

Satzung der Gemeinde Schweitenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dorfmitte Schweitenkirchen“

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Schweitenkirchen folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dorfmitte Schweitenkirchen“:

§ 1 Allgemeines und Geltungsbereich

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Diese Bereiche sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan mit Maßstab 1:2500 abgegrenzten Flächen. Alle betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile sind in der beigelegten Zusammenstellung aufgeführt.

Der Lageplan und die Zusammenstellung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind Bestandteile der Satzung und dieser als Anlage beigelegt. Die Satzung mit Anlagen kann während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Schweitenkirchen von jedermann eingesehen werden. Darüber hinaus werden die vorgenannten Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde (www.schweitenkirchen.de) entsprechend hinterlegt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Zusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Grundstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, so sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Sanierungsgebiet „Dorfmitte Schweitenkirchen“

Das insgesamt 2,8ha umfassende Gebiet wird als förmliches Sanierungsgebiet „Dorfmitte Schweitenkirchen“ festgelegt.

§ 3 Verfahren

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

§ 4 Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet „Dorfmitte Schweitenkirchen“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB keine Anwendung.

§ 5 Fristen

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Rechtskraft der Sanierungssatzung auf 15 Jahre befristet. Sollte die Durchführung der Sanierung bis zum 31.12.2036 nicht abgeschlossen werden können, kann die Rechtskraft der Satzung durch Beschluss des Gemeinderats verlängert werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.



Gemeinde Schweitenkirchen, 06.07.2022

Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 und 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen.

Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. 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 unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Satzung mit Anlagen sowie die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Schweitenkirchen von jedermann eingesehen werden. Darüber hinaus werden die vorgenannten Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde (www.schweitenkirchen.de) entsprechend hinterlegt.

Begründung

Die Gemeinde Schweitenkirchen schloss sich im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden Pfaffenhofen a.d.Ilm, Hettenshausen, Rohrbach und Scheyern dem IKEK-Verfahren „Dorfmittel PAF 2017“ an. In der Zeit vom Feb. 2017 bis Feb. 2018 ließ die Stadt-Umland-Kooperation Pfaffenhofen a.d.Ilm, Hettenshausen, Rohrbach, Scheyern und Schweitenkirchen, im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Kleinere Städte und Gemeinden ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeiten. Die darin enthaltenen Entwicklungsziele umfassen die Handlungsfelder Demografie und Daseinsvorsorge, Bauliche Innenentwicklung und interkommunale Zusammenarbeit. Aufgrund der örtlichen Aufgabenstellungen wurden -eingebunden in das IKEK im Handlungsfeld Bauliche Innenentwicklung- Feinuntersuchungen für Dorfmittlenkonzepte mit konkreten Einzelmaßnahmen für Hettenshausen, Scheyern, Schweitenkirchen und Rohrbach erarbeitet. Wesentliches Ziel für die Ortsmitte von Schweitenkirchen ist die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte auf dem derzeit brachliegenden „Wittmann-Areal“. Den Zielen und Maßnahmen des IKEKs hat der Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 1375 a) vom 27.03.2018 zugestimmt.

Die Umsetzung sollte mittels städtebaulichem Wettbewerb weiterverfolgt werden. Da sich jedoch im dem Wettbewerb zugrundeliegendem Raumprogramm noch Unklarheiten ergaben, wurde das Projekt zunächst zurückgestellt. Nachdem diese Unklarheiten derzeit abgearbeitet werden, soll nun die Umgestaltung der Dorfmitte wieder weiterverfolgt werden.

Unter anderem sollen folgende Entwicklungspotenziale geprüft werden:

- Dorfplatz (Gestaltung eines Dorfplatzes der sich in die bestehende Situation einfügt und als atmosphärisch ansprechend gestalteter Platz mit Brunnen, Begrünung, Spielplatz und Aufenthaltsqualität in der Dorfmitte in Erscheinung treten soll unter Berücksichtigung des best. Verkehrsaufkommens der anliegenden Straßen).
- „Bürgertreff Schweitenkirchen“ (Multifunktionshaus/Gemeindehaus/öffentliches Gebäude)
- Cafe zum Dorfplatz – zum Verweilen, Treffpunkt, evtl. in Kombination mit selbstorganisiertem Dorfladen/regionale Produkte/Markt
- Räume für Ärzte und Praxen
- Raum für soziale und kulturelle Angebote - kleine und flexibel nutzbare Räume für z.B. VHS (Außenstelle VHS PAF, derzeit in Schule untergebracht), Vereine bzw. Initiativen/aktive Gruppen, Sprachkurse, Seniorentreff, Yoga, Gymnastik, Helferkreis Asyl und dergleichen
- Raum für soziale Beratungsdienste
- Wohnen u.a. ggf. Haus am Dorfplatz im Süden – „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“, Kleine Wohneinheiten, barrierefrei, Mischung jung – alt, „bezahlbar“, etc. , Servicestation Senioren, Büro für ambulanten Pflegedienst, Gemeinschaftsraum etc., ggf. Kombination mit Tagespflege-Einrichtung, Ambulant Betreute Wohngemeinschaft, Wohnen in der Osthälfte Wittmann-Areal als Belebung des Dorfplatzes und zur Aktivierung der sozialen und kulturellen Aktivitäten im Bürgerhaus (Insbesondere „Besonderes Wohnen – demografiegerecht“, d.h. barrierefrei, vielfältige Wohnformen, Apartments

für Singles, Wohnungen für Alleinerziehende, Mehrgenerationen-Wohnen, genossenschaftliches Wohnen, geförderter Wohnungsbau, etc.)

-Parken in der Ortsmitte

(Kunden und Kurzparker etc. sollte im Straßenraum möglichst mehr Platz bereitgestellt werden und es besteht zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, Planung eines Parkdeck/Tiefgarage ggf. mit Aufzug und öff. WC)

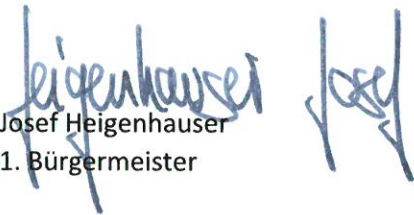
Um die aufgestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Mängel im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, bedarf es den Bereich der Ortsmitte gemäß § 142 Abs. 1 und Abs. 3 förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Zur Steuerung von Vorhaben und Rechtsvorgängen im Sinne der Planungsziele ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bodenrecht §§ 152 - 156a BauGB) nicht erforderlich. In der Sanierungssatzung konnte deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt ausgeschlossen.

Die Sanierung findet im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) statt.

Als vorbereitende Untersuchung kann die bereits durchgeführte Feinuntersuchung im IKEK „Lebendige Dorfmitten PAF 2017“ herangezogen werden. Der räumliche Umgriff des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage zur Satzung beigefügten Lageplanes.

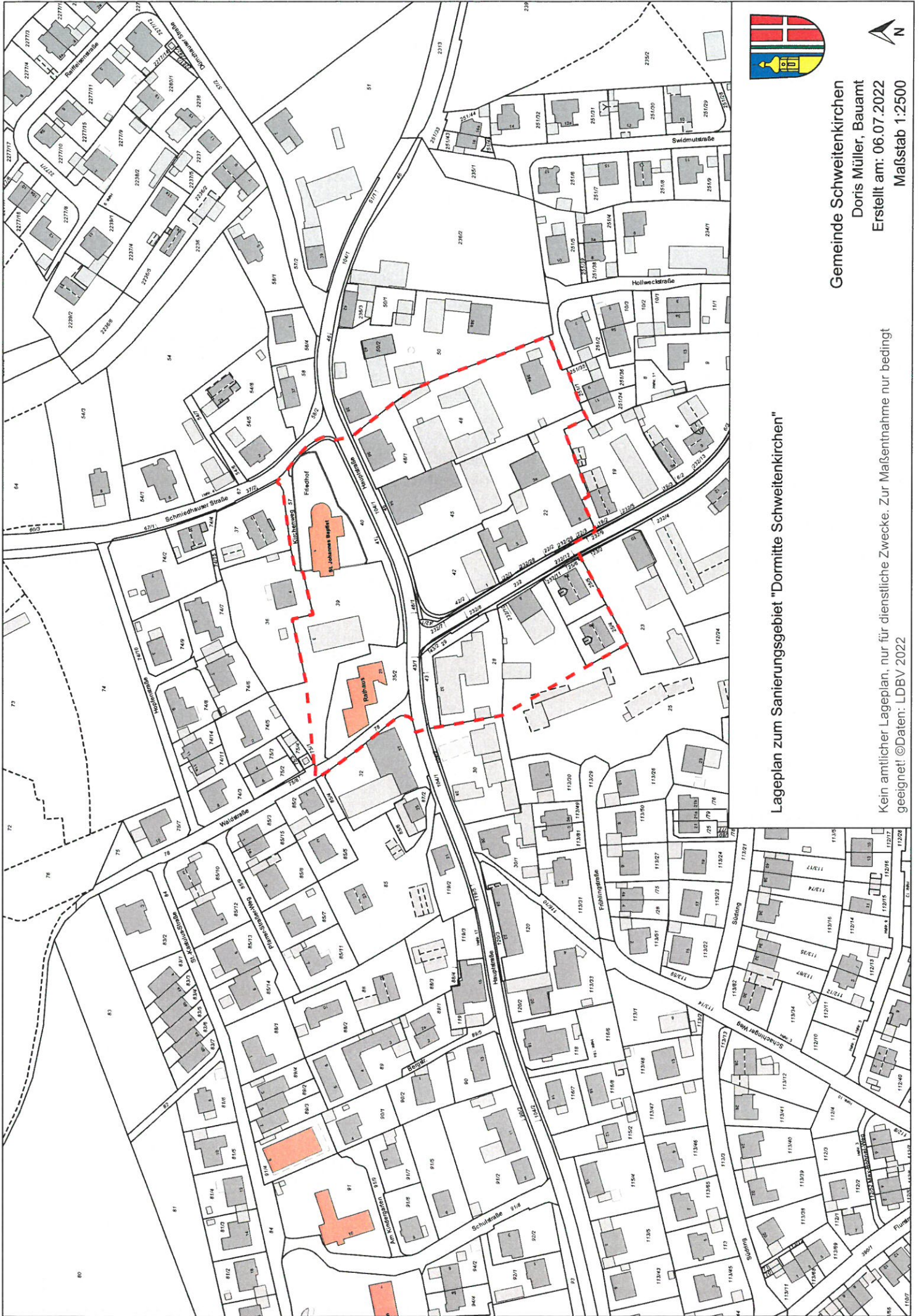
Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke: 22, 22/1, 22/2, 22/3, 23/2 (Teilfläche), 25/0 (Teilfläche), 25/4, 25/5, 25/6, 28/0, 29/0, 35/2, 39/0 (Teilfläche), 40/0, 41/0, 42/0, 42/1, 42/2, 43/0, 43/1, 43/2, 45/0, 46/0 (Teilfläche), 46/1, 48/0, 48/1, 57/0, 78/0 (Teilfläche), 104/1 (Teilfläche), 104/2 (Teilfläche), 232/0 (Teilfläche), 232/4 (Teilfläche), 232/5 (Teilfläche), 232/7, 232/8, 232/9 (Teilfläche), 232/10, 232/11, 232/12 (Teilfläche), 232/28 und 232/29 jeweils Gemarkung Schweitenkirchen. Das Gebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Hauptstraße im Ortszentrum im Bereich des Rathauses, der Kirche sowie des „Wittmann-Areals“ und die dort südlich und östlich und westlich angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,8 ha.

Schweitenkirchen, den 06.07.2022


Josef Heigenhauser
1. Bürgermeister

Zusammenstellung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke

Fl.Nr.	Gemarkung	Lage
22/0	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße 3, 3a und 5
22/1	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
22/2	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
22/3	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
23/2	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
25/0	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße 8 und Südring 48
25/4	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße 8b
25/5	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße 8a
25/6	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
28/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße 32
29/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße
35/2	Schweitenkirchen	Hauptstraße 29
39/0	Schweitenkirchen	Kirchenweg 1 und 3
40/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße
41/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße
42/0	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße 1
42/1	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
42/2	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
43/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße
43/1	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
43/2	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
45/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße 34
46/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße
46/1	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
48/0	Schweitenkirchen	Hauptstraße 36a
48/1	Schweitenkirchen	Hauptstraße 36
57/0	Schweitenkirchen	Kirchenweg
78/0	Schweitenkirchen	Waldstraße
104/1	Schweitenkirchen	Hauptstraße
104/2	Schweitenkirchen	Hauptstraße
232/0	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/4	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/5	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/7	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/8	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/9	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/10	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/11	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/12	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/28	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße
232/29	Schweitenkirchen	Dr.-Hans-Eisenmann-Straße



Gemeinde Schweitenkirchen
 Doris Müller, Bauamt
 Erstellt am: 06.07.2022
 Maßstab 1:2500

Lageplan zum Sanierungsgebiet "Dormite Schweitenkirchen"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022