

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

"Taufkirchen (Vils) - Ortskern"

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) erlässt gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB folgende Sanierungssatzung:

§ 1 - Festlegung des Sanierungsgebietes

Abs. 1

In den nachfolgend beschriebenen Gebieten liegen gemäß den durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich verschiedener Fachplanungen, die in der Zusammenschau als Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zusammengefasst sind, städtebauliche, bautechnische, verkehrstechnische und funktionale Mängel vor. Die Bereiche sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Abs. 2

Als förmliches Sanierungsgebiet wird der Ortskern von Taufkirchen (Vils) mit angrenzenden Bereichen beiderseits der Landshuter-, Erdinger- und Dorfner Straße festgelegt. Das Sanierungsgebiet mit einer Größe von 47,72 ha ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 5000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156) wird ausgeschlossen.

§ 3 - Genehmigungspflichten

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

Die Genehmigung für Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, wird allgemein erteilt (§ 144 Abs. 3 BauGB).

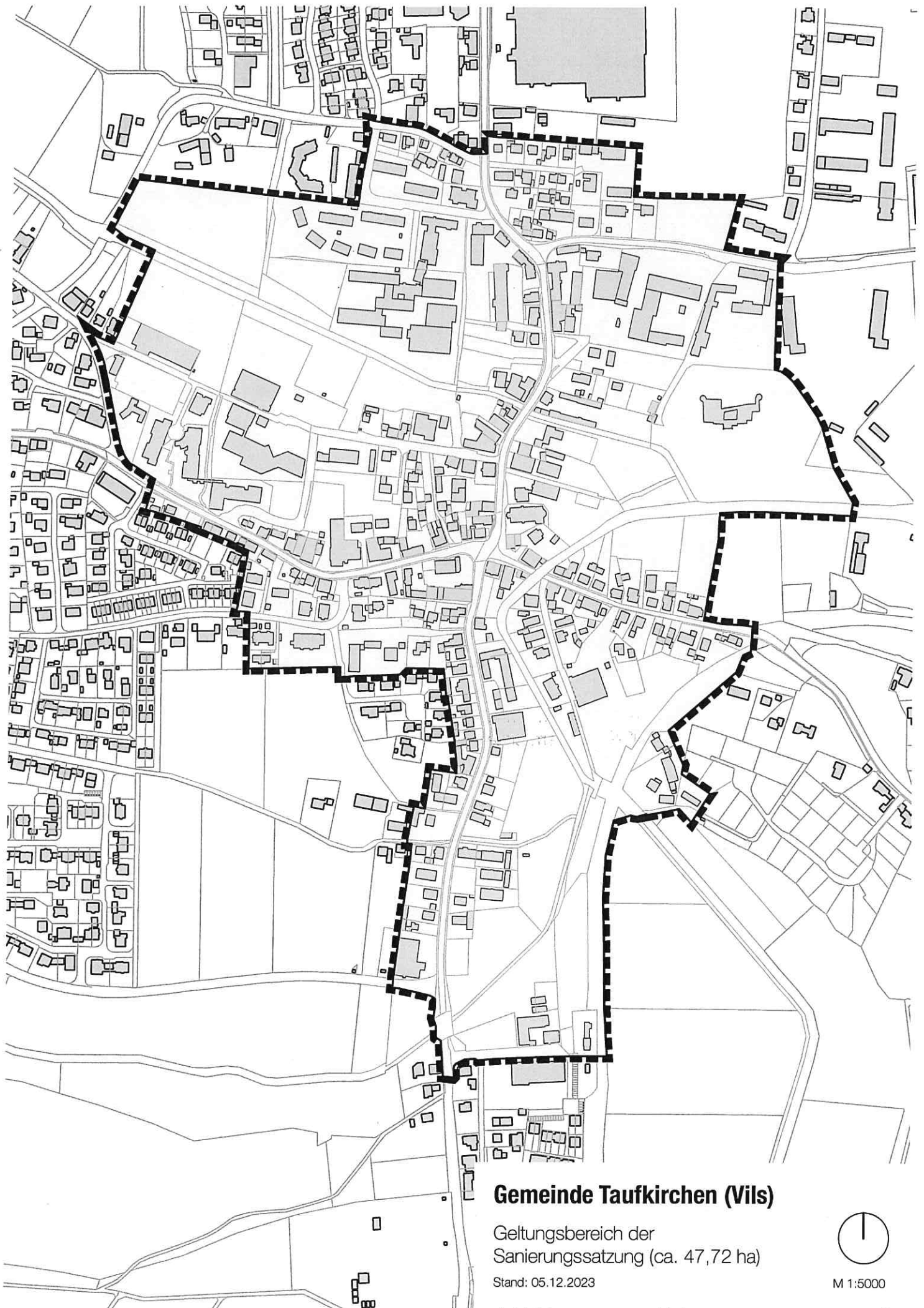
§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Sie endet nach 15 Jahren ab dem Tag der Bekanntmachung. Die bisher gültige rechtskräftige Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Taufkirchen (Vils) - Ortskern" vom 27.10.1992, die bis 31.12.2023 befristet wurde, verliert damit ihre Rechtskraft.

Taufkirchen (Vils), 05. Dezember 2023


.....
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister





Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Geltungsbereich der
Sanierungssatzung (ca. 47,72 ha)

Stand: 05.12.2023



M 1:5000

1. 2. 3. 4. 5.

Begründung

zur Satzung über die
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
"Taufkirchen (Vils) - Ortskern"

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Begründung

zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
"Taufkirchen (Vils) - Ortskern"

1. Vorgeschichte

Ein erstes Sanierungsgebiet "Ortskern Taufkirchen" mit einer Größe von ca. 35 ha wurde bereits im Oktober 1992 förmlich festgesetzt und beinhaltete große Teile des Untersuchungsgebietes aus den damaligen Vorbereitenden Untersuchungen. Dieses Sanierungsgebiet erfuhr verschiedene Änderungen und Erweiterungen. Zuletzt wurde das Sanierungsgebiet am 24.11.2020 erweitert. Die Gültigkeit dieser Satzungssatzung wurde bis zum 31.12.2023 beschlossen.

Im Jahr 2023 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Fachplanungen zum Verkehr, zur Entwicklung des Einzelhandels und ein ebenfalls im Jahr 2023 fertiggestelltes Mobilitätskonzept zu einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst. In dieser Gesamtschau sind neben den bereits durchgeführten Maßnahmen nochmals die Qualitäten und Potentiale sowie Mängel und Konfliktbereiche im Ortskern von Taufkirchen aufgezeigt. Aus dieser Analyse wurden Sanierungsziele für die jeweiligen Handlungsfelder neu formuliert.

2. Umgriff des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des Sanierungsgebietes entspricht dem Sanierungsgebiet vom 27.10.1992 einschließlich der am 24.11.2020 beschlossenen Erweiterung. Das Sanierungsgebiet umfasst damit den historischen Ortskern einschließlich der Gebiete beiderseits der Landshuter-, Erdinger- und Dorfener Straße. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von 47,72 ha.

3. Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele sollen der Sanierung zugrunde gelegt werden:

3.1 Ziele zur Nutzung und Infrastruktur

- Stärkung der Ortsmitte als zentraler Orientierungs- und Identifikationsbereich für alle Taufkirchner
 - Stärkung und Ausbau der Aufenthaltsbereiche und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen in der Ortsmitte
 - Erhalt und Ausbau der bestehenden Nutzungsvielfalt im Ortskern
-

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie des gastronomischen Angebotes für Jung und Alt
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für ungenutzte leerstehende Gebäude und ungeordnete Bereiche sowie Umstrukturierung von Grundstücken mit störenden Nutzungen
- Entwicklung von Konzepten für eine behutsame Innenentwicklung unter Berücksichtigung der prägenden historischen Baustruktur im alten Ortskern
- Intensivierung der Wohnnutzung mit Stärkung des Ortskerns als attraktiven Wohnstandort und Bereitstellung eines Wohnangebots für alle Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnformen
- Umsetzung der Barrierefreiheit
- Auslagerung störender Nutzungen

3.2 Ziele zur Ortsgestaltung und Baustruktur

- Erhalt und Sicherung der typischen Baustruktur im historischen Ortskern
- Erhalt und Sicherung historischer und ortsbildprägender Gebäude
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen und Platzräumen und deren im Straßenraum angrenzenden Flächen
- Sicherung und Schaffung von Treffpunkten im öffentlichen Raum
- Schließung von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Erhalt wichtiger Blickbeziehungen

3.3 Ziele zum Verkehr

- Erreichbarkeit von Nahversorgung, Ortszentrum und öffentlichen Einrichtungen mit dem motorisierten Individualverkehr
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten / Verkehrsberuhigung

- Optimierung des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Entwicklung eines differenzierten und durchgängigen Radfahrnetzes
- Führung des Radverkehrs auf einem verkehrssicheren Radwegenetz durch auffällige Markierungen und Piktogramme im Kreuzungsbereich und Querungen
- Schaffung von sicheren, wettergeschützten sowie ausreichende Fahrradabstellanlagen an öffentlichen Einrichtungen und zentralen Orten
- Ausbau von attraktiven sicheren Gehwegen
- Ausbau von verkehrssicheren Querungen von Straßen und Knotenpunkten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen
- Verbesserung des Angebots für den öffentlichen Personennahverkehr, auch durch alternative Systeme
- Weiterentwicklung des Gemeindebusses
- Förderung der Barrierefreiheit bei den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs
- Förderung der Elektromobilität durch den Ausbau einer Ladenetz-Infrastruktur
- Förderung von Mobilitätsdienstleistungen und Sharingangeboten für Fahrräder / Lastenfahrräder und Pkw's bzw. Kleinbussen

3.4 Ziele zur Grünstruktur, zu Klima- und Umweltschutz

- Erhalt und Verbesserung ortsbildprägender Grünbereiche
- Aufwertung und Weiterentwicklung der Grünstruktur entlang des Stephansbrünnlbaches und entlang der Vils
- Schaffung von Erholungsangeboten für alle Generationen
- Entwicklung von Pflegekonzepten für bestehende und ergänzte Grün- und Freiflächen
- Intensivierung der Begrünung der Straßenräume einschließlich privater Vorgärten

- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Energetische Sanierung von Gebäuden unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Bereitstellung alternativer Energiearten, insbesondere für öffentliche Gebäude, aber auch für private Anwesen bei Interesse der Eigentümer
- Förderung der Elektromobilität durch verbessertes Angebot an Ladestationen

3.5 Ziele zum sozialen und kulturellen Leben sowie zum demografischen Wandel

- Einbeziehung der Bürger in die Ortsentwicklungsplanung
- Bereitstellung von Treffpunkten im öffentlichen Raum zur Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration aller Bevölkerungsgruppen
- Ausbau des sozialen und kulturellen Angebots für alle Bevölkerungsgruppen unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels
- Förderung zur Zusammenarbeit von Vereinen, Gruppierungen, etc.
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie bei öffentlichen Einrichtungen
- Bereitstellung eines Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnformen im Hinblick auf den demografischen Wandel

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet vorgesehen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig, das Gebiet des Ortskerns von Taufkirchen (Vils) als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von 47,72 ha.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll private Initiativen fördern (nach § 7 h Wohnungsbauförderungsgesetz können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Gemeinde Taufkirchen (Vils) verbessern sich die Möglichkeiten, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in der vorliegenden Abgrenzung erscheint daher sinnvoll.

4. **Wahl des Verfahrens**

Das Sanierungsgebiet "Taufkirchen Ortskern" 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 erweiterten 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. Eventuell sich aus der Durchführung ergebende Vorteile können auch durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen.

Die Frist, in der die Sanierung im Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll, wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre festgelegt.

5. **Beteiligungsverfahren**

In der Zeit vom 26.10 – 27.11.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange und Bürger an der Planung beteiligt. Von Bürgern gingen keine Äußerungen ein. Die Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt und darüber hinaus noch einzelne Hinweise, die bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, abgegeben.

Die Satzung wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 05.12.2023 beschlossen.

Taufkirchen, 05. Dezember 2023


.....
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

