



Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

Satzung der Gemeinde Forstern zur förmlichen Festlegung des „Sanierungsgebietes – Ortszentrum“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt die Gemeinde Forstern folgende Satzung:

§ 1 Sanierungsgebiet

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Das insgesamt 14,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet – Ortszentrum“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (Lageplan M 1:2.500, Stand Juni 2021), dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigelegt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Forstern, den 07.07.2021

GEMEINDE FORSTERN



Rainer Streu
Erster Bürgermeister



Hinweise:

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 Forstern eingesehen werden.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Büro Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS in 80335 München beauftragt. Dort und im Bauamt der Gemeinde Forstern erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Verfahrenshinweise:

1. Die Gemeinde Forstern hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ gem. § 142 BauGB am 08.06.2021 als Satzung beschlossen.

Forstern, den 07.07.2021

GEMEINDE FORSTERN



Rainer Streu
Erster Bürgermeister



2. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass einer Satzung erfolgt am 07.07.2021. Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft (§ 143 Abs. 1 BauGB).

Forstern, den 07.07.2021

GEMEINDE FORSTERN



Rainer Streu
Erster Bürgermeister



Begründung der Sanierungssatzung:

1. Ausgangssituation

Der Einleitungsbeschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Durchführung von städtebaulichen Vorbereitungen gem. § 141 BauGB Abs. 1 wurde am 07.12.2016 gefasst.

Die Vorbereitungen zur Entwicklung des Ortszentrums wurden durchgeführt, um die Chancen der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts für eine positive Zentrumsentwicklung zu nutzen.

Dazu wurde das Büro PLANKREIS mit den Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Dem Gemeinderat wurden in seiner Sitzung vom 13.12.2019 der Abschlussbericht und damit die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortszentrumsentwicklung vorgestellt. Diese wurden billigend zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken und Anregungen der Bürger, die im Rahmen einer Bürgerinformation am 07.02.2019 vorgetragen und erörtert wurden, sind in die Vorbereitenden Untersuchungen inhaltlich aufgenommen worden (§ 137 BauGB). Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 04.05.2021 zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt (§ 139 BauGB).

Die billigend zur Kenntnis genommenen Ziele wurden durch die Beteiligungsverfahren im Grundsatz bestätigt, so wie die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Das rund 14,5 ha große Sanierungsgebiet leitet sich aus dem rund 16,5 ha große Untersuchungsgebiet und den dort nachgewiesenen städtebaulichen Missständen ab. Es erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung. Die Abgrenzung ist dem Lageplan, Anlage 1 zur Sanierungssatzung, zu entnehmen.

2. Aufgaben der städtebaulichen Sanierung

Städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB

Im Untersuchungsgebiet liegen nennenswerte bauliche, verkehrliche, ökonomische und funktionale Missstände vor, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht und beschrieben wurden.

Nachfolgend sind die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zusammengefasst dargestellt.

U.a. wurden als wesentliche städtebauliche Missstände und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB zusammenfassend ermittelt:

- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Ortsmitte entlang der Hauptstraße sowie im Bereich der Pfarrkirche, damit eingeschränkte Erlebbarkeit und Identifikation durch
- mangelnde Qualität des zentralen Öffentlichen Raums als Begegnungs-, Einkaufs- und Erlebnisraum,
- einhergehend mit einer unzureichenden Ausstattung mit qualitativem Straßenbegleitgrün.
- Vor allem entlang der Hauptstraße (St 2331) zeichnen sich hohe Verkehrsbelastungen mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr ab. Die Hauptstraße kann als „Barriere“ angesehen werden, eine mangelnde Verkehrssicherheit v.a. für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen.
- In der Ortsmitte befinden sich Bereiche, die kurz-, mittel- und langfristig einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Ortsmitteuntypische Nutzungen, Leerstände oder schlechte Bausubstanzen weisen heute darauf hin.
- Zum Teil fehlende oder unzureichend ausgebaut Fuß- und Radwegeverbindungen zu wichtigen Zielen im oder außerhalb des Ortes.
- Defizite bzw. Optimierungsbedarf im Bereich Einzelhandelsausstattung bzw. Ladengrößen mit der Gefahr von Leerständen.

3. Leitgedanken zur Sanierung

Allgemeine Ziele der Sanierung gem. § 140 Nr. 3 BauGB

Folgende Leitgedanken und Sanierungsziele sollen aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der stattgefundenen Bürgerbeteiligung der Sanierung zugrunde gelegt werden:

3.1 Leitgedanken der Sanierung

Eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in Forstern muss, wie in den allgemeinen Sanierungszielen beschrieben, die örtlichen Qualitäten erhalten und die ortstypischen Strukturen achten. Vor allem im Bereich zwischen neuem Dorfzentrum entlang der Hauptstraße sowie im Bereich zwischen Hirschbachweg, Tadinger Straße, Michael-Irl-Straße und Pfarrkirche bedarf es einer qualitätvollen Gestaltung. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Raum als auch das Erscheinungsbild privater und öffentlicher Anwesen, sei es ein Neubau oder ein Gebäude im Bestand.

Die Entscheidungshoheit und damit die Möglichkeit zur Veränderung liegen z.T. nur bedingt in den Händen der Gemeinde. Hier sind Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Gewerbetreibende gefragt. Die Gemeinde kann in diesem „privaten Handlungsfeld“ jedoch unterstützend, beratend und fördernd zur Seite stehen. Beispielsweise können durch ein kommunales Förderprogramm Anreize und Unterstützungen für eine private Sanierung und Umgestaltung geschaffen werden. Unberührt bleibt dabei das Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung (u.a. Aufstellung von Bebauungsplänen), sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes, werden der Gemeinde weitere Steuerungsinstrumente an die Hand gegeben werden.

Grundsätzlich ist es wichtig, die Aufwertungsbestrebungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in einen gesamtörtlichen Kontext zu stellen und die umzusetzenden Einzelaufgaben dort konzeptionell einzubinden. Dies kann sich zum Beispiel durch eine einheitliche Gestaltungssprache in den oben genannten zentralen Bereichen von Forstern widerspiegeln oder in der weiteren funktionalen Stärkung der Ortsmitte („Hauptstraße als Einkaufsstraße“), indem Konkurrenzsituationen außerhalb dieses Bereiches vermieden werden.

3.2 Allgemeine Ziele der Sanierung

Ziele zur Siedlungsstruktur und Gestalt

- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses unter Wahrung der ortstypischen, dörflichen Maßstäblichkeit.
- Ausbau eines identitätsstiftenden Ortskerns („mit seinen zwei Zentren“) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen wie z.B. landwirtschaftliche Höfe, Platzbildungen, Straßen- und Wegeverläufe etc.
- Die öffentlichen Räume sind zu sanieren, auf eine weitestgehende Barrierefreiheit ist zu achten, Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen.
- Erhalt und Sanierung der Baudenkmäler, ortsbildprägenden Gebäude.
- Innerörtliche Flächen- und Gebäudepotentiale sind zu nutzen und einer Entwicklung an den Siedlungsändern vorzuziehen. Die Innenentwicklung mit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden ist voranzutreiben.

Ziele zu Nutzungen und Funktionen

- Der Ortskern ist in Verbindung mit Teilen der Hauptstraße lebendiger wirtschaftlicher und gemeinschaftlicher Mittelpunkt von Forstern. Der neu geplante Dorfplatz ist mit den geplanten angrenzenden Nutzungen (neues Rathaus, Pfarrheim) ein wichtiger Baustein.
- Städtebauliche Entwicklungen außerhalb des Ortskerns dürfen nicht in Konkurrenz zu diesem stehen und ihn in seiner Funktion schwächen.
- Vor dem Hintergrund eines sozial gesicherten Umfeldes soll Forstern auch in Zukunft ein attraktiver Ort zum Wohnen und Leben für alle Generationen sein. Auf hohe Wohnumfeldqualitäten ist zu achten, eine entsprechende Infrastruktur zur Daseinsvorsorge gilt es bereitzustellen. Die neue Ortsmitte ist mit dem geplanten „Wohnkonzept der Generationen“ ein wichtiger Baustein.
- Vereine und ein kulturelles Angebot bilden die Grundlage für ein gemeinschaftliches Gemeindeleben. Dies gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.

Ziele zu Grün- und Freiraum

- Die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten und zu schützen.
- Die Erlebbarkeit sowie der Naherholungswert der Landschaftsräume im Gemeindegebiet sind vor dem Hintergrund eines verantwortungsvollen ökologischen Handelns zu erhöhen.
- Grün- und Gehölzstrukturen sind auszubauen, v.a. in der Hauptstraße bedarf es weiterer Pflanzungen, auf mögliche Grünvernetzungen ist zu achten. Es sollten nur heimische Pflanzenarten zum Einsatz kommen, ebenso sind Einfriedungen ortstypisch und dorfgerecht zu wählen.
- Private und öffentliche Räume sind da, wo möglich, zu entsiegeln.

Ziele zum Verkehr

- Die Durchgangsverkehre sollen entschleunigt und, wenn möglich, reduziert werden. Dabei soll die Trennwirkung der Hauptstraße, soweit es bei einer Staatsstraße möglich ist, baulich und gestalterisch reduziert werden.
- Der „eigene“ innerörtliche Binnenverkehr ist soweit möglich zu minimieren. Dafür ist das Fuß- und Radwegenetz qualitativ auszubauen. Inner- und außerörtliche Ziele, wie beispielsweise der neu geplante Nahversorgungsmarkt im Norden, müssen auf sicherem Wege per Fuß- und Rad gut zu erreichen sein.
- Auf eine größtmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie auf eine möglichst große Barrierefreiheit ist zu achten. Dazu gehören ausreichende Wegebreiten und eine geeignete Belagswahl, entlang der Hauptstraße sind weitere sichere Querungsmöglichkeiten zu schaffen.

4. Verfahren und Durchführung

Die Gemeinde beabsichtigt, die gravierendsten Missstände durch die Umsetzung des Neuordnungskonzeptes im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beseitigen. Dazu soll das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet als „Sanierungsgebiet - Ortszentrum“ förmlich festgelegt werden.

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde Forstern hat beschlossen, die Sanierung aufgrund der folgenden Gesichtspunkte im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchzuführen:

- Die geplanten Maßnahmen betreffen Großteils Bereiche im öffentlichen Raum (z.B. Maßnahmen in der Hauptstraße und Tadinger Straße) und Verkehr.
- Es werden keine besonderen bodenrechtlichen Probleme erwartet, die eine Bodenordnung erforderlich machen.
- Eine wesentliche Steigerung der Grundstückspreise durch die Sanierung wird gegenwärtig nicht erwartet.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 -156a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie wird deshalb ausgeschlossen.

Sofern sich im weiteren Verlauf der Ortszentrumsentwicklung herausstellen sollte, dass zur gebotenen zügigen Durchführung und Sicherung der Ziele und Zwecke der Ortserneuerung die rechtlichen Instrumente der §§ 152 -156a BauGB (umfassendes Verfahren) zur Anwendung kommen sollen, wird die Gemeinde die entsprechende Satzung erlassen.

4.2. Genehmigungsvorbehalte

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten bestehen nach § 144 Abs.1 BauGB für:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

4.3 Durchführung

Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren. Grundlagen dafür bildet jeweils die jährliche Bedarfsmittelteilung zur Städtebauförderung. Das vorliegende Sanierungsrahmenprogramm gibt einen Überblick über den Zeit- und Kostenrahmen der geplanten Maßnahmen.

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre befristet.

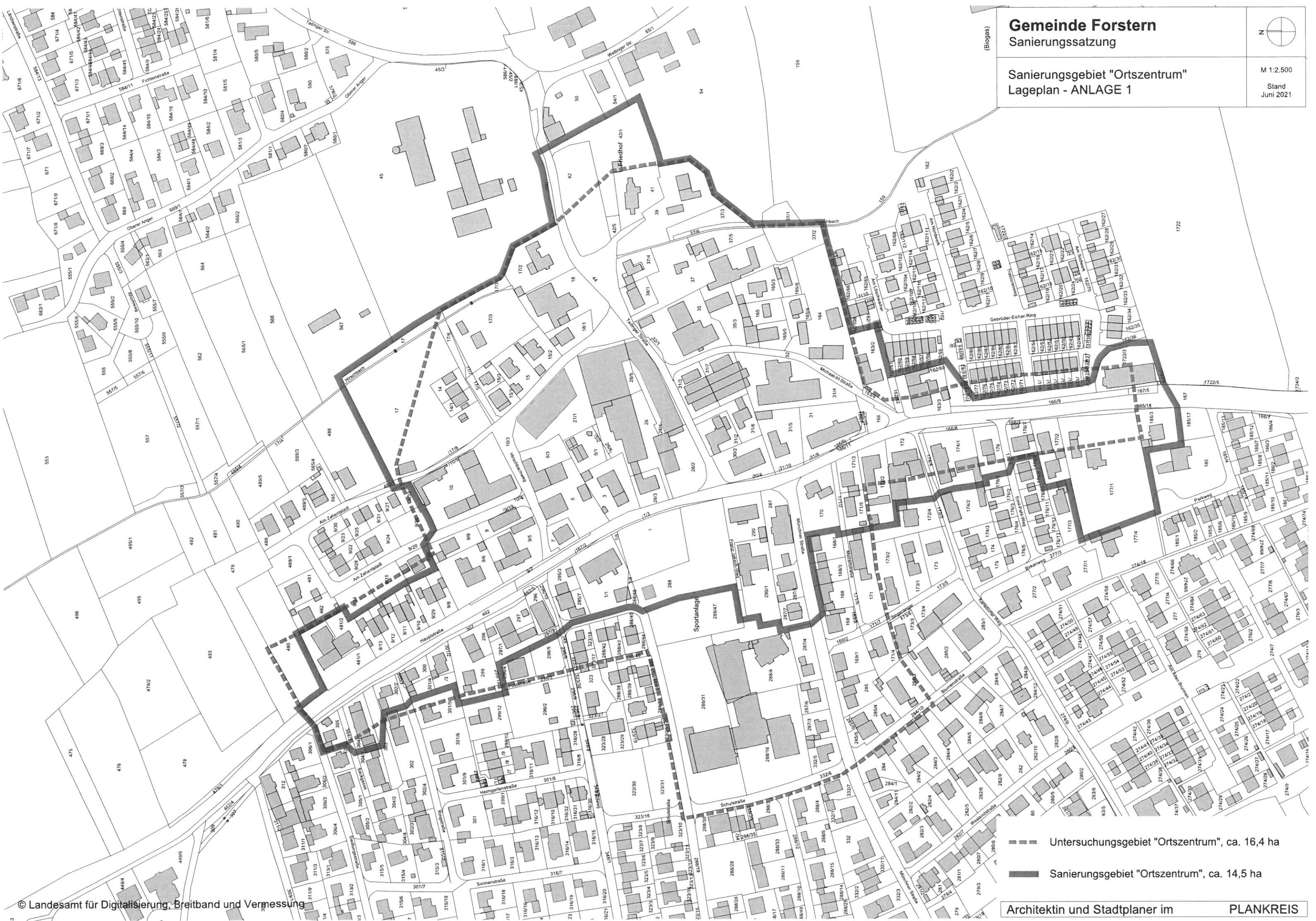
Forstern, den 07.07.2021

GEMEINDE FORSTERN



Rainer Streu
Erster Bürgermeister





--- Untersuchungsgebiet "Ortszentrum", ca. 16,4 ha

— Sanierungsgebiet "Ortszentrum", ca. 14,5 ha