßnahmen und Förderprogramme koordinieren zu können.

Bereits im ISEK ist ein Rückblick auf das bisherige Sanierungsverfahren und eine Beschreibung des gegenwärtigen Untersuchungsprozesses enthalten (vgl. z.B. 2.5.1 Rückblick auf das bisherige Sanierungsverfahren und 2.5.2 Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB). Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem schriftlichen Bericht zu-

sammengefasst, der auch einen Vorschlag zum künftigen Sanierungsgebiet sowie entsprechende Empfehlungen zum Sanierungsverfahren enthalten wird.

1.3 Informationen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bzw. Bürgerinnen und Bürger

Der ISEK-Prozess erfolgte bereits mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Darauf aufbauend wird auch die Beteiligung zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und zur Vorbereitung des Sanierungsgebietes durchgeführt (zu „Beteiligung“ siehe auch 2. Weitere Informationen zum Verfahren – Stichpunkte, S. 3). Bedingt durch die aktuelle CORONA-Situation ist eine auf persönliche Präsenz bezogene Form der Bürgerbeteiligung wie im ISEK-Prozess in diesem Jahr leider wohl noch nicht möglich. Dennoch werden weiterhin Beteiligungsmöglichkeiten angeboten:

- Informationen auf der Website und im INFOBLATT der Verwaltungsgemeinschaft Pförring.
- Jederzeit mögliche Kontaktaufnahme mit der Verwaltung, z.B. bei Fragen und Interesse.
- Anschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer im Bereich des alten Ortskerns Pförring mit der Bitte um Mitwirkung und Unterstützung bei der Beurteilung des Gebäudebestandes.
- Veröffentlichung des Entwurfes der schriftlichen Zusammenfassung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen (mit Vorschlag zum Sanierungsverfahren), mit anschließender gemeinsamer Erörterung.

Der vorgesehene weitere Ablauf ist in Übersicht am Ende dieses Merkblattes dargestellt. Änderungen bleiben vorbehalten, nicht zuletzt im Zusammenhang mit der CORONA-Entwicklung werden wir Sie aktuell informieren.

2. Weitere Informationen zum Verfahren - Stichpunkte

Das städtebauliche Verfahren ist im Baugesetzbuch (nachfolgend abgekürzt BauGB) geregelt; auf die entsprechenden Vorschriften wird in diesem Abschnitt stichpunktartig hingewiesen:

- **Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 Baugesetzbuch)**
Die vorbereitenden Untersuchungen beginnen in der Regel mit dem Beschluss zu deren Einleitung in einem bestimmten Gebiet; der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Pförringer Marktgemeinderat hat den Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen bereits am 13.12.2018 gefasst (ortsübliche Bekanntmachung am 14.01.2019).
Die Vorbereitenden Untersuchungen sind in § 141 BauGB definiert und dienen der Vorbereitung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung); sie sollen Gelegenheit zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (vgl. § 137 BauGB) geben und die Gründe für die Notwendigkeit der Sanierung, insbesondere die zu beseitigenden städtebaulichen Missstände, darlegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB, § 141 Abs. 1 BauGB). Ferner ist darzulegen, mit welchem Verfahren die Sanierung später durchgeführt werden soll. Die öffentlichen Aufgabenträger sind ebenfalls zu beteiligen (vgl. § 139 BauGB).
- **Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)**
Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgt als gemeindliche Satzung auf der Grundlage des § 142 Abs. 3 BauGB; dabei ist das Sanierungsgebiet in seinem Umgriff zu bezeichnen. Das Sanierungsgebiet kann kleiner als das Untersuchungsgebiet sein. Die Gemeinde

hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen, mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 BauGB).

Die Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Anwendung verschiedener Instrumente zur Steuerung und Förderung des Sanierungsprozesses; sie ist z.B. auch Voraussetzung, damit erhöhte steuerliche Absetzungen gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei erneuerungsbedürftigen und aus städtebaulichen Gründen zu erhaltenden Gebäuden (vgl. § 177 Baugesetzbuch) in Anspruch genommen werden können.

- Beteiligung (§ 137 BauGB)

Die von der städtebaulichen Sanierung Betroffenen sind gemäß § 137 BauGB von der Gemeinde zu beteiligen und sollen zur Mitwirkung angeregt werden. Im vorangegangenen Abschnitt 1.3 wurde aufgezeigt, wie die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bzw. der Bürgerinnen und Bürger vorgesehen ist. Die im Zuge der Beteiligung in Erfahrung gebrachten privaten Belange soll die Gemeinde in die durchzuführende Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einstellen (§ 136 Abs. 4 BauGB).

- Öffentliche Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Auch die Behörden und weiteren öffentlichen Aufgabenträger sind bei den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 139 BauGB zu beteiligen. Damit wird gewährleistet, dass das vorgesehene Sanierungsverfahren mit den öffentlichen Belangen abgestimmt werden kann.

- Städtebauförderung (§ 164a Baugesetzbuch)

Die Städtebauförderung ist ein zentrales Element zur Unterstützung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Ihr Einsatz dient z.B. der Deckung der Kosten sowohl der Vorbereitung (z.B. Vorbereitende Untersuchungen) als auch der Durchführung von Maßnahmen. Auch wenn die Städtebauförderung immer nur nachrangig vor einschlägigen Fachförderprogrammen eingesetzt werden soll, zeigt die Erfahrung die große praktische Bedeutung für die Finanzierbarkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen überhaupt. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln setzt ein entsprechendes Fördergebiet (in der Ortsmitte von Pförring ist hierzu ein Sanierungsgebiet vorgesehen) voraus. Bewilligungsbehörde für Städtebauförderungsmittel im zum Regierungsbezirk Oberbayern gehörenden Landkreis Eichstätt ist die Regierung von Oberbayern.

Ansprechpartner und externe Beauftragte

Zentraler Ansprechpartner für weitere Fragen ist:

Verwaltungsgemeinschaft Pförring

Leiter Bauverwaltung

Stefan Attenni, Telefon 08403 / 9292-32, E-Mail stefan.attenni@vg-pfoerring.de

Zur Unterstützung der Verwaltungsgemeinschaft Pförring beim Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und der Vorbereitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wurde das Fachbüro D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München, beauftragt, das ebenfalls zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung steht (Koordination durch Bauverwaltung).

Stand 08. Juli 2021