



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Naturschutz und Umweltmanagement	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	15.09.2020	öffentlich	verschoben
Bauausschuss	17.11.2020	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen; Einleitungsbeschluss zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets für das Bahnhofsareal und die Ortsmitte von Gauting

**Anlagen:**

Begründung\_Sanierungssatzung 2021\_ Stand 09112020  
Satzung\_Sanierungsgebiet\_2021\_Stand\_09112020  
Umgriff Sanierungsgebiet 2021\_ Stand 19112020

---

**Sachverhalt:**

I. Die Gemeinde Gauting war bislang eine Programmkommune im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Seit 2020 konzentriert sich die Förderung nunmehr auf drei statt zuvor sechs Programme unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte: die Programme "Lebendige Zentren", "Sozialer Zusammenhalt" und "Wachstum und nachhaltige Erneuerung". Die inhaltlichen Schwerpunkte wurden an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen angepasst. Gauting ist nun in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Mit dem Programm "Lebendige Zentren" werden insbesondere die Zielsetzungen der bisherigen Programme "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie "Städtebaulicher Denkmalschutz" gebündelt. Stadt- und Ortsteilzentren sollen mit Finanzmitteln aus diesem Programm durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiter entwickelt werden.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind darauf angelegt, für ein bestimmtes Gebiet eine Reihe verschiedenartiger städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), Sie müssen sich auf ein bestimmtes, abgegrenztes Gebiet beziehen, das bisher mit städtebaulichen Missständen behaftet war und das durch ein Bündel von verschiedenartigen Einzelmaßnahmen aufgewertet werden soll.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beginnen formal mit dem Beschluss über die Durchführung von sogenannten vorbereitenden Untersuchungen. Die vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahmen festzustellen. Bei Sanierungs-

maßnahmen, die aus einem Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes gefördert werden, ist als Sanierungskonzept ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erforderlich, welches in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen erstellt wird. Die vorbereitenden Untersuchungen und deren Ergebnisse stehen dabei auf der Basis der Ergebnisse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Gemeinde hatte nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern 2015 das Planungsbüro Schreiber / München mit der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Ortsmitte und das Bahnhofsareal von Gauting beauftragt. Die Untersuchungen für das ISEK sind im Jahr 2019 mit Vorlage des Ergebnisberichts über das ISEK abgeschlossen worden.

**II.** Das Sachgebiet Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern hat darauf hingewiesen, dass die Voraussetzung für die weitere Gewährung von Städtebaufördermitteln für Sanierungsmaßnahmen in der Gemeinde Gauting ist, dass die Gemeinde eine Sanierungssatzung erlässt, mit der ein konkretes Sanierungsgebiet (§ 142 Abs. 1 BauGB) festgelegt wird.

Das BauGB benennt zwei rechtlich unterschiedliche Verfahrensarten zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (umfassendes - oder auch klassisches oder herkömmliches Verfahren genannt - und vereinfachtes Verfahren). In der Sanierungssatzung muss das anzuwendende Verfahren festgelegt werden. Bei Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der in den §§ 152 BauGB ff. festgelegten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird; in diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Absatz 1 oder § 144 Absatz 2 ausgeschlossen werden.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind und
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich auf

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast und
- die Teilung eines Grundstücks.

Das Sanierungsgebiet "Ortsmitte und Bahnhofsareal Gauting" soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt werden, da mit nennenswerten, sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes im "vereinfachten Verfahren" gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erscheint auch deshalb sinnvoll, da sich ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Bereich befindet. Evtl. sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Ein Ausgleich der sich in Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen evtl. ergebenden Vorteile kann im Rahmen der Bauleitplanung durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit nicht erforderlich, und die Durchführung der Sanierung wird hierdurch voraussichtlich auch nicht erschwert. Sie soll deshalb ausgeschlossen werden. Sollte sich bei weitergehenden Untersuchungen (Feinuntersuchungen) von Teilbereichen des Sanierungsgebietes herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierung ist eine aktive Öffentlichkeitsbeteiligung der Gemeinde analog zu einem Bauleitplanverfahren. Die Gemeinde muss außerdem die Träger öffentlicher Belange in sinngemäßer Anwendung des § 4 BauGB im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beteiligen.

**III.** Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung festgelegt worden (§ 235 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde hatte im Jahr 1999 bereits eine Sanierungssatzung für den Bereich der Ortsmitte von Gauting erlassen. Die Unterlagen über diese Sanierungssatzung sind dieser Beschlussvorlage beigelegt. Da diese Sanierungssatzung durch die aktuell vorgesehene neue Sanierungssatzung überplant wird und damit keinerlei Funktion mehr erfüllt, ist sie aufzuheben.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0086) vom 09.11.2020.
2. Der Gemeinderat beschließt, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting vom 09.08.1999 aufzuheben.
3. Der Gemeinderat beschließt, für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen sind das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Gauting aus dem Jahr 2019 und der Entwurf der Sanierungssatzung der Gemeinde Gauting für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting vom 09.08.1999 und über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting bekannt zu machen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgesehene Sanierung gem. § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern und die von der Sanierung berührten Träger öffentlicher Belange an diesem Verfahren zu beteiligen.

**Gauting, 23.11.2020**

**Unterschrift** \_\_\_\_\_