

**SATZUNG**  
**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES**  
**"ORTSKERN KONSTEIN"**

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 Wellheim folgende Satzung:

**§ 1**  
**Festlegung des Sanierungsgebietes**

**Abs. 1**

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des "Ortskerns Konstein", 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 Konstein festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

**Abs. 3**

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

**§ 2**  
**Verfahren**

**Abs. 1**

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

**§ 3**

## Genehmigungspflichten

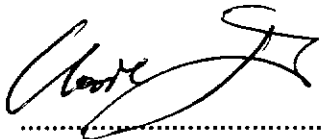
Abs. 1

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.

Wellheim, den 05. MARZ 2001



Forster, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte ortsüblich durch Anschlag an allen Amtstafeln ..... 0.9. MARZ 2001 ..... und im Amtsblatt des Marktes Wellheim.

Wellheim, den ..... 12 MARZ 2001 .....



.....  
Forster, 1. Bürgermeister



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES**  
**"ORTSKERN KONSTEIN"**

**1. Ausgangssituation**

Am 22.10.1999 wurde das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, von der Marktgemeinde Wellheim beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Hauptgrund für die Vorbereitenden Untersuchungen waren gestalterische und strukturelle Mängel im Ortskern im Bereich der Kirche. Ein weiterer städtebaulicher Mißstand besteht in der seit langer Zeit stillgelegten, ehemaligen Glashütte. Im Zuge der Sanierung soll dieses Gebiet neu geordnet werden.

Nach der Diskussion des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat wurden die Vorbereitenden Untersuchungen in der Sitzung vom 07.06.2000 abgeschlossen.

Vor diesem Termin fanden auch zwei Bürgerversammlungen statt.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22. 12. 2000 bis 31. 01. 2001 statt. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben dabei ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt.

**2. Sanierungsziele**

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Sanierungsziele formuliert. Sie orientieren sich an den folgenden Teilaspekten des Neuordnungskonzeptes:

Orts- und Nutzungsstruktur

Verkehrsstruktur

Grünstruktur

Folgende Zielvorstellungen sollen der Sanierung zugrunde gelegt werden:

#### 2.1 Ziele zur Ortstruktur und Nutzung

- Erhalt und Sicherung der typischen Siedlungsform des historischen Ortskerns
- Erhalt und Sicherung wertvoller historischer bzw. ortsbildprägender Bausubstanz
- Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise bei Neubauten
- Stärkung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Umstrukturierung des Gebietes der ehemaligen Glashütte in ein ortsverträgliches Gewerbegebiet
- Einbindung der bestehenden Gewerbebetriebe in die Ortsstruktur, z.B. durch Eingrünung

#### 2.2 Ziele zur Verkehrsstruktur

- Erhalt bzw. Ausbau vorhandener Fuß- und Radwegbeziehungen
- Schaffung neuer Fußwegverbindungen, z.B. zum neuen Friedhof
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume im Bereich des Kirchplatzes, der Bahnhofsstraße und der Staatsstraße
- Betonung der Ortseingänge

#### 2.3 Ziele zur Grünstruktur

- Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen prägenden Baumbestandes
- Vernetzung vorhandener Grünstrukturen
- Intensivierung des Grünanteils in den Straßenräumen durch Pflanzung neuer Bäume und durch Fassadenbegrünung
- Sicherung und Erhalt der noch vorhandenen Ortsrandeingrünung

- Verbesserung der Ortsrandeingrünung in Teilbereichen
- Reduzierung der befestigten Flächen im Bereich der Straßen und Hofräume
- Anlage von Obstwiesen im Übergangsbereich zwischen Landwirtschaft und Wohnen

### 3. Umgriff des Sanierungsgebietes

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, sind verschiedene 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. 16,4 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 den Markt verbessert sich die Möglichkeit, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Der Schwerpunkt der gemeindlichen Maßnahme liegt auch in der Sanierung im öffentlichen Raum. Durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume im Ortskern und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erwartet sich der Markt eine Erhöhung der Attraktivität des Ortszentrums.

Im privaten Bereich ist die Sanierung für die Beseitigung städtebaulicher Mißstände, wie die übermäßige Versiegelung von Freiflächen, wichtig.

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

### 4. Wahl des Verfahrens

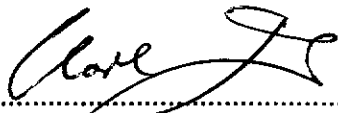
Das Sanierungsgebiet "Ortskern Konstein" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten, sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen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

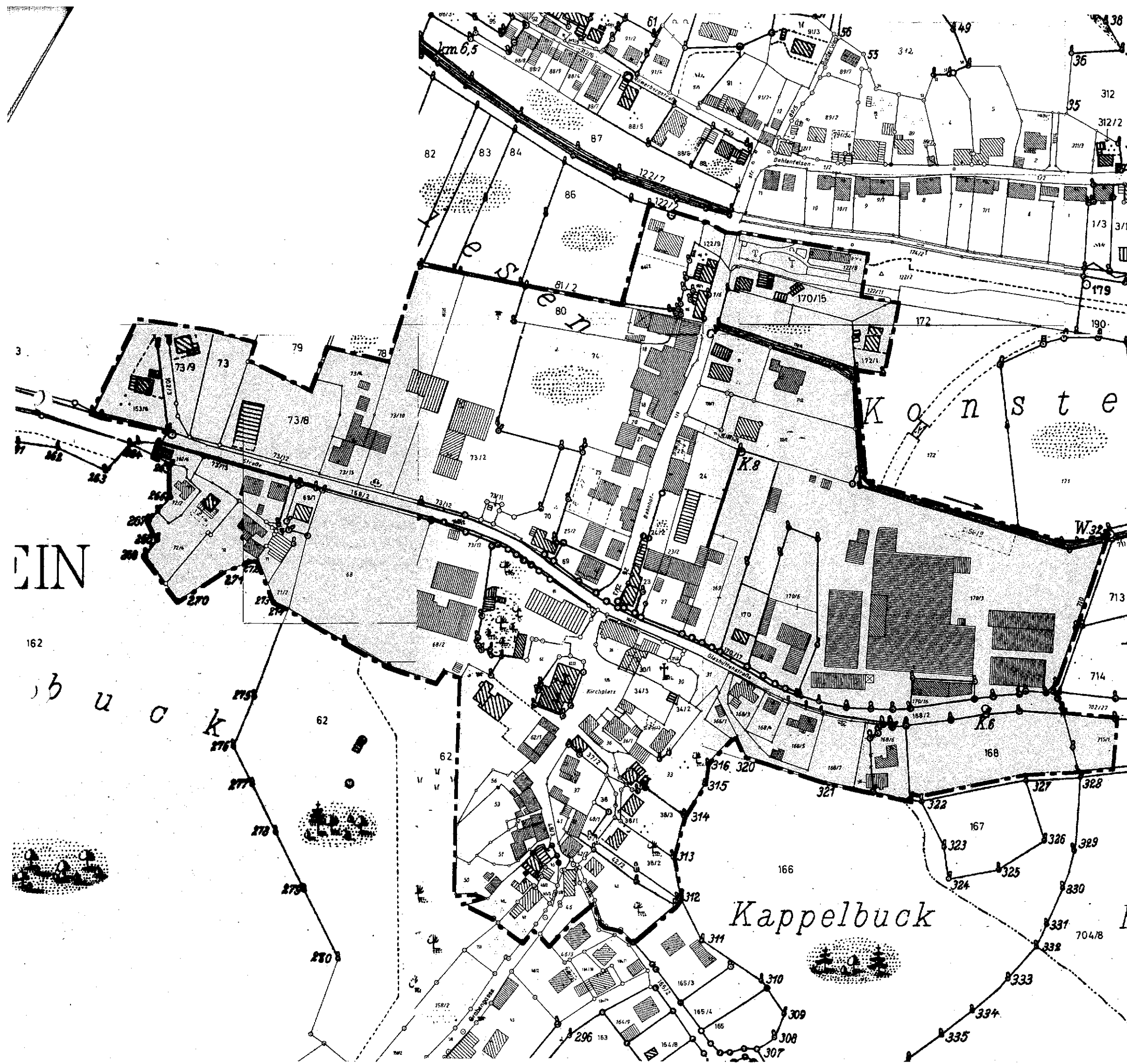
Wellheim, 07. Juni 2000

ergänzt: 01. Januar 2001



Forster, 1. Bürgermeister





**Verfahrenshinweise**

1. Der Markt Wellheim hat die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Ortskern Konstein" gemäss § 142 BauGB am 01. FEB. 01 als Satzung beschlossen.



Markt Wellheim, 05. MARZ 2001  
 Forster, 1. Bürgermeister

2. Die ortsbliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgte am 09. MRZ 01. Die Satzung trat nach ihrer Bekanntgabe am 09. MRZ 01 in Kraft (§ 143 Abs. 2 BAuGB)



Markt Wellheim, 09. MRZ 2001  
 Forster, 1. Bürgermeister

--- Grenze des Sanierungsgebietes

Fläche des Sanierungsgebietes: ca. 16,4 ha

**Markt Wellheim**  
**Sanierung "Ortskern Konstein"**  
 Geltungsbereich der Sanierungssatzung



Markt Wellheim, den 18.12.2000