



Gemeinde Greifenberg a. Ammersee

Anhang Sanierungssatzung + Begründung

Vorbemerkung:

Für bestimmte Fälle der Genehmigung nach § 144 BauGB erwägt die Gemeinde gemäß § 144 Abs. 3 BauGB nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung durch einen Verwaltungsakt in Form einer Allgemeinverfügung die Genehmigungen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein zu erteilen.

Entwurf MUSTERSATZUNG vom 03.07.2024

Satzung

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Greifenberg“
der Gemeinde Greifenberg

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), erlässt die Gemeinde Greifenberg folgende Sanierungssatzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

(1)

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden.

(2)

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im **Lageplan M 1:1000 vom 11.08.2023** abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigelegt. Alle betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile sind in der beigelegten Liste (**Anlage 2**) aufgeführt.

(3)

Der Lageplan und die Liste der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind Bestandteile der Satzung und dieser als Anlage beigelegt. Die Satzung mit Anlagen kann während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses der Gemeinde Greifenberg bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Schondorf a. Ammersee von jedermann eingesehen werden.

(4)

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Greifenberg“

Das insgesamt 22,27 ha umfassende Gebiet gemäß **Lageplan M 1:1000 vom 11.08.2023 (Anlage 1)** wird als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortsmitte Greifenberg " nach §142 Abs.1 förmlich festgelegt.

§ 3

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs.4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist damit ausgeschlossen.

§ 4

Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Greifenberg“ finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben Anwendung.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Einsichtnahme:

Die Satzung wird vom Tage der Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht im Rathaus der VG Schondorf während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Auf Nachfrage wird über deren Inhalt Auskunft gegeben.

Hinweise:

1. Der Beschluss über die Sanierungssatzung mit zugehörndem Lageplan wurde am ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Greifenberg gem. § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Seit diesem Zeitpunkt wird die Sanierungssatzung mit Lageplan (Sanierungsgebiet) (Anlage 1), Liste betroffener Grundstücke (Anlage 2) und Begründung der Satzung in der Gemeinde Greifenberg bzw. in der Verwaltungsgemeinschaft Schondorf am Ammersee für jedermanns Einsicht bereitgehalten.
3. Über den Inhalt der Sanierungssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
4. Die Sanierungssatzung ist auch auf der Internetseite der Gemeinde Greifenberg unter www.greifenberg-ammersee.de einsehbar.
5. Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die

Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

6. Gemäß §215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 – 3 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 S 2 BauGB sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
7. Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus Greifenberg bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Schondorf a. Ammersee eingesehen werden.

Greifenberg, den

.....
Patricia Müller
Erste Bürgermeisterin

Anlage 1: Lageplan M 1:1000 vom 02.06.2024

Anlage 2: Liste aller betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile

Begründung

Für die förmliche Festlegung gem. § 143 Abs. 1 BauGB

1. Sanierungserfordernis

In der Bestandsaufnahme sind die städtebaulichen Missstände im Gebiet herausgearbeitet. Dazu gehören insbesondere die folgenden Substanz- und Funktionsschwächen gemäß §136 BauGB:

Substanzschwächen:

- ortsbildprägender, sanierungsbedürftiger Gebäudebestand (auch energetischer Sanierungsbedarf) in Gemeinde- und Privateigentum, teilweise unter Denkmalschutz
- Gebäude mit (Teil-)Leerstand und (anstehender) Nutzungsaufgabe
- Grundstücke mit ungeklärten Erschließungsverhältnissen
- negative Auswirkungen durch räumliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe
- geringe Berücksichtigung von Aspekten der Energieeffizienz und der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Funktionsschwächen:

- Funktions- und Gestaltungsdefizite öffentlicher Straßen- und Platzflächen (Konfliktsituationen, mangelnde Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer) incl. mangelnder Barrierefreiheit

- eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeit des Lebensmittelhandels, drohender Verlust der Nahversorgung
- mangelnde Räumlichkeiten für Gemeinbedarfs- und öffentliche Einrichtungen
- Privatbesitz wichtiger Schlüsselimmobilien
- z.T. unzureichende Vernetzung der Grünstrukturen und Unzugänglichkeit des Bereichs südl. des Rathauses

2. Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Greifenberg“

Die städtebauliche Sanierung zielt darauf ab, das ländliche Ortsbild zu sichern und die Ortsmitte als identitätsstiftenden Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu stärken. Dies kann insbesondere durch Umgestaltungen im öffentlichen Raum, sowie durch öffentliche und private Sanierungs-, Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen unterstützt werden. Eine behutsame Innenentwicklung und die verträgliche Entwicklung ortskernnaher Flächen sollen zur Stabilisierung und Erweiterung fehlender Wohnraumangebote beitragen. Dies gilt insbesondere für barrierefreien und barrierefrei erreichbaren Wohnraum in Ortskernnähe. Dabei müssen ortsbildprägende Strukturen und historische Bezüge, Barrierefreiheit, ortsverträgliche Mobilität mit erhöhter Verkehrssicherheit für den nichtmotorisierten Verkehr sowie Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Des Weiteren soll die Ortsmitte in ihrer Funktion als Nahversorgungsstandort mit einer aktiven Nutzung der zentral gelegenen Erdgeschoss-Lagen gestärkt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden im VU-Bericht unter Punkt 3. „Ziele und Handlungsfelder“ (Seite 21-23) und in den Maßnahmentabellen (Seite 44-51) als städtebauliche Planung im Sinne von §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB einzeln dargelegt.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung der Ortsmitte Greifenberg durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände geschaffen werden.

3. Gründe zur Verfahrenswahl

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Greifenberg“ soll entsprechend § 142 Abs. 4 S. 1 BauGB ohne die Anwendung des 3. Abschnitts (§§ 152 – 156 a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da aufgrund der für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernis sowie aufgrund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit keine Voraussetzungen vorliegen.

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Greifenberg“ soll deshalb aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt werden: Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme liegt auf Aktivierung, Modernisierung, Instandhaltung sowie einer verträglichen, den Bestandsstrukturen angepassten städtebaulichen Weiterentwicklung. Es werden keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen erwartet. Die Instrumente des Regelverfahrens

zur Erreichung der Sanierungsziele sind nicht erforderlich. Bereits jetzt haben die Grundstücke durch den Siedlungsdruck im Münchner Umland im Vergleich der letzten Jahre eine erhebliche Wertsteigerung erhalten. Ein gemeindlicher Grunderwerb wird voraussichtlich nur in einem geringen Umfang im Verhältnis zur Gesamtgröße des Sanierungsgebietes getätigt werden.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (3. Abschnitt des Besonderen Städtebaurechts, §§ 152 – 156 a BauGB) ist aufgrund o. g. Rahmenbedingungen weder erforderlich noch wird die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich erschwert. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind aufgrund § 142 Abs. 4 BauGB deshalb auszuschließen.

Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet hält die Gemeinde Greifenberg die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB für erforderlich.

Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, behält sich die Gemeinde eine Einflussnahme auch bei privaten Vorhaben vor und erhält damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Sinne der Sanierungsziele steuernd und beratend zu begleiten.

Zudem wird zur Sicherung der sanierungsrechtlichen Ziele die Vorschrift des § 144 Abs. 2 BauGB angewendet (insbesondere Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksveräußerungen und -teilungen). Mit diesem Genehmigungsvorbehalt kann die Bodenordnung und Neuordnung der ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkte im Sinne der Sanierungsziele in den Bereichen gesichert werden.

Die von der Sanierung unmittelbar betroffenen Grundeigentümer werden intensiv in die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme einbezogen und regelmäßig informiert.

Als Umsetzungszeitraum werden 15 Jahre vorgeschlagen, die Dauer kann durch Beschluss verlängert werden.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die weitere Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

5. Förmliche Festlegung

In der vorstehenden Begründung ist die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen. Es sind daher alle Voraussetzungen erfüllt, um das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Greifenberg“ im vereinfachten Verfahren förmlich festzulegen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Greifenberg“ beschlossen und festgesetzt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB nicht angewendet werden sollen. Der Genehmigungsvorschrift des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wird angewendet

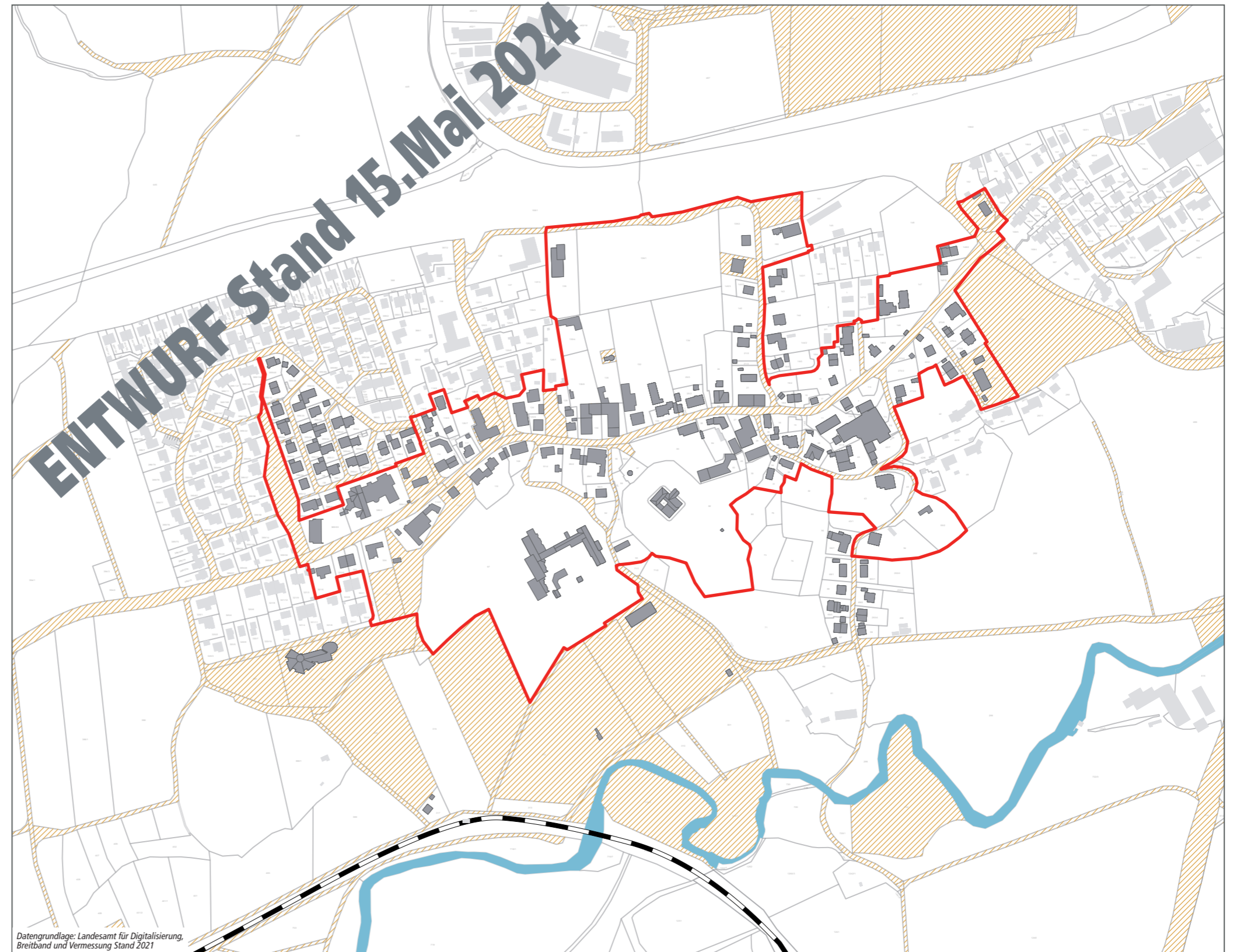
Greifenberg, den

.....



Patricia Müller
Erste Bürgermeisterin

ENTWURF 03.07.2024

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet



Umgriffe

-  Entwurf zum Umgriff Sanierungsgebiet
08/2023, Größe: 22,27ha
-  Gemeindeeigene Grundstücke

Anmerkung: Die Plangrundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen stammt aus dem Jahr 2021.
Der Plan für die Sanierungssatzung mit Kennzeichnung des Sanierungsgebiets erfolgt auf den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Plangrundlagen der Gemeinde.

Datengrundlage: Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung Stand 2021