

SATZUNG

der Gemeinde Dasing über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Dasing“ (Sanierungssatzung)

Die Gemeinde Dasing erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und gemäß § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Dasing“

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 42,9 ha umfassende Sanierungsgebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Dasing“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom abgegrenzten Fläche (Anlage 1). Klarstellend werden die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zusätzlich aufgelistet (Anlage 2). Der Lageplan sowie die Grundstückssauflistung sind Bestandteil dieser Satzung.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und/oder neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Sanierungsverfahren

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 Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum dieser Satzung beginnt ab Inkrafttreten der Satzung für die folgenden 15 Jahre. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Dasing,

Herr Andreas Wiesner

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung (VU) Heft 5 und Heft 7 wurden die städtebaulichen Missstände des Gebietes aufgezeigt.

Gebäude / Bausubstanz:

Ortsbildprägende Gebäude sind mangelhaft und sanierungsbedürftig

Ortsbild:

Historische Ortsstruktur ist gestört und nicht mehr erlebbar, die Grünversorgung ist mangelhaft.

Freiflächen:

Die Freiflächen um das Rathaus sind strukturell, funktional und gestalterisch unzureichend gelöst, es fehlt der zentrale Platz (Dorfplatz) in der Ortsmitte.

Der hohe Versiegelungsgrad und der geringe Grünflächenbestand im öffentlichen Raum wirken sich negativ auf Kleinklima, Ortsbild und Wohnumfeld aus.

Es sind unzureichende Grün-, Spiel- und öffentliche Freiflächen vorhanden.

Nutzungs- und Sozialstrukturen:

Fehlen von Räumlichkeiten für die öffentlichen Nutzungen für Bürger*innen, örtliche Vereine und gemeinnützige Träger.

Es fehlen Soziale Einrichtungen, vor allem auch im Bereich Gesundheit und Pflege sowie seniorenerechte Freiräume.

Durch Abwanderung bzw. Aufgabe bäuerliche Betriebe steht ein Teil landwirtschaftlicher Nebengebäude leer oder sie sind untergenutzt

Verkehr:

Straßen und Wege sind in weiten Teilen desolat, undifferenziert gestaltet und befestigt sowie auch in Abschnitten sanierungsbedürftig. Weiterhin verbesserungswürdig sind die Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Barrierefreiheit:

Fehlende barrierefreie Erreichbarkeit von öffentlichen Gebäuden (Verwaltungsgebäude / Rathaus / Tenne), Verkehrsflächen und Freiflächen

Aufbauend auf die Städtebauliche Rahmenplanung detailliert die VU folgende Vertiefungsbereiche im Ortskern, die einen Teil der genannten städtebaulichen Missstände beheben:

1. Neubau Verwaltungsgebäude / Freiflächen / Verkehrsflächen / öffentliche soziale Nutzung

- ✓ Schaffen von neuen Freiflächen
- ✓ Rückbau von Verkehrsflächen
- ✓ Neugestaltung der Plätze im Ortskern als öffentliche Aufenthaltsfläche
- ✓ Schaffen von Gebäuden / Räumlichkeiten für öffentliche, soziale Nutzungen für Bürger*innen, örtliche Vereine, Senior*innen, öffentliche gemeinnützige Träger im Ortskern
- ✓ Fassadengestaltung Gebäude, Neubau Verwaltungsgebäude mit Holzlamellenfassade und Klappschiebeläden bei Fensteröffnungen
- ✓ Barrierefreie Zugänglichkeit zum Verwaltungsgebäude, zum Rathaus, zur Tenne und zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen

2. Neue Nutzungen / Private Freiflächen

- ✓ Sanierung von Hofstellen / landwirtschaftlichen Gebäuden
- ✓ Schaffen von zusätzlicher Gewerbe- und Wohnfläche durch Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden
- ✓ Neue Nutzungen, z.B. Betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege, Tagespflege, Seniorenwohnen in Kombination mit Pflegeeinrichtungen, Wohnraum für Pflegekräfte, Geförderter Wohnungsbau, Schaffen von Wohnraum für Mitarbeiter*innen von örtlichen Gewerbetreibenden
- ✓ Aufwertung und Verbesserung von privaten Frei- und Grünflächen

3. Ehemalige Bundesstraße B300

- ✓ Neugestaltung und Umbau der Friedberger Straße mit Brückenbauwerk
- ✓ Verbreiterung der Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen

4. Naherholung

- ✓ Schaffen eines Paarauenlehrpfades mit Merowinger Mühle zur Naherholung mit Fuß- und Radweg über die Paar nach Lindl

5. Gestaltungssatzung

- ✓ Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Ortsmitte sowie im Bereich der Friedberger Straße um den dörflichen Baucharakter zu erhalten (Vorgaben zu Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung)

6. Freifläche Freizeit + Sport + Erholung + Aufenthaltsort

- ✓ Schaffen einer öffentlichen Freifläche für Freizeit, Sport, Erholung und als Aufenthaltsort in der Nähe zur Schule in Dasing
- ✓ Schaffen von zusätzlichen Grünflächen

7. Bahnhofsgebäude

- ✓ Kauf des Bahnhofsgebäudes
Mögliche Nutzungen: Gewerbe, Café, geförderter Wohnungsraum

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse, da ein lebendiger Ortskern mit entsprechender Gestaltung einen wesentlichen Beitrag für das dörfliche Leben leistet.

Als Geltungsbereich der Sanierungssatzung wurde das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gewählt. Innerhalb des Gebietes sind auch einige Wohnnutzungen ohne besondere öffentliche Bedeutung beinhaltet.

Bei der Durchführung der Sanierung sind sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen nicht zu erwarten, so dass die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen werden kann. In erster Linie werden städtebauliche Missstände beseitigt, die im Bereich der öffentlichen Nutzung, der Gestaltung und der Erschließung liegen. Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Auswahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzungen der Sanierung zu treffen. Vorliegend bedarf es keines Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, da dies zur Steuerung und Regulierung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Verzicht auf die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte aus § 144 Abs. 1 und 2 BauGB steht einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die vollständige Durchführung der Sanierung soll innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren erfolgen (Sanierungsfrist gem. § 142 Abs. 3 BauGB).