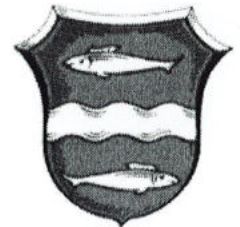


MARKT FISCHACH



Satzung der Marktgemeinde Fischach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Fischach“

Aufgrund der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern und des § 142 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit dem Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches erlässt der Markt Fischach folgende Satzung in der Fassung vom 17.09.2009:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem in Anlage eingegrenzten Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 35,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet Ortsmitte Fischach“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 5000 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst oder neue Flurstücke gebildet, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Die Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird auf 15 Jahre festgelegt. Die Frist kann durch Beschluss verlängert werden.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung (also auch keine Eintragung eines Sanierungsvermerkes ins Grundbuch).

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fischach, den 29. September 2009
MARKT FISCHACH




Ziegelmeier
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat des Marktes Fischach hat in seiner Sitzung vom 23. März 2004 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und dies am 09. Juli 2004 im Fischacher Staudenboten veröffentlicht und am 30. April 2009 amtlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB zu den Zielen und Maßnahmen des Rahmenplanes fand in Form von öffentlichen Bürgerinformationen (13.12.2006) und Einzelgesprächen (insbesondere 02.02.2006 und 17.02.2006) statt.

Eine weitere Informationsveranstaltung speziell zur förmlichen Festlegung fand am 31. Juli 2009 in der Staudenlandhalle Fischach statt.

Die Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2009 bis 22. Juni 2009.

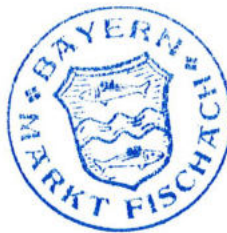
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.07 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung mit Rahmenplan als grundsätzliche Sanierungsziele beschlossen, am 31.03.2009 den Entwurf der Sanierungssatzung gebilligt und am 17. September 2009 die Sanierungssatzung nach Abwägung der Stellungnahmen beschlossen und das Sanierungsgebiet festgelegt.

Die amtliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgt am 02. Oktober 2009.

Fischach, 29. September 2009

MARKT FISCHACH


Ziegelmeier
Erster Bürgermeister



Anlagen:

- Lageplan Sanierungsgebiet M 1 : 5000
- Begründung zur förmlichen Festlegung

Stand 24.09.07

Stand 08.12.08

a) Allgemein

In den vorbereitenden Untersuchungen des Rahmenplanes Ortsmitte Fischach wurden in den Kapiteln 2.1. bis 2.4. die städtebaulichen Mißstände der Ortsmitte und angrenzender Bereiche aufgezeigt. Diese liegen im Bereich der Baustruktur und Gestaltung (Gestaltungsmängel bei ortsbildprägenden Gebäuden, Baulücken), der Erschließung und Freiflächen (z.T. unangemessener Ausbau des öffentlichen Raumes und sonstiger öffentlicher und privater Freiflächen, fehlende Fußwegverbindungen) und im Bereich der Nutzung (leerstehende Gebäude).

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme liegen im öffentlichen Interesse, da ein lebendiger Ortskern mit entsprechender Gestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des Marktes sind. (Sanierungsziele siehe Rahmenplan, Kapitel 1.1 und 3 bis 4, speziell zusammengefaßt in „Anlaß und Ziel“ S. 9 und Maßnahmenplan mit Maßnahmenkatalog und Prioritätenliste S. 96 bis 99 des Abschlußberichtes Nov 06 / März 07).

b) Abgrenzung

Als Abgrenzung für die förmliche Festlegung wurde im wesentlichen der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen gewählt, wobei in Teilbereichen wegen der inzwischen vorliegenden Erkenntnisse Anpassungen vorgenommen wurden: Der Gleisbereich am Bahnhof wurde wegen der Feinuntersuchung des Bahnhofgeländes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze aufgenommen, die Fl.Nr. 373 im Bereich des Zusammenflusses von Schmutter und Neufnach wegen der möglichen Führung der vorgesehenen Fuß- und Radwege Nr. 4.2.1, die sonst größtenteils im engeren Untersuchungsbereich lagen. Außerdem soll eine Teilfläche aus Fl. Nr 936 nördlich der Anwandstraße aufgenommen werden wegen der städtebaulichen Bedeutung des zum Abbruch vorgesehenen Verknüpfungsbereiches zwischen Altort und Neubausiedlung. Die privaten Fischweiher am Hang westlich der südlichen Hauptstraße sind für das Sanierungsgebiet nicht relevant und werden deshalb nicht aufgenommen.

c) Wahl des vereinfachten Verfahrens

Nach der Durchführung der Sanierung sind keine erheblichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Mit dem Sanierungskonzept soll der vorhandene Bestand (Status-Quo) im Einzelhandel und die ortsbildprägende Baustruktur vor allem in der Ortsmitte stabilisiert werden. Auch die jüngsten Überlegungen und Feinuntersuchungen zur ev. Verlagerung und Erweiterung eines größeren Lebensmittelsupermarktes und von öffentlichen sowie halböffentlichen Nutzungen stellen noch keine umfassende Umstrukturierung mit wesentlichen Bodenwertsteigerungen dar, sondern sollen durch ortsplannerisch bessere Situierung die Qualität und Attraktivität der Ortsmitte stärken.

Durchführung der Sanierungsziele (siehe oben unter Nr.a) nicht erforderlich ist und weil durch das vereinfachte Verfahren die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird.

Für die beabsichtigte Freiflächengestaltung in den Hauptgeschäftsstraßen bis an die Hauskante, z.T. auch auf bisherigem Privatgrund, soll entweder der Grund für einen ortsüblichen Preis von der Gemeinde erworben oder über eine entsprechende Vereinbarung eine langfristige (z.B. 15 bis 20-jährige) öffentliche Nutzung und damit auch einheitliche Gestaltung bis an die Hauskante sichergestellt werden.

Das vereinfachte Verfahren wird in der Fachliteratur gerade auch dann empfohlen, „wenn es im Rahmen der Gesamtaufgabe vorrangig um die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes geht“ oder wenn es sich um ein Gebiet handelt, „in dem größere Brachflächen von der Gemeinde neu geordnet und einer sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden sollen“.

Mit dem vereinfachten Verfahren wird die Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt)“ §§ 152 bis 156a BauGB (Ausgleichsbeträge) ausgeschlossen.

Die Anwendung des §144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) wird nach einer Ermessensentscheidung von der Gemeinde insgesamt ausgeschlossen, da unbedeutende bauliche Vorhaben z.B.nach §14 bzw. 29 BauGB, die baurechtlich nicht genehmigungspflichtig wären, wegen des unangemessen hohen verwaltungstechnischen Aufwandes nicht einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde unterlegt werden sollen, sondern eher versucht werden soll, bei den Bürgern durch entsprechende Beratung und positive Beispiele ein Bewußtsein für die gestalterische Auswirkung auch „unbedeutender sonstiger Maßnahmen“, wie z.B. Farbe, Fenster, Putz, Zäune usw. zu erzeugen.

Auch die Veräußerung eines Grundstückes im Sanierungsgebiet soll keiner schriftlichen Genehmigung der Gemeinde unterstellt werden.

