

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 in Gemeinde- und Privateigentum, teilweise unter Denkmalschutz
- Gebäude mit (Teil-) Leerstand und (anstehender) Nutzungsaufgabe
- geringe Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (fehlende raum- und klimawirksame Bepflanzung „Klimagrün“)

Funktionsschwächen:

- Funktions- und Gestaltungsdefizite öffentlicher Straßen- und Platzflächen (Konfliktsituationen, mangelnde Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer) inkl. mangelnder Barrierefreiheit
- Aufenthaltsschwerpunkte im öffentlichen Raum aus Fußgängerperspektive kaum vernetzt (fehlende Wegeverbindungen für Fußgänger- und Radfahrer)
- mangelnde Aufenthaltsmöglichkeiten in der Ortsmitte

2. Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmittenbereich Neufahrn i.NB“

Die städtebauliche Sanierung zielt darauf ab, die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte zu stärken. Dies kann insbesondere durch Umgestaltungen im öffentlichen Raum, sowie durch öffentliche und private Sanierungs-, Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen unterstützt werden. Die Vermeidung oder Behebung von Leerständen soll zur Stabilisierung der Ortsmitte beitragen. Ortsbildprägende Strukturen und historische Bezüge, Barrierefreiheit, ortsverträgliche Mobilität mit erhöhter Verkehrssicherheit für den nichtmotorisierten Verkehr sowie Aspekte des Klimaschutzes müssen berücksichtigt werden. Die Ortsmitte soll in ihrer Funktion als Nahversorgungsstandort mit einer aktiven Nutzung der zentral gelegenen Erdgeschoss/Lagen gestärkt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden im Integrierten **Städtebaulichen Entwicklungskonzept** „Handlungsfelder und Oberziele“ (Seite 28-30) und im „Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Neufahrn“ (Seite 35-43) als städtebauliche Planung im Sinne von § 1Absatz 6 Nr. 11 BauGB im Einzelnen dargestellt.

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung des Ortsmittenbereichs Neufahrn i.NB durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände geschaffen werden.

3. Gründe zur Verfahrenswahl

Das Sanierungsgebiet „Ortsmittenbereich Neufahrn i.NB“ 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 „Ortsmittenbereich Neufahrn i.NB“ 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 Entwicklung. 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 im Vergleich der letzten Jahre eine erhebliche Bodenwertsteigerung 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 würde sie die Durchführung der Sanierung wesentlich erleichtern. 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 Neufahrn i.NB die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von § 144 Abs. 1 BauGB für erforderlich.

Für die nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlichen Genehmigungen beabsichtigt die Gemeinde gemäß § 144 Abs. 3 BauGB nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung durch einen Verwaltungsakt in Form einer Allgemeinverfügung die Genehmigung für das gesamte Sanierungsgebiet allgemein zu erteilen.

Mit der Festlegung einer Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB 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.

Das sich die vorgesehenen Maßnahmen vorwiegend auf öffentliche Bereiche und Flächen im Eigentum der Gemeinde konzentrieren, sind durch die Anwendung der Bestimmungen des § 144 Abs. 2 BauGB (Rechtsvorgänge und Grundstücksgeschäfte) keine wesentlichen Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Die Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge und Grundstücksgeschäfte nach § 144 Abs. 2 BauGB soll daher nicht zur Anwendung kommen. Demnach erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch.

Der Eingriff in das Eigentum soll auch im Sinne einer positiven Grundstimmung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer im Gebiet auf ein Minimum begrenzt 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

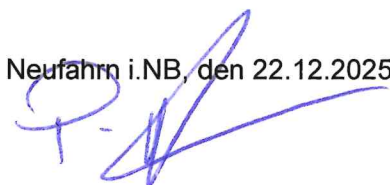
Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die weitere Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

5. Förmliche Festlegung

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29. Juli 2025 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmittenbereich Neufahrn i.NB“ beschlossen und festgesetzt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB nicht angewendet werden sollen. Die Vorschriften des § 144 BauGB, mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB, finden Anwendung.

Neufahrn i.NB, den 22.12.2025



Peter Forstner
Erster Bürgermeister