

S A T Z U N G

ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

"ORTSKERN HAAG I. OB."

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt der Markt Haag folgende Satzung:

§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebietes

Abs. 1

Zur Verbesserung des städtebaulichen Zustandes im Bereich des "Ortskernes Haag", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird der Ortskern des Marktes Haag festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügtem Lageplan.

Abs. 3

Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2  
Verfahren

Abs. 1

Die Sanierungsmaßnahme wird in vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der § 152 - 156 BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) wird ausgeschlossen.

§ 3  
Genehmigungspflichten

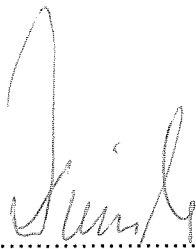
Abs. 1

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

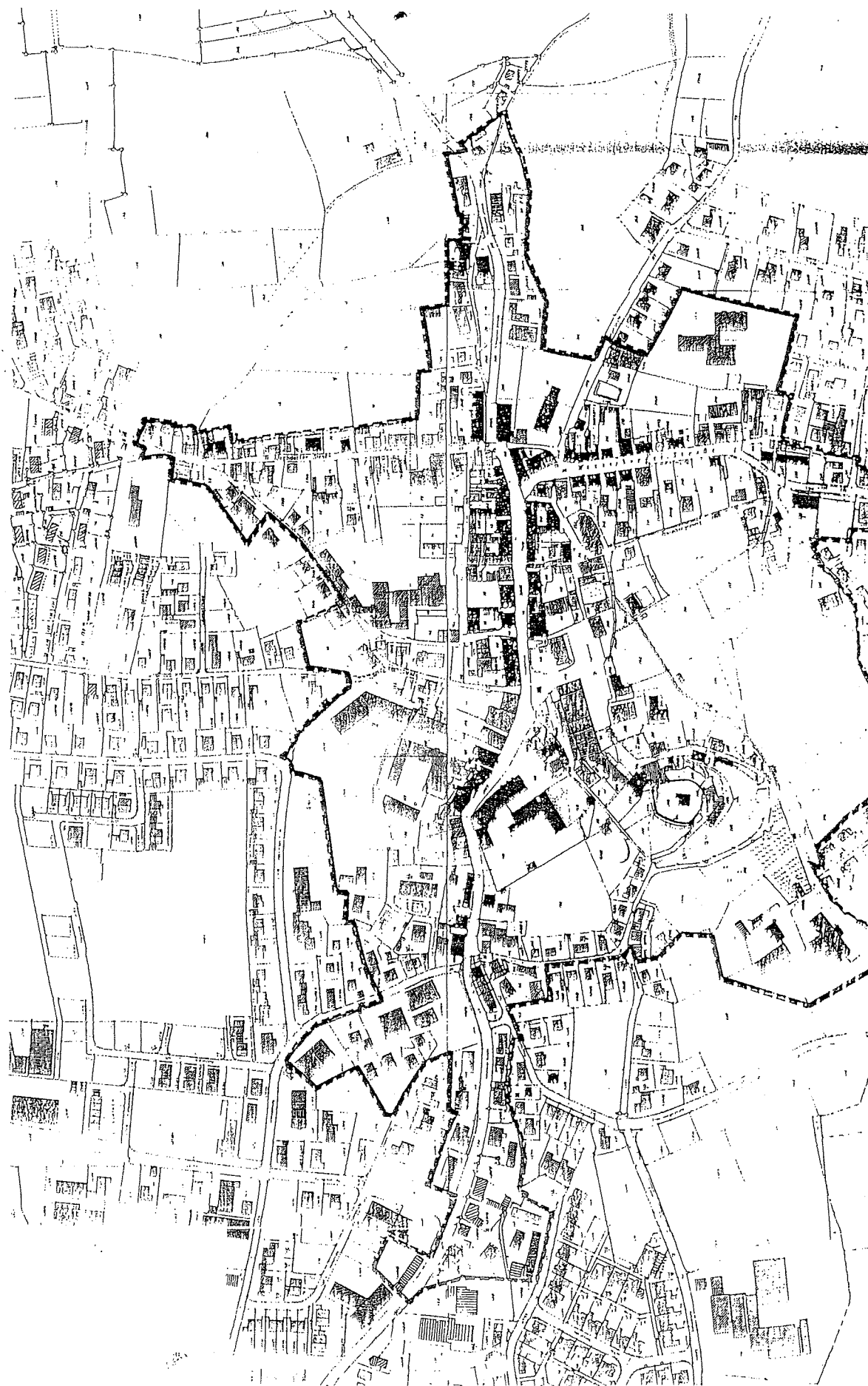
§ 4  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haag i.Ob., den .....30.10.1998.....



.....  
Dumbs, 1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

"ORTSKERN HAAG"

1. Ausgangssituation

Am 28. Februar 1997 wurde das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, vom Markt Haag beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Hauptgrund für die Vorbereitenden Untersuchungen waren Probleme in der Funktionsfähigkeit und im Erscheinungsbild des Ortskernes sowie die starken Belastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen im Bereich der Bundesstraße 15.

Nach mehreren öffentlichen Marktgemeinderatssitzungen, in denen über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen beraten wurde, wurden diese in der Sitzung vom 16.06.1998 abgeschlossen.

Vor diesem Termin wurden auch die wichtigsten Träger öffentlicher Belange gehört. Die Planung fand dabei grundsätzliche Zustimmung. Die Bürger wurden im Rahmen von zwei Bürgerversammlungen mit anschließender Auslegung der Planunterlagen mit Text informiert. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen fanden dabei eine große Zustimmung. Es ist daher mit einer starken Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung zu rechnen.

2. Mängel und Probleme

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in verschiedenen Bereichen folgende Mängel und Probleme festgestellt:

2.1 Baustruktur - Ortsgestalt

Ortsgestalterische Mängel ergeben sich durch verschiedene Gebäude in schlechtem Bauzustand. Einige dieser Gebäude stehen leer, was eine Gefährdung der Bausubstanz bedeutet. Einzelne dieser Gebäude

stehen unter Denkmalschutz, wie z.B. das ehem. Rathaus oder das alte Gerberhaus. Neben den Gebäuden mit schlechtem Bauzustand beeinträchtigen auch verschiedene Gebäude, meist Privatbauten, durch mangelhafte Fassadengestaltung oder Fassadenverkleidung das Ortsbild.

Eine Störung des Ortsbildes von Haag ergibt sich auch durch verschiedene, mangelhaft gestaltete Oberflächen, vor allem die großflächig geteerten Straßenzüge, Kreuzungen und Parkplätze im Bereich der Ortsdurchfahrt. Die Asphaltflächen reichen hier in der Regel stets bis an die Gebäude heran, so daß eine Struktur der Oberfläche nicht erkennbar wird.

Mängel in der Baustruktur ergeben sich im westlichen Teil des Sanierungsgebietes nördlich der Münchner Straße. Durch eine fehlende Bebauung im Bereich einer Baulücke wird das historische Ortsgefüge beeinträchtigt.

## 2.2 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet verfügt in großen Teilen über eine intakte Mischung aus Wohnen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Planungsbedarf besteht im Bereich der ehem. Bräuerei, da durch die Verlagerung des Betriebes zum Großteil denkmalgeschützte Bausubstanz frei wird. Im Zuge der Sanierung müssen hier entsprechende Nachfolgenutzungen gefunden werden.

## 2.3 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur im Untersuchungsbereich entspricht dem Durchschnitt der Gesamtgemeinde. Tendenzen zu einer Überalterung bzw. zu einem überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil bestehen nicht.

## 2.4 Verkehrsstruktur

Ein wesentlicher städtebaulicher Mißstand ergibt sich durch die starke Verkehrsbelastung im Zuge der Bundesstraße 15. Vor allem in den Bereichen nördlich des Bräuhausplatzes und an der Kreuzung der B 15 mit der Mühldorfer Straße kommt es zu erheblichen Problemen. Diese Probleme können erst durch eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Ort gelöst werden. Planungen zu einer kommunalen Entlastungsstraße laufen bereits.

## 2.5 Grünstruktur

Die Grünstruktur im Süden des Untersuchungsgebietes weist durch den großzügigen Freiraum der Freyung eine hohe Qualität auf. Auch verschiedene Obstwiesen am historischen Ortsrand von Haag prägen das Ortsbild.

Im Inneren des Ortskerns bestehen Probleme in der Grünstruktur durch mehrere schadhafte sanierungsbedürftige Bäume und fehlende Eingrünung von Fassaden und Mauern.

## 3. Sanierungsziele

Der Wunsch nach Verbesserung der Ortsgestalt und der Beseitigung durch die Analyse und Bewertung der Bestandsaufnahme festgestellten Mängel führt zur Aufstellung eines Zielkataloges, der sich an den folgenden Teilaspekten des Neuordnungskonzeptes orientiert:

- Ortstruktur und bauliche Nutzung
- Verkehr
- Grünstruktur

Folgende Zielvorstellungen sollen der Sanierung zugrunde gelegt werden:

### 3.1 Ziele zur Ortstruktur und Nutzung

- Erhaltung und Umnutzung unter Denkmalschutz stehender und ortsbildprägender Bausubstanz
- Gestalterische Verbesserung der Straßen- und Platzräume und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Erhalt und Ausbau der Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Verbesserung des Ortsbildes durch gestalterische Einbindung störender Gebäude und Schließen von fehlenden Raumkanten

### 3.2 Ziele zum Verkehr

- Bau der gemeindlichen Entlastungsstraße im Osten (als Voraussetzung für die Umgestaltung und Umstrukturierung des Ortskerns)
- Umgestaltung problematischer Kreuzungs- und Einmündungsbereiche
- Schaffung neuen Parkraums und Konzentrierung an ein oder zwei Punkten im Ort
- Verbesserung, Vernetzung und Ausbau des Fußwegenetzes
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der Ortseingänge

### 3.3 Ziele zur Grünstruktur

- Sicherung und Erhaltung vorhandener Grünbestände
- Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher anstelle untypischer Vegetation
- Begrünung ungestalteter Mauerflächen
- Sanierung schadhafter Bäume
- Reduzierung der versiegelten Flächen

## 4. Umgriff des Sanierungsgebietes

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind eine Vielzahl von Maßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 41 ha.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll Privatinitiativen fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 77 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Marktgemeinde verbessern sich die Möglichkeiten, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der gemeindlichen Maßnahmen liegt in der Sanierung im öffentlichen Raum. Durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Ortskern erwartet sich der Markt Haag i.Ob. eine Erhöhung der Attraktivität des Ortszentrums und damit eine verbesserte Funktion als Einkaufsort. Im privaten Bereich ist die Sanierung der ehem. Brauereigebäude von großer Bedeutung für die Marktgemeinde.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

## 5. Wahl des Verfahrens

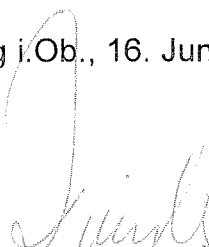
Das Sanierungsgebiet "Ortskern Haag i.Ob." wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten, sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen 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).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

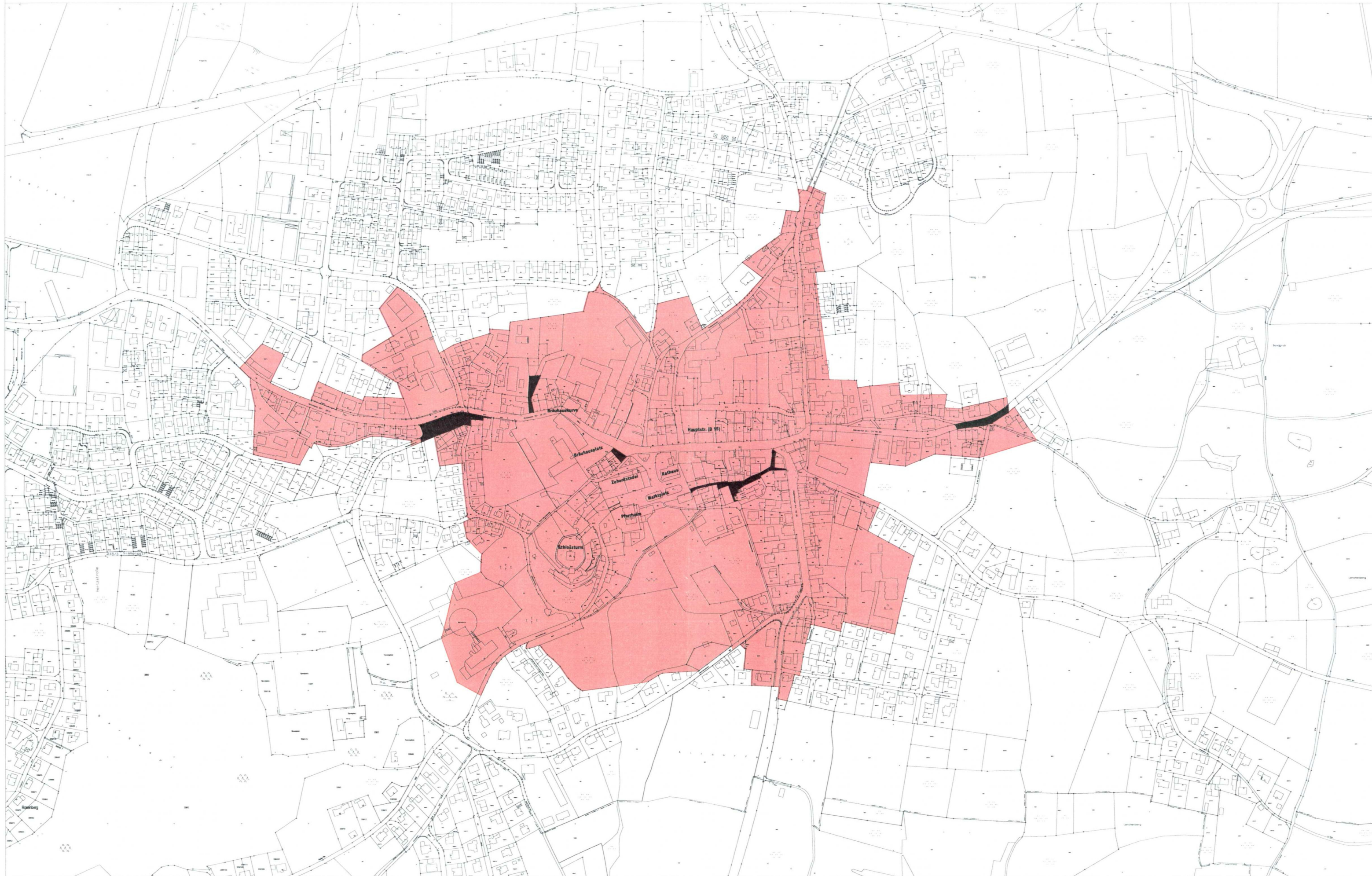
Der Markt Haag i.Ob. beabsichtigt, evtl. für Teilbereiche weitergehende Untersuchungen (Feinuntersuchungen) auszuarbeiten. Sollte es sich bei diesen Feinuntersuchungen herausstellen, daß einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 angewendet werden (Verfahrenswechsel).

Haag i.Ob., 16. Juni 1998

  
.....  
Dums, 1. Bürgermeister



# UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET



Gezeichnet : 12.07.2007 , Masstab : 1:5000.00