

# **Markt Marktschellenberg**

## **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“**

Der Markt Marktschellenberg erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

### **SATZUNG**

#### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“:**

##### **§ 1**

##### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 12,13 ha große Gebiet bestehend aus zwei Teilbereichen wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2.000) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 20.12.2022 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, sind auf diese insoweit die Bestimmung dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

##### **§ 2**

##### **Verfahren**

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

##### **§ 3**

##### **Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 (1) über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB finden keine Anwendung.

Die Vorschriften des § 144 (2) über Rechtsvorschriften BauGB finden keine Anwendung.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB einen Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Marktschellenberg, den 28. Februar 2023

Markt Marktschellenberg

Michael Ernst  
Erster Bürgermeister



**Hinweise:**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich Dezember 2037 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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 wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

Die Genehmigung für die Bestellung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. Im Rathaus (Ansprechpartner: Herr Bgm. Ernst, Tel. 08650/9888-14) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm “**

### Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Vorbereitender Untersuchung (Stand Dezember 2022) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

### Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben BauGB sowie von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen liegen im hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

### Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand Dezember 2022) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

#### Bereich Salzburger Straße / Hauptstraße

Der enge Straßenzug der Salzburger Straße stellt einen zentralen Teil des historischen Ensembles des Ortes dar, viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die enge räumliche Lage erschwert eine bauliche Nachnutzung, da zentrale Fragestellungen wie Stellplatzbedarf, Barrierefreiheit, energetische Sanierung des Gebäudebestands erschwert werden. Einzelne Gebäude stehen leer. Der Straßenzug, der auch als Schulweg dient, ist für Fußgänger wenig komfortabel und übersichtlich und nicht barrierefrei ausgebildet. Mit dem früheren Hochwasser werden Sanierungsarbeiten der Straße erforderlich.

#### Marktplatz

Der baulich markante Marktplatz wird durch die stark befahrene Bundesstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich zergliedert, wodurch die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Platzes leiden. Es fehlen für den Ort relevante Angebote wie

Einkaufsmöglichkeiten, barrierefreier Wohnraum, Tagespflege für Senioren etc. Einzelne Gebäude am Marktplatz stehen leer. Mit den geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen und der Sanierung der Brücke über die Ache werden Anpassungen der öffentlichen Flächen erforderlich.

#### Bereich Feuerwehrhaus

Im südlichen Abschnitt der Ortsmitte müssen die Querungsmöglichkeiten über die Bundesstraße verbessert und der Ortseingang von Süden kommend verbessert werden.

#### Umfeld Passturm

Der Passturm als wichtiges historisches Wahrzeichen der Region ist sanierungsbedürftig und wird im Bestand für Touristen nicht als bedeutendes historisches Bauwerk definiert. Im Umgriff werden Maßnahmen zur Verbesserung der Wegeanbindungen und die städtebauliche Neuordnung des Areals des heutigen Klärwerks erforderlich.



**Sanierungsgebiet Markt Marktschellenberg**  
**"Ortsmitte Marktschellenberg und Umgriff Passturm"**  
(Flurkarte Stand 2022)

- Umgriff Sanierungsgebiet
- Fläche Sanierungsgebiet Ortsmitte 10,03 ha
- Fläche Sanierungsgebiet Umgriff Passturm 2,1 ha