

Satzung der Gemeinde Pörbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Pörbach“

Aufgrund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Pörbach die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt 25,22 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet Pörbach“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 2.500 (im Original DIN A2) abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen 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 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

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

§ 4 Inkrafttreten, Geltungsdauer

(1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am rechtsverbindlich.

(2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Pörbach, den

Gemeinde Pörbach

.....

Helmut Bergwinkel

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 nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres 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 in der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen als Behörde der Gemeinde Pörbach im Dienstgebäude Marktstraße 16, 85084 Reichertshofen, Zimmer 2.04 eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 03.06.2025 hat der Gemeinderat Pörbach den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 05.09.2025.

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 05.12.2025.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom 25.11.2025 hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis 16.01.2026 stattgefunden (§ 139 Abs. 2 BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom hat der Gemeinderat Pörbach die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Pörbach, den

Gemeinde Pörbach

.....

Helmut Bergwinkel

Erster Bürgermeister

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich

Pörbach, den

Gemeinde Pörbach

.....

Helmut Bergwinkel

Erster Bürgermeister

Begründung zum Sanierungsgebiet

(Auszug ISEK Gemeinde Pörbach, Kap. 13 Abgrenzung Sanierungsgebiet)

VORSCHLAG UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets ist im Plan Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet dargestellt. Dieser umfasst den Ortskern von Pörbach mit der Verbindung zum Gebiet der sozialen Infrastruktur.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich von der Kirche mit Pfarrheim, Pfarrhof und Kirchplatz bis zum Gewerbegebiet, entlang der Ingolstädter Straße bis auf Höhe der ehem. Brauerei in der Münchener Straße. Weiter wird das Sanierungsgebiet über die Lindenstraße bis zur Quellengasse geplant und umfasst die bestehenden Regenrückhaltebecken an der Straße „Am Gießbach“. Weiter erstreckt sich das Sanierungsgebiet in Richtung Norden über den bestehenden Fußweg über die Schule bis zum Sportgelände/Kindergarten und über die Raiffeisenstraße Richtung Westen bis zur Regensburger Straße auf Höhe Pfarrheim.

Die darüber hinaus gehenden parzellierten Gebiete sind aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen, da hier keine städtebaulichen Missstände vorliegen, die eine Satzung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen würden.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst 25,22 ha.

BEGRÜNDUNG

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

Aus den vorbereitenden Untersuchungen zeichnen sich folgende Hauptthemen für die Ortssanierung ab:

- In Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leerstehende ortsbildprägende Gebäude, hier insbesondere die ehem. Mälzerei und Brauerei. Dies betrifft darüber hinaus auch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und deren Wirtschaftsgebäude, die aufgrund des strukturellen Wandels leer stehen/untergenutzt sind und infolgedessen einen mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnungsbedarf auch unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels aufweisen können.
- Leerstehende bzw. untergenutzte Grundstücke
- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität
- Hohe Verkehrs- und Immissionsbelastung durch die B 13 (Hauptverkehrsachse durch den Ort)
- Unzureichende Fuß- und Radwegeverbindungen
- Teilweise fehlende Grün- und Freiräume (Kaltluft- und Luftaustauschschneisen)
- Sanierungsbedürftige öffentliche Einrichtungen
- Sanierungsbedürftige und teilweise fehlende Freizeiteinrichtungen

Diese Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne Durchführung einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste und damit die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, den Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu entsprechen.

Folgende Ziele sollen aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in der Sanierung verfolgt werden:

Nachhaltige Ortsentwicklung

Im historischen Ortskern von Pörsbach gilt es die städtebaulichen Strukturen wie z.B. die Haupt- und Nebengebäude mit ihren Dreiseithofstrukturen zu erhalten. Diese Ortsentwicklung ist auch mit einer Erhöhung der Nutzungen im prägenden Ortskern verbunden. In den vorhandenen Strukturen steckt ein Potential für Versorgung und Dienstleistung. Dies führt zu einer Erhöhung der Nutzungsvielfalt im Ortskern.

Die städtebaulich prägenden untergenutzten bzw. brachliegenden Gebäude der ehem. Mälzerei und Brauerei befinden sich im Ortskern. Diese Gebäude schwächen das Ortsbild und stellen einen innerörtlichen Funktionsverlust hinsichtlich ihrer Nutzung dar. Die Einfügung dieser Flächen in den städtebaulichen Kontext durch eine dorfgemäße Nutzung bzw. Wiederbelebung der Gebäudestrukturen und durch neue Nutzungen ist anzustreben. In den Gebäudestrukturen liegt ein großes Potential für die weitere Versorgung / Dienstleistung sowie für Wohnen in allen Wohnformen.

Eine Innenverdichtung unter der Prämisse „Innen statt Außen“ ist erforderlich, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu verhindern. Die Nachverdichtungspotentiale sind unter der Berücksichtigung des Bedarfs nach unterschiedlichen Wohnformen zu ermitteln und soweit möglich auszuschöpfen.

Durch die Sanierung des ehemaligen „Gasthof zur Post“ zum neuen Bürgertreff wurde bereits ein neuer Ortsmittelpunkt geschaffen. Diesen gilt es um einen Dorfplatz als Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität zu erweitern.

Hauptverkehrsachse durch den Ort (B 13)

Die Immissionsbelastung entlang der B 13 erfordert eine Aufwertung und Belebung der Gebäude durch andere Nutzungen. Die Immissionen in der Ingolstädter Straße (B 13) stellen eine Belastung für die Wohngebäude in den der Straße zugewandten Kopfbauten dar. Hier gilt es eine verträglichere Nutzung anzustreben. So könnten die der Ingolstädter Straße zugewandten Gebäudeteile mit immissionsbelastbaren Nutzungen belegt werden. Im gleichen Zug wären die lärmsensiblen Nutzungen, wie Wohnen, geschützt.

Die Reduzierung der Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr ist anzustreben (Lärmaktionsplan).

Verbesserung der Verkehrssicherheit

Die vorhandenen Schwachstellen bei den Gehwegen im Bereich Durchgängigkeit und Barrierefreiheit gilt es zu beseitigen. Die Engstellen bei den Gehwegen sind zu beheben und abrupt endende Gehwege sind durch Querungshilfen oder Weiterführung zu entschärfen.

Die bestehenden Fuß- und Radwege sind zu erhalten und zu verbessern.

Überörtliche Geh- und Radwege sind soweit möglich zu schaffen bzw. Anstöße hierzu sind zu geben.

Parkplätze sind zentral zu verorten und Doppelnutzungen sind anzustreben.

Grün- und Freiräume

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch Flächeneffizienz, Kompaktheit und Verkehrsvermeidung. Nachverdichtungen und ggf. Umnutzung des Bestands werden neuen Flächeninanspruchnahmen vorgezogen.

Flächen sind zu entsiegeln bzw. wenn möglich wassergebunden anzulegen.

Da wo städtebaulich sinnvoll, soll durch weitere Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit eine Überhitzung verhindert werden.

Das Angebot an innerörtlichen, öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten in Pörsbach weist zum Teil Mängel auf und soll ergänzt sowie aufgewertet werden. Diese öffentlichen Flächen erfüllen eine wichtige Funktion als Treffpunkte.

Die Bereiche, die zur Stärkung der grün-blauen Infrastruktur (Kaltluftschneisen) langfristig beitragen sind zu stärken. Es handelt sich dabei um den Bereich des Gießbachs und dem Bereich zwischen dem Ortskern und der im Nordwesten liegenden öffentlichen Einrichtungen entlang der nördlichen Ortsgrenze. Diese Maßnahme dient auch der Reduzierung

des Risikos von Hochwasser und Hitze.

Die Renaturierung des Gießbachs stellt eine wesentliche Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität dar. Die Erlebbarkeit des Gießbachs soll durch die Öffnung / Renaturierung sowie durch die Schaffung von Treffpunkten entlang des Verlaufs entstehen. Dies ist ein wichtiger Aspekt in der klimagerechten Ortsentwicklung Pörbachs.

Sanierung und Erweiterung der Schul- und Freizeiteinrichtungen

Die Grundschule befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es besteht Handlungsbedarf an einer energetischen Sanierung, nach weiteren baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und am Schulhof. Weiter soll das Gebäude des ehemaligen Kindergartens unter dem Gesichtspunkt des Ausbaus der offenen Ganztagschule untersucht und ggf. saniert werden.

Das im Nordwesten vorhandene Vereinsheim samt Sportgelände bedarf ebenfalls einer Erneuerung.

Die Schaffung und Verbesserung von Spiel- und Freizeitplätzen ist notwendig. Hier ist die Schaffung eines Skate- und Bikerplatzes und/oder eines Freizeitparks für Mehrgenerationen denkbar.

ZUSAMMENFASSUNG BEGRÜNDUNG

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 18.03.2024 und auch im Anschluss konnten alle Interessierten ihre Anregungen einbringen. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteiligen Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah der neue Dorfplatz am Bürgertreff „Zur Post“ errichtet werden. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung von Pörbach und der Notwendigkeit zur Lösung verschiedener Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Um die Sanierungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs für das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet festgelegt werden (vgl. Lageplan zum Sanierungsgebiet – Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Pörbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptort Pörbach“).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert und teilweise umgestaltet (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse (§ 136 Abs. 1 BauGB). Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die vorhandenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die gezielte Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein geplantes und abgestimmtes Vorgehen kann zum Erfolg führen.

VORSCHLAG SANIERUNGSVERFAHREN

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

- 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 bis 156 a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie wird deshalb ausgeschlossen.

Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Für die angestrebte Sanierung von Pörsbach ist es nicht notwendig die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet anzuwenden. Ein Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils ist für die Regulierung / Steuerung der baulichen, städtebaulichen und ökonomischen Entwicklung im Sanierungsgebiet nicht erforderlich, da Veränderungen, die sich negativ auf die Ziele der Sanierung auswirken nicht zu erwarten sind.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden. Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird somit unter Ausschluss der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 insgesamt durchgeführt.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.