

Sanierungssatzung

Sanierungsrechtliche Abwägung

In den Jahren 2019 bis 2021 hat die Gemeinde Obermaiselstein eine Vorbereitende Untersuchung unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit und Betroffenen erarbeitet. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2022 wurde die Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für den weiteren städtebaulichen Erneuerungsprozess der Gemeinde Obermaiselstein beschlossen. Mit der abgestimmten Vorbereitenden Untersuchung liegen im Sinne von §141 BauGB hinreichende Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit zur Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen für „Obermaiselstein Ortsmitte“ vor.

Aus folgenden Gründen ist für das gemäß Anlage 1 abgegrenzte Sanierungsgebiet das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) zu wählen:

Das Sanierungsgebiet ist durch gestreute städtebauliche Missstände gekennzeichnet.

Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich primär auf

- * den öffentlichen Raum (Aufwertung des Straßenraums, Frei- und Naturraums, Förderung einer ortsbildtypischen Fassadengestaltung)

- * den Ausbau und die Stärkung eines qualitätsvollen Freizeit- und Erholungsangebots für alle Generationen

Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung privater Initiativen.

Durch die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen ist keine erhebliche Bodenwerterhöhung (§154 BauGB) zu erwarten.

Aufgrund dessen ist das umfassende Verfahren nicht erforderlich und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften laut § 152 -156a BauGB würde zu keiner Erleichterung des Verfahrens führen. Sie sind daher auszuschließen.

Verzicht auf Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144

Nach Würdigung der Ergebnisse der VU und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit und Betroffenen hat sich die Gemeinde Obermaiselstein gegen die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entschieden.

Die Maßnahmen im privaten Bereich, wie Entsiegelung bislang versiegelter Flächen, dienen vor allem der Anreizförderung.

Die Maßnahmen beziehen sich überwiegend auf öffentliche Flächen. Zudem hat die Gemeinde bereits eine Satzung nach § 22 BauGB.

Durch die Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Vorhaben und Grundstücksgeschäften) wären keine wesentlichen Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten.

Satzung

der Gemeinde Obermaiselstein über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Obermaiselstein-Ortsmitte“ vom
23.06.2022

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) erlässt die Gemeinde Obermaiselstein folgende Satzung:

Die Satzung besteht aus:

Teil A – Textteil

Teil B – Lageplan M 1 : 5000 i. d. F. vom 23.06.2022

Teil C – Verfahrensvermerke

Teil A Textteil

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im unter § 2 näher definierten Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt rund 24,42 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Obermaiselstein-Ortsmitte“.

§ 2 Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 5000 vom 23.06.2022 abgegrenzten Fläche.

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.

§ 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 ausgeschlossen.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt das allgemeine Vorkaufsrecht, soweit nach § 24 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt.

§ 4 Genehmigungspflichten

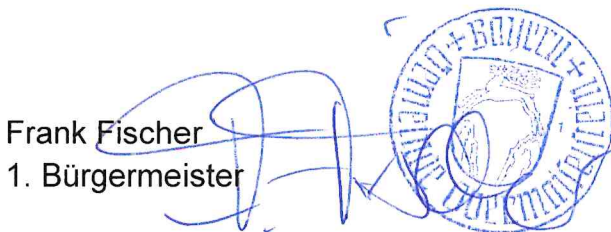
Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

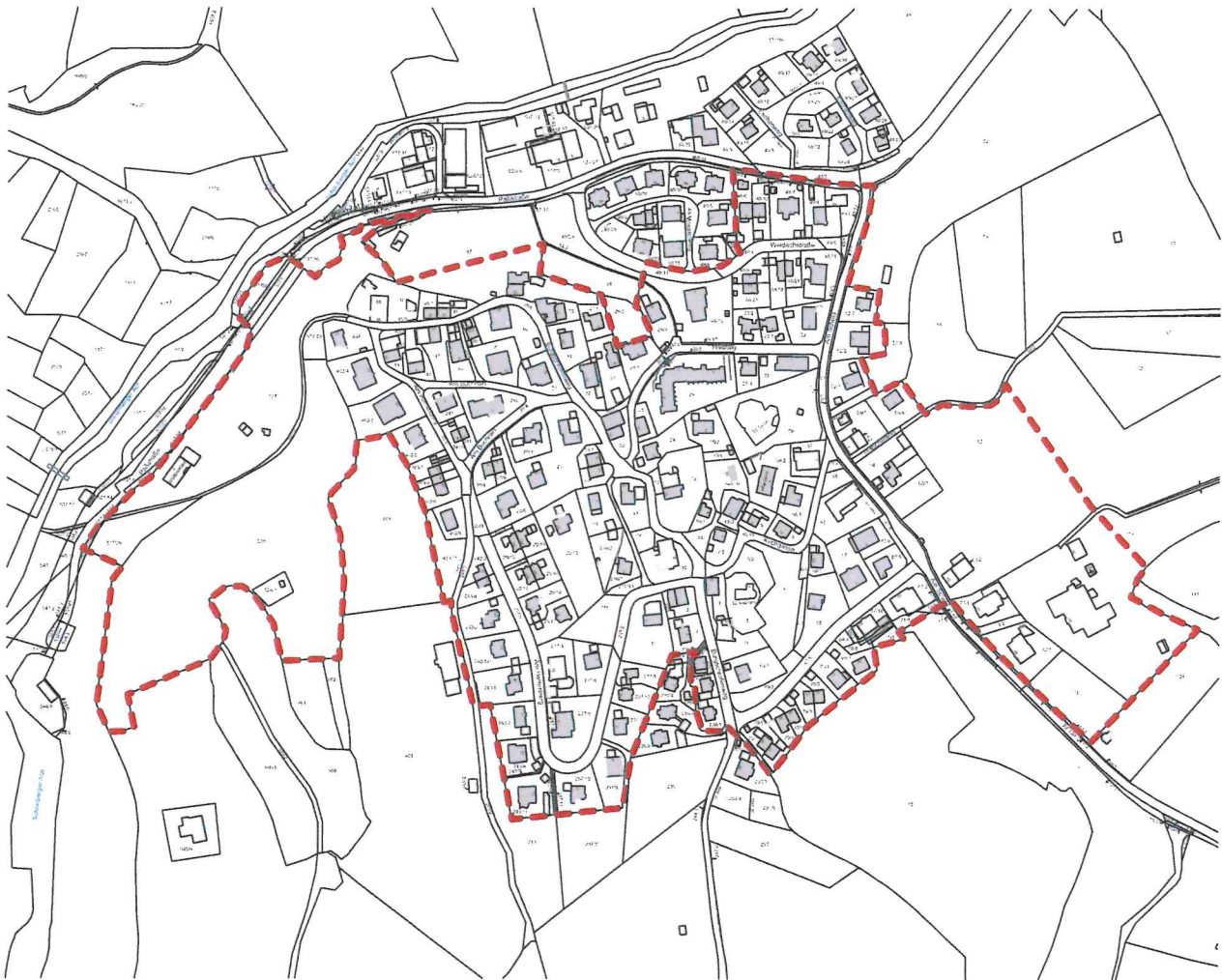
Obermaiselstein, den 23.06.2022

Frank Fischer
1. Bürgermeister



Teil B:

Lageplan Sanierungsgebiet "Obermaiselstein Ortsmitte",
M 1:5000



Legende:

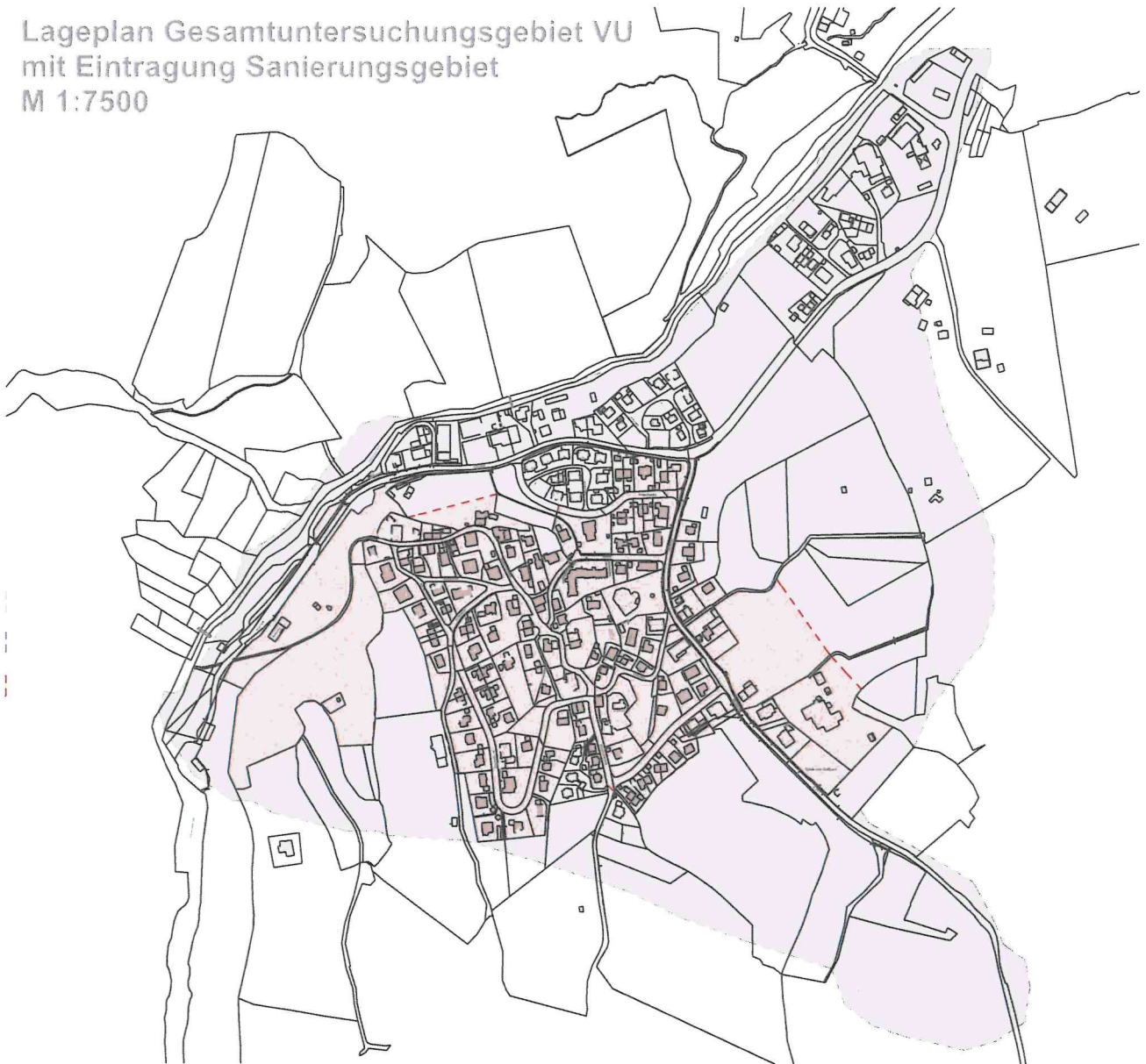
 Abgrenzung
Sanierungsgebiet

Obermaiselstein, den 23.06.2022

Frank Fischer, 1. Bürgermeister



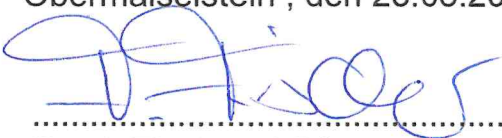
Lageplan Gesamtuntersuchungsgebiet VU
mit Eintragung Sanierungsgebiet
M 1:7500



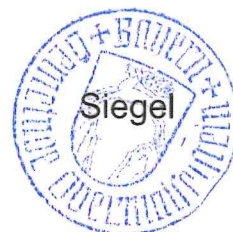
Legende:

-  Untersuchungsgebiet
VU Gesamt
-  Abgrenzung
Sanierungsgebiet

Obermaiselstein , den 23.06.2022



Frank Fischer, 1.Bürgermeister



Teil C – Verfahrensvermerke

Hinweise:

Frist zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2022 das Sanierungsgebiet „Obermaiselstein-Ortsmitte“ förmlich festgelegt und gem. § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Als Frist, in der die Sanierung durchgeführt wird, wurden 10 Jahre festgelegt.

Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EStG Innerhalb des Sanierungsgebiets

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gilt § 7h EStG.
Auf die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG wird hingewiesen.

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- u. Formvorschriften und

2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Bekanntmachungsvermerk

Der vorstehende Neuerlass über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Obermaiselstein-Ortsmitte“ (Sanierungssatzung) der Gemeinde Obermaiselstein vom 23.06.2022 wurde am 03.08.2022 im Rathaus der Gemeinde Obermaiselstein, Am Scheid 18, 87538 Obermaiselstein und im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe, Weiler 16, 87538 Fischen i. Allgäu, I. Stock, Zimmer 13 zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden aufgelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Obermaiselstein und der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe hingewiesen. Die Anschläge wurden am 04.08.2022 angebracht und am 26.08.2022 wieder entfernt.

Fischen i. Allgäu, den 29.08.2022

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRNERGRUPPE

I. A.



Bernward Lingemann

Geschäftsstellenleiter