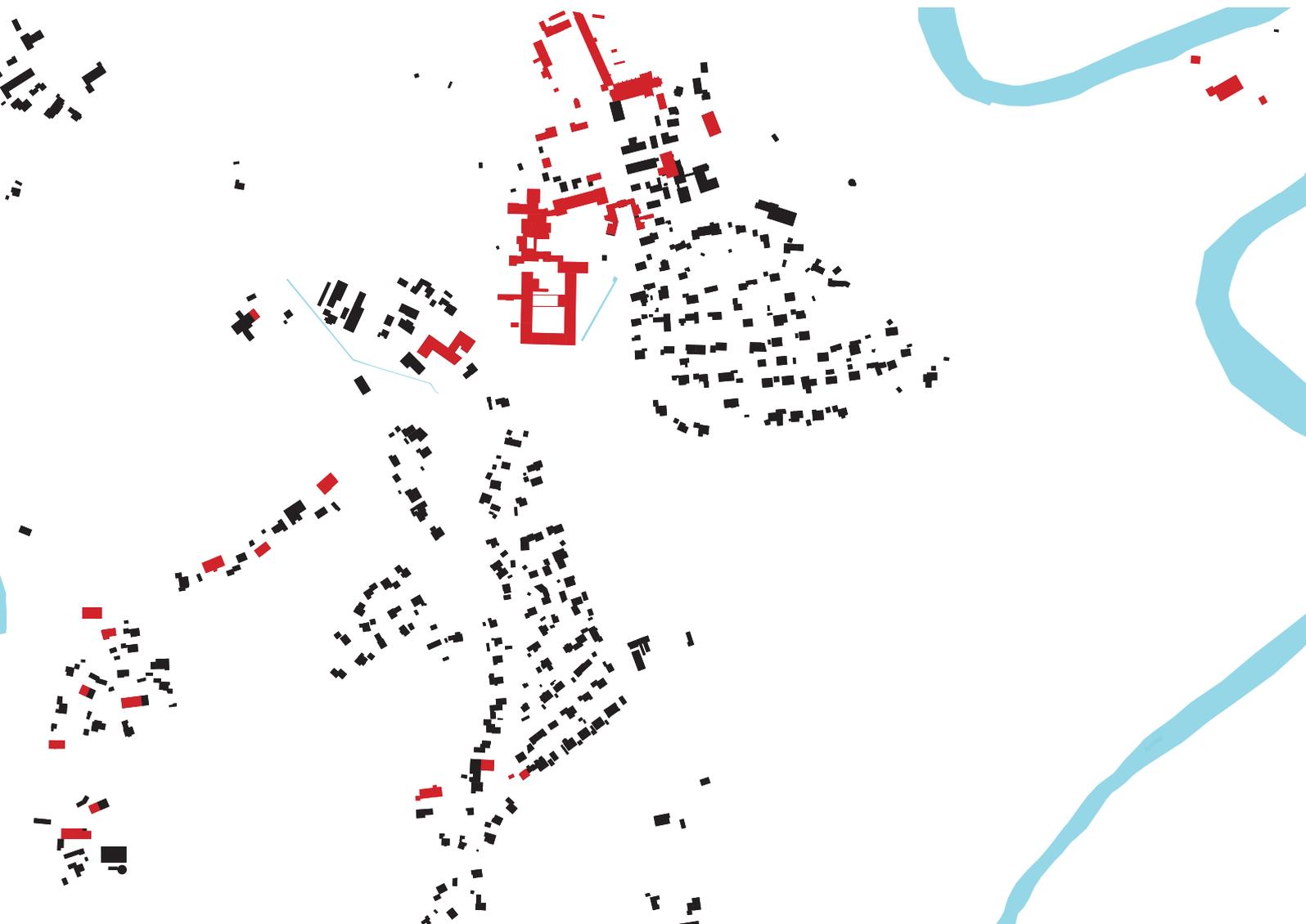


/// Drehbuch

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
ROTTENBUCH



/// Inhalt

/// Inhalt.....	3
/// Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
/// Städtebauliche und historische Entwicklung	6
/// Denkmäler.....	10
/// Verkehr.....	12
/// Naturraum	14
/// Ortsbild und Städtebau	16
/// Evaluierung VU 1993	20
/// Evaluierung IKEK 2019	24
/// Stärken und Chancen.....	26
/// Schwächen und Risiken	28
/// Begründung zum Sanierungsgebiet	30
/// Mitwirkung der Träger der öffentlichen Belange	36

/// Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Hinblick auf die Missstände im Ortskern hat die Gemeinde Rottenbuch im Jahr 2021 die Überarbeitung des bestehenden Sanierungsgebietes beauftragt.

Den Einleitungsbeschluss hat die Gemeinde Rottenbuch am 16.06.2021 nach § 141 BauGB getroffen.

Das bestehende Sanierungsgebiet umfasst den alten Ortskern und historische Gebäude in Rottenbuch. Die historischen Bau- und Bodendenkmäler befinden sich fast alle im Sanierungsgebiet.

Im folgenden Gutachten sollen die wesentlichen Rahmenbedingungen und die Zukunftsstrategien erarbeitet und im Gemeinderat einvernehmlich beschlossen werden.

Mit der Erstellung des Sanierungsgebietes ist das Büro DIE STADTENTWICKLER GmbH aus Kaufbeuren beauftragt.

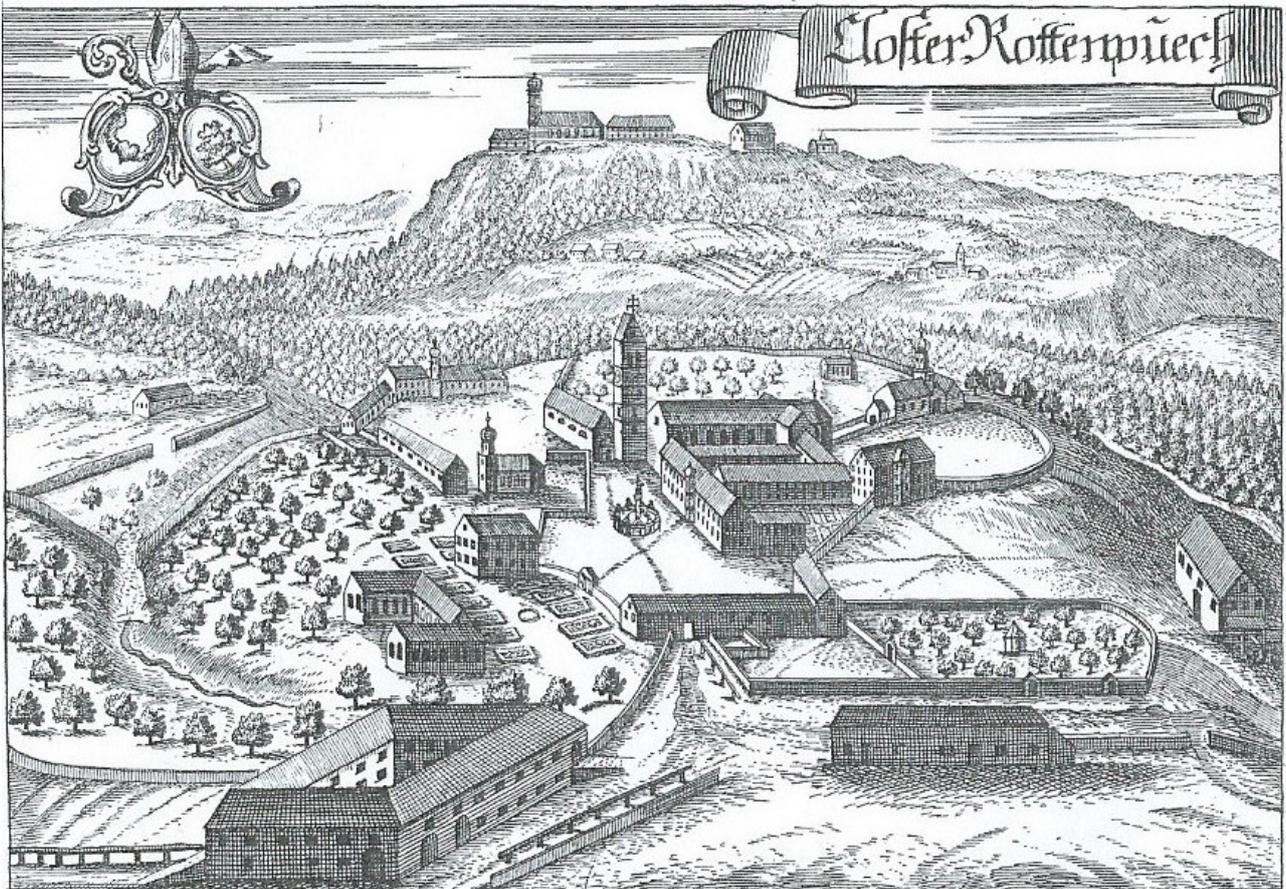
Ziel des Sanierungsgebietes ist es, im Ortskern von Rottenbuch städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dabei soll vor allem der Schwerpunkt auf Leerstandsbekämpfung, Sanierung baufälliger Gebäude und einer Steigerung der Attraktivität des Ortskerns gelegt werden.

Eine Begehung wurde im September 2021 durchgeführt.

Die Voruntersuchung basiert auf der Vorbereitenden Untersuchung von 1993 und dem IKEK Pfaffenwinkel.

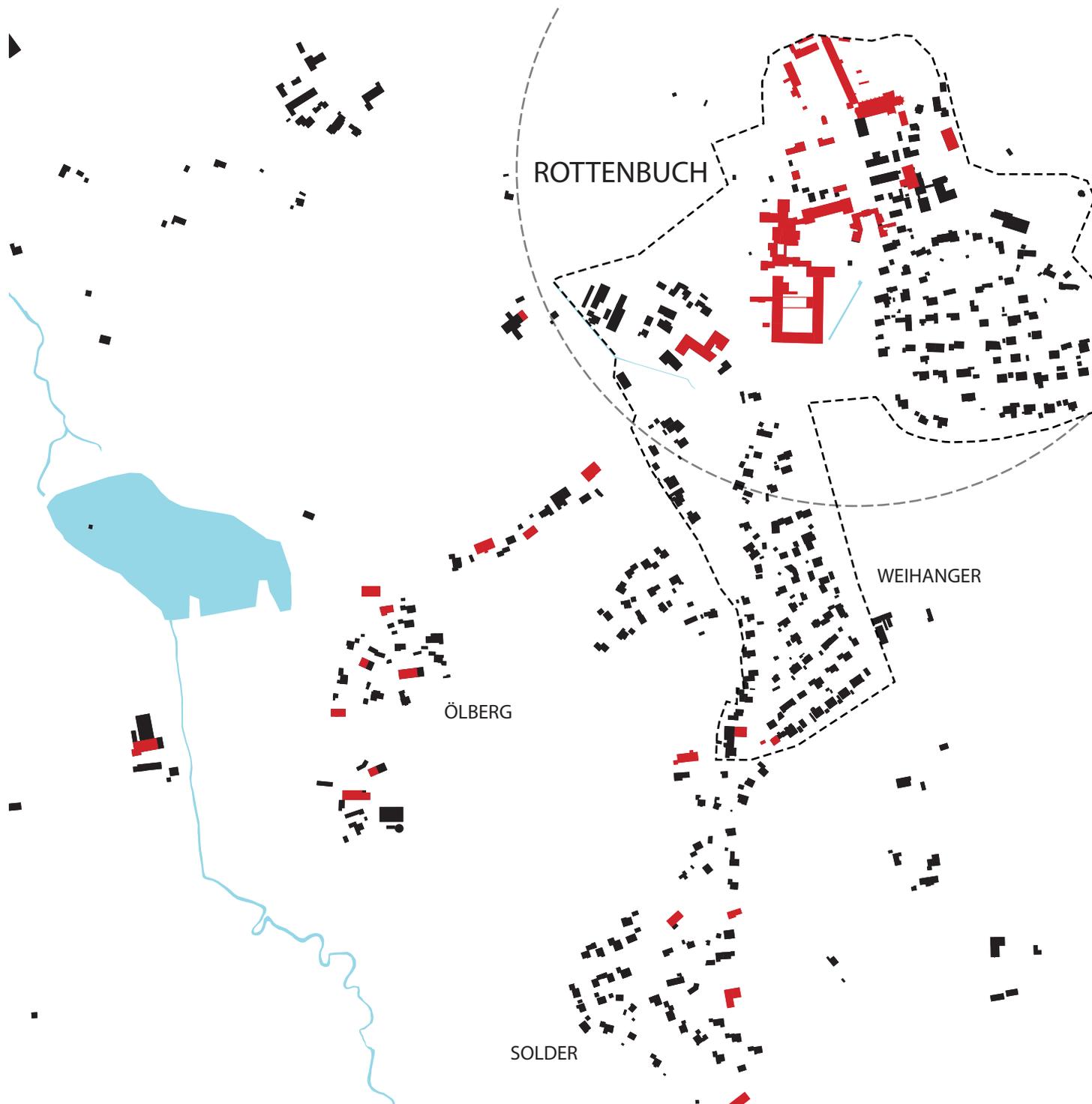


Historisches Foto: Torhaus und Kirchturm, Rottenbuch

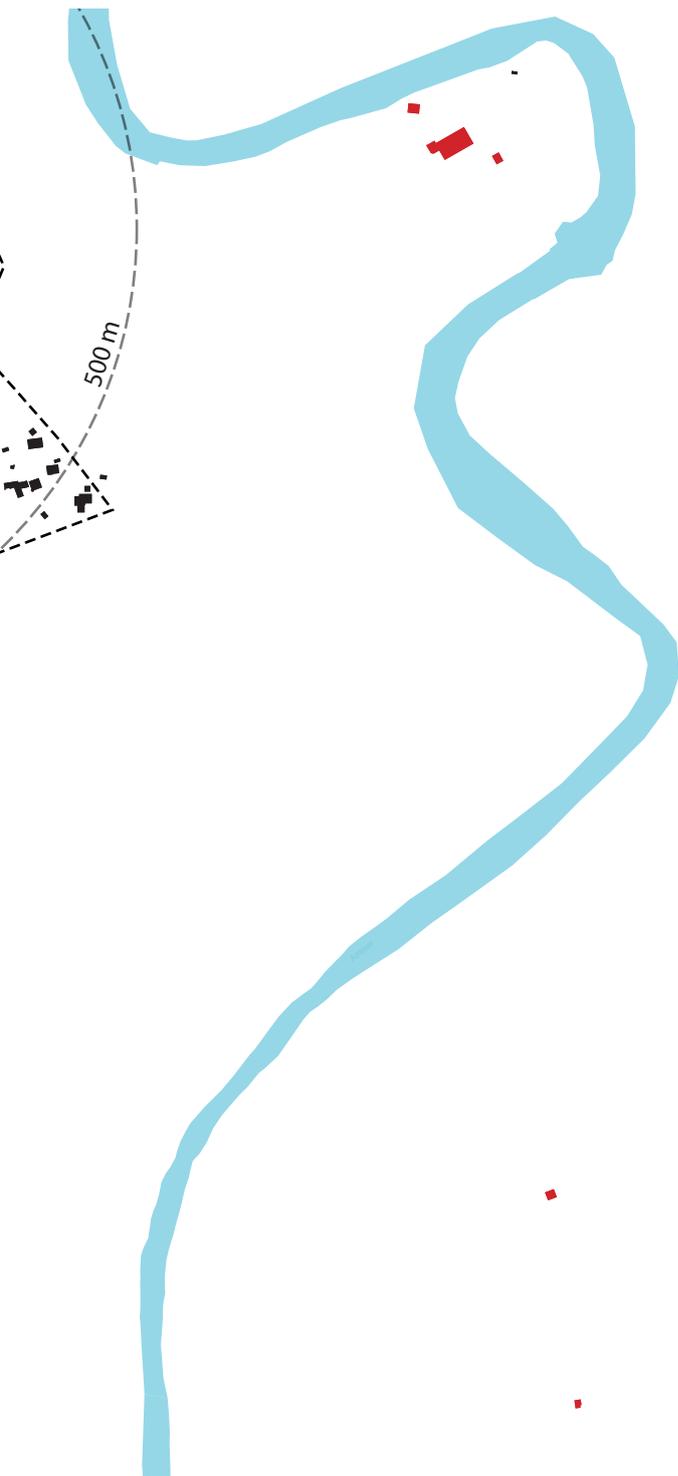


Historisches Bild: Kloster Rottenbuch

/// Städtebauliche und historische Entwicklung

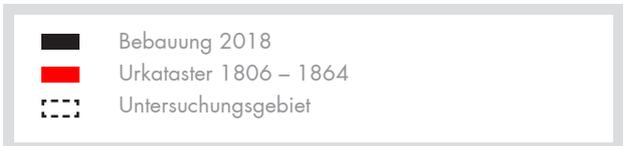


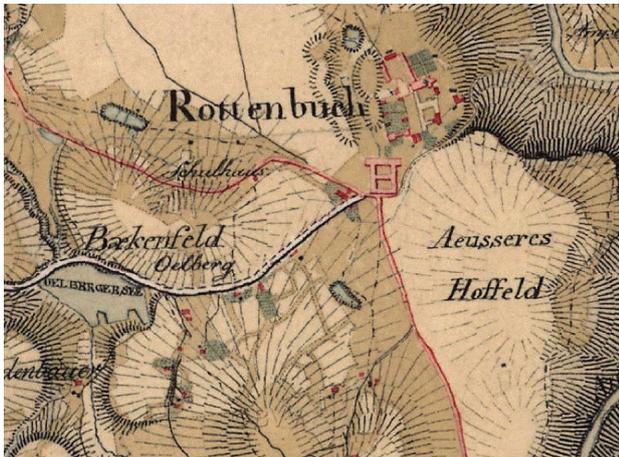
Historische Überlagerung – Urkataster von 1864 mit der aktuellen Flurkarte



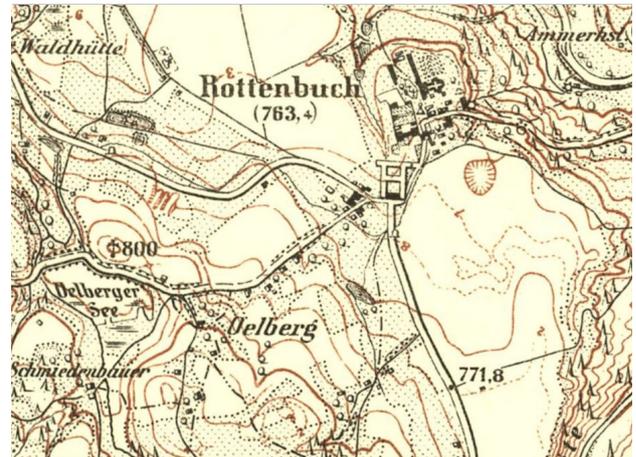
500 m

⊕ Maßstab 1 : 7000





Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

1860

1910

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

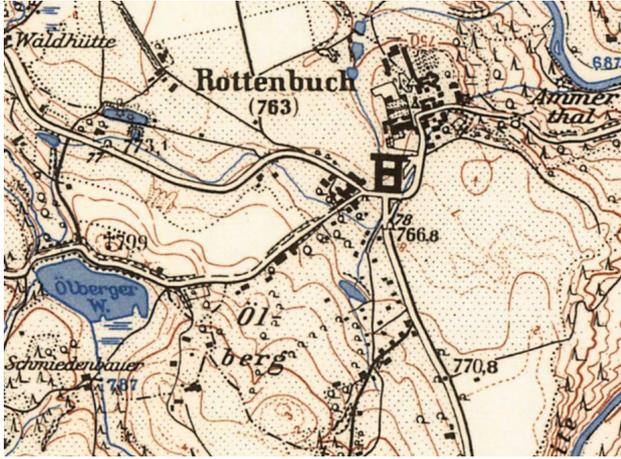
Es gilt als gesichert, dass bereits im Jahr 950 einige Einsiedler in einem klosterähnlichen Zusammenschluss in Rottenbuch lebten. Die erste urkundliche Erwähnung Rottenbuchs ist auf den 27. Dezember 1073 datiert. Bereits im Jahr 1085 wird mit dem Bau der Klosterkirche im romanischen Stil begonnen.

Durch die Säkularisation wurde das Kloster im Jahre 1803 aufgelöst und das Land an die Bauern verteilt.

Nach dem zweiten Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde von ehemals 800 vor den Kriegsjahren auf 1.270 Einwohner im Jahre 1946.

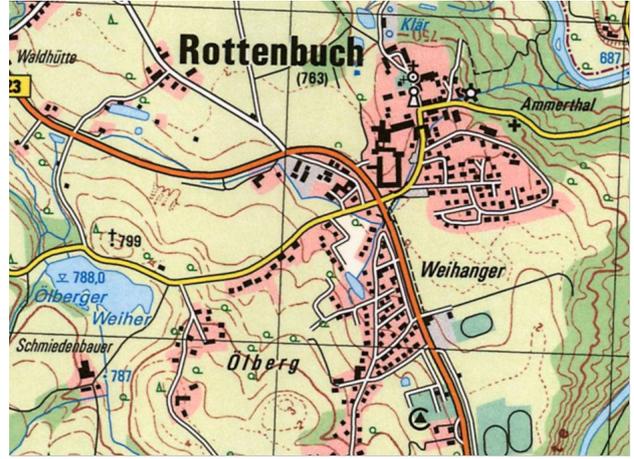
Im Zuge der Umsetzung der bayerischen Gemeindegebietsreform wurde zum 1.1.1978 die bis dahin selbstständige Gemeinde Schönberg nach Rottenbuch eingemeindet.

Quelle: <https://www.rottenbuch.de/de/geschichte-rottenbuch.html>, aufgerufen am 08.Sept. 2021



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

1960



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

2010

/// Denkmäler



Bau- und Bodendenkmäler



⊕ Maßstab 1 : 7000

DENKMÄLER

	BEZEICHNUNG	VU 1993
1	Post, Klostergasthaus	
2	Fohlenhof, Maierhof	
3	Sühnekreuz	
4	Einfriedung Fohlenhof	
5	Torhaus, Schule, Baderhaus	
6	Marstall, Klosterbrauerei	
7	Fischkalter, Fischbehälter	
8	Klostergarten, Fischkalter	
9	Kriegerdenkmal, Mariensäule	
10	St. Vitus, Friedhofskapelle	
11	Friedhofsmauer	
12	Gesindehaus	
13	Zimmerhütte, Pfarrhof	
14	Rathaus, Schule, Priesterseminar	
15	Mariä Geburt, Stiftskirche	
16	Botenhaus, Konventsgebäude	
17	Kapitelsaal	
18	Wassermühle, Sägemühle	
19	Klostergebäude, Apotheke	
20	Frauenbrünnerkapelle, Waldkapelle	

	Bodendenkmal
	Baudenkmal
	Landschaftsprägendes Denkmal
	Untersuchungsgebiet
	Bestandsbebauung
	Flurstücke

/// Verkehr



Derzeitige verkehrliche Situation



⊕ Maßstab 1 : 7000

LAGE UND ERREICHBARKEIT

Verkehrlich wird die Gemeinde Rottenbuch insbesondere durch die Bundesstraße geprägt, an deren beiden Seiten die wesentlichen Bereiche des Kernortes liegen.

Die Frequenz der Bundesstraße liegt gemäß der Verkehrszählung 2015 bei rund 6.900 Fahrzeugen pro Tag (Quelle: BayernAtlas). Rottenbuch ist darüber hinaus auch Kreuzungspunkt der Staatsstraßen St 2058 und St 2059, auf denen die Nachbargemeinden Böbing und Steingaden erreicht werden können.

FUSS- UND RADVERKEHR

In und um Rottenbuch gibt es ein breites Angebot an Wanderungen und Radwegen. Die Radwege sind nur entlang der B 23 baulich von den Autofahrern getrennt.

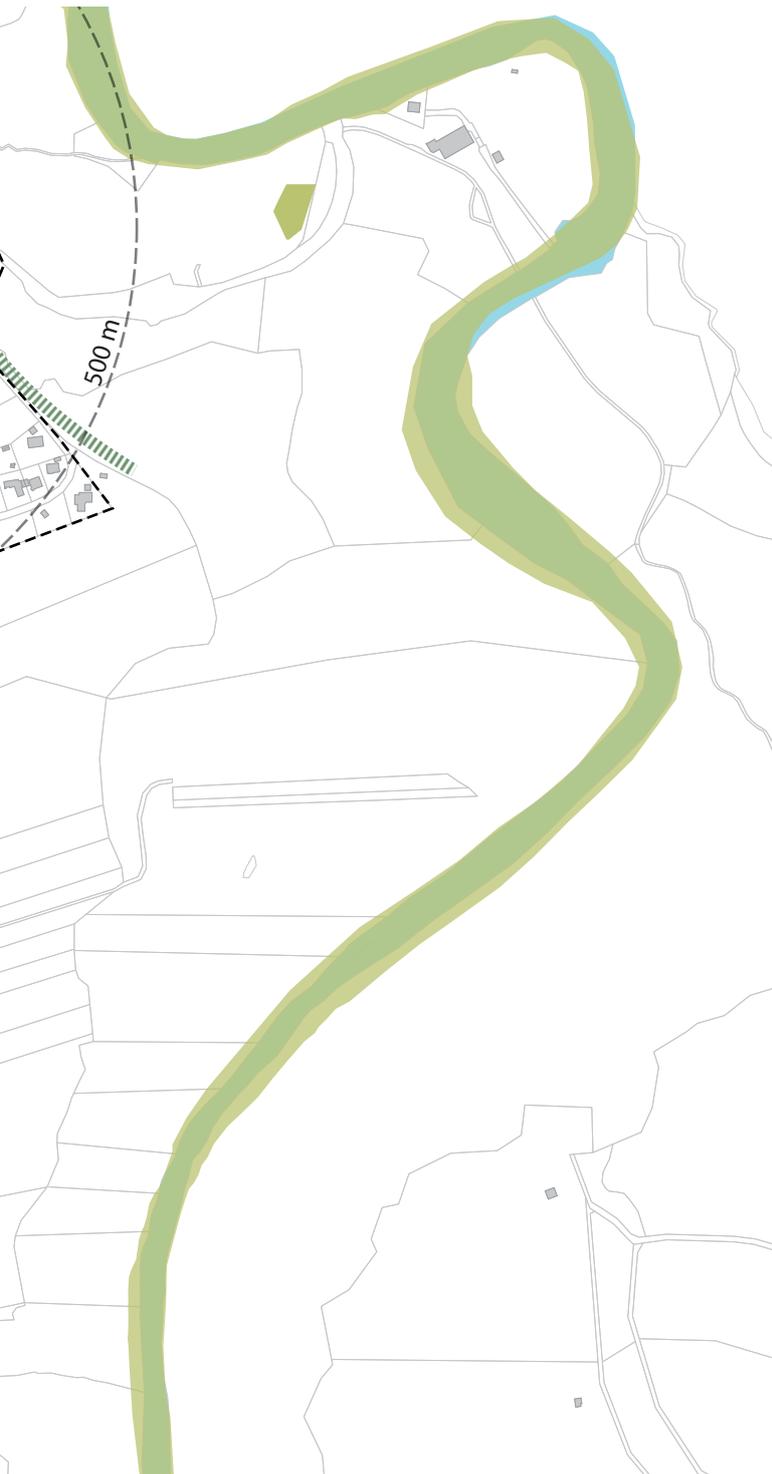
ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE

Im Landkreis Schongau kann seit dem Jahr 2000 über Car-Sharing ein Auto gemietet werden. Der Verein ÖkoMobil Pfaffenwinkel hält 19 Fahrzeuge vor. Die Standorte sind in den Orten Schongau, Peiting, Peißenberg, Huglfing, Weilheim, Bernried, Penzberg und Murnau. In Rottenbuch selbst steht kein solches Car-Sharing-Angebot zur Verfügung. Als Ergänzung zum öffentlichen Personennahverkehr setzen Gemeinden in ländlichen Regionen immer mehr bürgerschaftlich getragene Mobilitätsangebote wie Bürgerbusse ein. Bisher wird das in Rottenbuch nicht angeboten.

	Hohe Verkehrsbelastung
!	Gefahrenstelle
P	Parkplatz
- - - -	Untersuchungsgebiet
■	Bestandsbebauung
□	Flurstücke

/// Naturraum





NATURRAUM UND NATURGEFAHREN

Rottenbuch liegt an einer Hangkante oberhalb der Ammer. Die Hangkante bildet den Siedlungsrand nach Westen und Norden und wird heute noch durch den angrenzenden Wald, der zur Ammer hin wächst, geprägt.

Weitere ortsbildprägende Grünstrukturen befinden sich entlang der Bundesstraße und ziehen sich entlang des Fohlenhofs in den Klosterhof.

Größere Schutzgebiete sind entlang der Ammer zu finden. Kleinere befinden sich über das Gemeindegebiet verstreut, aber nicht direkt im Siedlungskern von Rottenbuch.

	Ortsbildprägende Bäume und Grünstruktur
■	Biotope (Stand 2021), Bayernatlas
■	Bestandsbebauung
□	Flurstücke
- - -	Untersuchungsgebiet

⊕ Maßstab 1 : 7000

/// Ortsbild und Städtebau

Der Ort Rottenbuch wird im Ortsbild stark von der Klosteranlage und der Bundesstraße (Peitinger Straße) dominiert. Die Peitinger Straße trennt den südwestlichen Teil des Ortes vom restlichen Ortsbereich. Es herrscht ein hoher Durchgangsverkehr und viele Flächen sind durch parkende PKWs geprägt.

Kirchturm und Maibaum sind als Orientierungsmerkmale weithin sichtbar.
Sanierungsbedürftige Gebäude befinden sich vor allem im historischen Ortskern in und um die Klosteranlage.



Eingangstor zur Klosteranlage mit Maibaum und freier Sicht



Klosterhof mit Blick auf das sanierte Rathaus und große attraktive Grünflächen



Sanierter Kirchturm und attraktiver Klosterhof



Attraktives Klostergebäude mit Bogengang



Sanierungsbedürftiger Gebäudeteil am Fohlenhof



Städtebaulicher Missstand am Postplatz



Städtebaulicher Missstand am nördlichen Ortseingang



Sanierungsbedürftige Gemeindehalle



Stark frequentierte Bundesstraße B 23 und Kreuzung



Substanzmängel



⊕ Maßstab 1 : 7000

SUBSTANZVERLUSTE

Die meisten Gebäude mit Handlungsbedarf befinden sich hauptsächlich in und um die Klosteranlage. Vor allem der Fohlenhof, der an der Bundesstraße steht, ist ortsbildprägend und bildet das Eingangstor zum historischen Kern von Rottenbuch. Es ist in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Teilweise steht das Gebäude leer. Weitere historisch wertvolle Gebäude befinden sich in der Klosteranlage und sind sanierungsbedürftig.

Die Einfamilienhäuser im südöstlichen Teil des Sanierungsgebietes sind in einem meist guten baulichen Zustand. Ihr Baualter lässt jedoch baldige Sanierungen und Modernisierungen erwarten.

Im westlich der B 23 gelegenen Siedlungsgebiet sind die Gebäude in einem guten Zustand und teilweise bereits saniert. Ausnahme bildet hier der Postplatz, der mit den teilweise sanierungsbedürftigen Gebäuden einen besonderen städtebaulichen Missstand darstellt und der an sich neu gestaltet werden sollte.

	Ortsbildprägende Orientierungsmerkmale
	Ortsbildprägendes Gebäude
	Platzsituation mit Neugestaltungsbedarf
	Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand
	Flurstücke
	Bestandsbebauung
	Untersuchungsgebiet

/// Evaluierung VU 1993



Maßnahmenkartierung von 1991

⊕ Maßstab 1 : 7.000

	WESENTLICHE ZIELE VU 1993	UMSETZUNG
1	Fohlenhof, ehem. Klosterhof mit Umfeld Sanierung und Nutzbarmachung	Kein Erwerb des Fohlenhofs
2	Aufwertung und Schutz des ehem. Klosterbereichs: Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Klosterhof, Neuordnung und Gestaltung historischer Freiflächen, Vernetzung des Fußwegesystems	Nur teilweise umgesetzt
3	Integration der Ortsteile, Verbesserung der Anbindung an den Ortskern	Nur teilweise umgesetzt
	WESENTLICHE ZIELE FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSKERN – VORBEREITUNGEN	UMSETZUNG
1	Städtebauliche Vorbereitungen zur Ortskernsanierung	Nur teilweise umgesetzt (Unterer Klosterhof)
2	Laufende Sanierungsbetreuung und -beratung 1993/1994	Sanierungsberatungen wurden durchgeführt
3	Sanierungs-Beb. Plan „Klosterhof“	Wurde bisher nicht umgesetzt Flächen für den Friedhof werden nicht mehr benötigt
4	Feinuntersuchung Fohlenhof: verformungsgerechtes Aufmaß, Untersuchung der Substanz und Konstruktion	Studien und Untersuchungen zur Nutzung wurden von privater Hand erstellt
5	Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten zur Verkehrsberuhigung Klosterhof, Ersatzparkplätze, mögliche Ortsumgehung	Wurde bisher nicht umgesetzt
6	Änderung bzw. Neufassung Flächennutzungsplan	2012: Umsetzung
	WESENTLICHE ZIELE FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSKERN – GRUNDERWERB	UMSETZUNG
1	Grunderwerb von Freiflächen zur Sicherung Fohlenmarkt	Umgesetzt
2	Grunderwerb von Freiflächen zur Schaffung von Entlastungsparkplätzen (Bus u. PKW) für Klosterhof, ggf. Flächen für Ortsumgehung	Schaffung von Parkplätzen am Fohlenmarkt
3	Grunderwerb von Freiflächen zur Erweiterung der Flächen für Friedhof	Wurde bisher nicht umgesetzt
4	Grunderwerb von Freiflächen zur Sicherung bedeutsamer Freiflächen (Bodendenkmal Altenmünster)	Wurde bisher nicht umgesetzt
5	Grunderwerb von Freiflächen diverser Flächen zur Verknüpfung des Fußwegenetzes	Wurde bisher nicht umgesetzt
6	Grunderwerb bebauter Flächen des Fohlenhofs; zur Sicherung ortsbildprägender Bausubstanz u. zur Herstellung von Fußwegbezügen	Wurde bisher nicht umgesetzt
7	Grunderwerb bebauter Flächen: Westflügel „Pfarrhofstadel“ bzw. „Nordtor“	Wurde bisher nicht umgesetzt

	WESENTLICHE ZIELE FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSKERN - ORDNUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN	UMSETZUNG
1	Bus- und PKW-Parkplätze am Fohlenhof zur Entlastung des Klosterhofs	Umgesetzt
2	Anliegergaragen f. oberen Klosterhof	Wurde bisher nicht umgesetzt
3	Fußweg entlang der ehem. Klostermauer am westl. Ortsrand zur Ergänzung des Klosterrundwegs	Wurde bisher nicht umgesetzt
4	Fußwegverbindung vom Parkplatz am Fohlenhof zum Klosterhof	Teilweise umgesetzt
5	Anbindung der Ortsteile „Am Weihanger“ und „Ölberg“ an die Ortsmitte; Aufwertung der Fußgängerunterführung, ggf. oberirdische Querung (Ampel), Rückbau der Bundesstraße zur Ortsdurchfahrt bzw. Markierung der Ortsdurchfahrtsbereiche	Wurde bisher nicht umgesetzt
6	Verbesserung der internen Fußwegerschließung Am Hoffeld (Kindergarten) und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung	Teilweise umgesetzt; Schaffung einer Tempo-30-Zone
7	Sanierung bzw. Neugestaltung des öffentl. Raumes zur Ortsbildverbesserung und Aufwertung des Ortskerns	Wurde bisher nicht umgesetzt
8	Verkehrsberuhigung und Freiflächengestaltung Unterer Klosterhof	Teilweise umgesetzt
9	Vorbereich Torbau	Wurde bisher nicht umgesetzt
10	Umgriff Fohlenhof; Verbesserung der Bachuferbepflanzung	Teilweise umgesetzt
11	Umgriff Fohlenhof; Freiflächengestaltung vor dem Südtrakt	Wurde bisher nicht umgesetzt
12	Gestaltung und funktionale Verbesserung Postplatz (Bushaltestelle, Zugang, Unterführung)	Wurde bisher nicht umgesetzt
13	Grünordnerische Aufwertung des Ortseinganges Ost: Gestaltung privater Vorbereiche und Einfriedungen	Wurde bisher nicht umgesetzt
14	Grünordnerische Aufwertung des nördlichen Ortsrandes: Nachpflanzung Linden, Eingrünung Kläranlage, Ergänzung der ehem. Klostermauer durch Hecke	Wurde bisher nicht umgesetzt
15	Grünordnerische Aufwertung des westlichen Ortsrandes: Anpflanzung Hecke zur Ergänzung der ehem. Klostermauer, Beseitigung der Nadelholzanzpflanzung, Auffüllen der ehem. Kiesgrube	Wurde bisher nicht umgesetzt
16	Grünordnerische Aufwertung des Ortsrandes im Süden/im Wesen: Aufwertung des Ortseingangs durch angemessene Bepflanzung (Alleen)	Wurde bisher nicht umgesetzt

17	Neugestaltung der Freiflächen von histor. Bedeutung	Wurde bisher nicht umgesetzt
18	Neuordnung des ehem. „Prälatengartens“	Wurde bisher nicht umgesetzt
19	„Altenmünster“: Abgrenzung des Bereiches ehem. Kirchhof/ Wohnbebauung	
20	Aufwertung des ehem. Apothekergartens, evtl. Bepflanzung als Kloster- bzw. Apothekergarten, mit Verbesserung d. Einfriedung	2019: Erwerb
21	Aufwertung / Bepflanzung des ehem. Meierhofgartens	

	WESENTLICHE ZIELE UNTERSUCHUNGSGEBIET ORTSKERN - BAUMASSNAHMEN	UMSETZUNG
1	Vorhaben zur Verbesserung der Gemeindeausstattung unter Nutzbarmachung denkmalgeschützter Bausubstanz für öffentliche Zwecke	Seit 2004: Nutzung des Pfarrstadels als Rathaus
2	Vorhaben zur Verbesserung der Gemeindeausstattung unter Nutzbarmachung denkmalgeschützter Bausubstanz für öffentliche Zwecke: „Schweizer Haus“ (Klosterhof Nr. 34) mit Gemeindebibliothek, Schülerweiterung	2007/2008: Erweiterung der Schule
3	Vorhaben zur Verbesserung der Gemeindeausstattung unter Nutzbarmachung denkmalgeschützter Bausubstanz für öffentliche Zwecke: Pfarrhofstadel/Nordtor	Seit 2004: Nutzung des Pfarrstadels als Rathaus
4	Sanierung bzw. Substanzsicherung: Fohlenhof	Teilweise umgesetzt
5	Sanierung bzw. Substanzsicherung: Torbogengebäude	Wurde bisher nicht umgesetzt
6	Sanierung bzw. Substanzsicherung: nördl. Torbogen und Reste der ehem. Klostermauer	Umgesetzt
7	Verbesserung der Einbindung innerörtl. Bausubstanz (private Vorhaben)	Fassadenprogramm seit 2016

Die im Rahmen der VU von 1993 formulierten Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
Eine Umsetzung dieser ist in der Zukunft anzustreben.

/// Evaluierung IKEK 2019



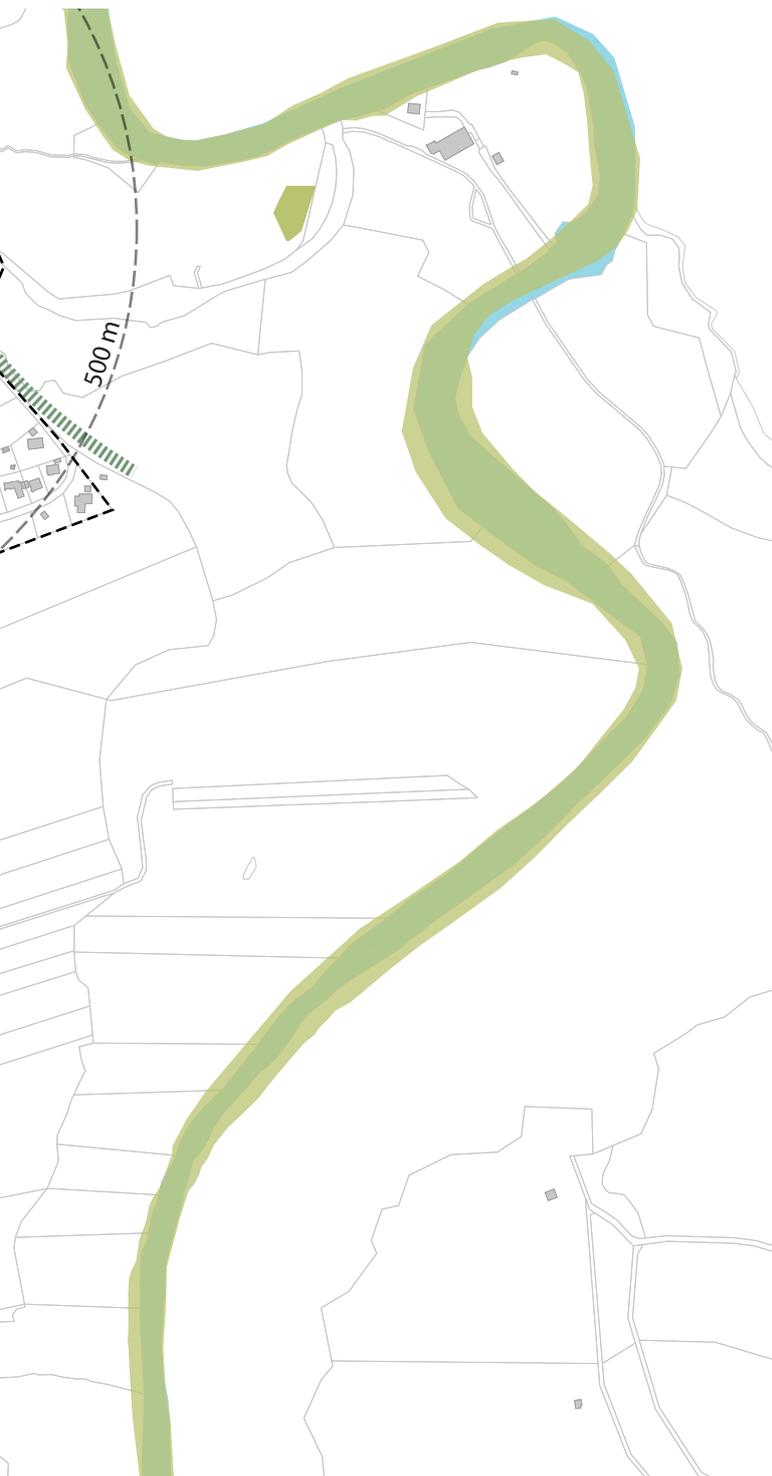
Maßnahmenkartierung von 2019

⊕ Maßstab 1 : 7.000

	WESENTLICHE ZIELE IKEK 2019	UMSETZUNG
1	Aufwertung Verkehrswege: Barrierefreie Wege durch den Ortskern und neue Pflastergestaltung	Umsetzung in den nächsten Jahren geplant
2	Neugestaltung Verkehrswege: Postplatz und Kreuzung für Fuß- und Radverkehr aufwerten (Vertiefungsstudie)	Erstellung der Studie, Umsetzung noch nicht erfolgt
3	Ortsmitte Schönberg: Aufwertung und Treffpunktqualität Dorfplatz	2019/2020: Umgestaltung des Dorfplatzes
4	Aktivierung und Sicherung historischer Substanz: Sanierung Fohlenhof	Wurde bisher nicht umgesetzt
5	Aktivierung historischer Freiräume mit Treffpunktqualität im Zentrum: Neugestaltung Klostergarten	2019/2020: Erwerb des Klostergartens
6	Barrierefreie Erreichbarkeit: Barrierefreies Rathaus	2020: Einbau eines Liftes
7	Interkommunale Sanierungsberatung: Beteiligung an interkommunalem Projekt: Interkommunale Sanierungsberatung (Kernort und Schönberg)	2020: Start der Sanierungsberatungen

/// Stärken und Chancen





⊕ Maßstab 1 : 14000

DENKMÄLER	
	Bodendenkmal
	Baudenkmal
	Landschaftsprägendes Denkmal
GRÜNRAUM	
	Ortsbildprägende Bäume und Grünstruktur
	Biotope (Stand 2021), Bayernatlas
GEBÄUDE	
	Ortsbildprägendes Gebäude
	Flurstücke
	Bestandsbebauung
	Untersuchungsgebiet

/// Schwächen und Risiken





⊕ Maßstab 1 : 7000

FREIRAUM	
	Platzsituation mit Neugestaltungsbedarf
VERKEHR	
	Hohe Verkehrsbelastung
	Gefahrenstelle
	Parkplatz mit Neugestaltungsbedarf
	Barriere mit Trennwirkung
GEBÄUDE	
	Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand
	Städtebaulicher Missstand
	Flurstücke
	Bestandsbebauung
	Untersuchungsgebiet

/// Begründung zum Sanierungsgebiet

FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS MIT SANIERUNGSSATZUNG NACH § 142 ABS. 1 UND 3 BAUGB

Um die in den vorangegangenen dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und das alte Sanierungsgebiet aufgehoben werden.

Die Sanierung dient der Behebung der beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert (§ 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 gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Der Vorschlag zum neuen Umgriff des Sanierungsgebiets entspricht zum einen dem historischen Umgriff von Rottenbuch auf der Grundlage des Urkatasters von 1806 – 1864, um anderen zeigt auch die Kartierung der Gebäude wesentliche Substanzverluste im Ortskern und den Freiflächen.

Begründung:

Aus den Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

- der Substanz- und Funktionserhalt der historischen und regionaltypischen Bausubstanzen für attraktives und zeitgemäßes Wohnen auf dem Land im Ortskern
- Aufwertung der Freianlagen mit Beseitigung der Barrieren und Minderung der starken Lärmeinwirkung des Verkehrs

Diese Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch Förderprogramme wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen.

Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

1. VERKEHRSSITUATION UND WEGESYSTEM

Die Situation für Fußgänger und Radfahrer ist mangelhaft, da die Straßen – insbesondere die B 23 – große Defizite in der Fußgänger- und Radfahrersicherheit aufweisen. Die Gehwege im Ortsgebiet sind zu schmal oder nicht vorhanden, die Querung aufgrund des Verkehrs nicht gefahrlos möglich. Die meisten Wege sind nicht barrierefrei begeh- oder befahrbar.

Die zugehörigen Freiflächen um das Kloster und die B 23 bedürfen einer Aufwertung, um die verschiedenen auf der Fläche untergebrachten Nutzungen ansprechend miteinander zu verknüpfen und in Beziehung zu setzen.

Die historischen Gebäude der Klosteranlage sind teilweise in schlechtem Zustand und bedürfen einer Sanierung und der Zuführung einer Nutzung.

2. ANGEPASSTE WOHNANGEBOTE IM ORTSKERN

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 aus der Evaluierung der VU von 1993, dem IKEK-Bericht und einer aktuellen Vor-Ort Begehung im September 2021 zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind im vorliegenden Bericht ausführlich dargelegt.

Im Zuge des IKEKs wurden von November 2017 bis Januar 2018 Haushaltsbefragungen mit Postwurfsendung durchgeführt. Insgesamt wurden 82 beantwortete Postkarten in die Auswertung aufgenommen. Auf die 82 Postkarten entfielen in Rottenbuch 223 Nennungen/Anregungen/Vorschläge. Die 223 Nennungen bzw. thematischen Ausführungen der Bürgerinnen und Bürger auf den Postkarten wurden von LEUNINGER & MICHLER im März 2018 zu Schwerpunktthemen zusammengefasst. Die Schwerpunktthemen waren unter anderem Sport Infrastruktur, Nahversorgungsstrukturen, Sanierung & Renovierung bestimmter Gebäude, Nachnutzung von Leerständen, Freizeitangebote und Verkehr.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteilige

Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil, es ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen (u. a. die Geschäftstreibenden) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt.

Im Rahmen des IKEKs wurde eine Sanierungsberatung zügig umgesetzt, das ein wichtiges Signal an die Öffentlichkeit darstellt. Die Neufassung des Sanierungsgebietes bietet die Möglichkeit steuerliche Sonderabschreibungen bei Privatinvestitionen zu ermöglichen.

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet bildet die Förderkulisse für den zu konzentrierenden Mitteleinsatz. Im übrigen Untersuchungsgebiet ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde Rottenbuch räumlich abzugrenzen bzw. zu beschließen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als städtische Satzung. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Sanierung möglichst in den nächsten 15 Jahren abgeschlossen werden.

Es ist grundsätzlich möglich, nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder „umfassenden“ Verfahren festzulegen.

Das umfassende Verfahren berücksichtigt für die Durchführung der Sanierung die bodenrechtlichen Bestimmungen des BauGB §§ 152 - 156 (Ausgleichsbeträge, Preisregulierungen), während das vereinfachte Verfahren dies ausschließt und so die Durchführung wesentlich unkomplizierter gestaltet. Der Umgriff wird auf den Schwerpunkt der Sanierungsziele und notwendigen Sanierungsmaßnahmen begrenzt und umfasst ca. 298.000 qm Untersuchungsraumfläche.

Nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung und auf Grundlage bisheriger Erfahrungen der Gemeinde Rottenbuch bei der Durchführung von Sanierungsverfahren kann auf die Anwendung der in §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden.

Die Anwendung des § 144 BauGB (Sanierungsvermerk im Grundbuch) sollte jedoch erfolgen, um damit die Ziele des Rahmenplanes zu sichern.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden. Zunächst sollte kraft Satzung der volle Genehmigungsvorbehalt geregelt werden.

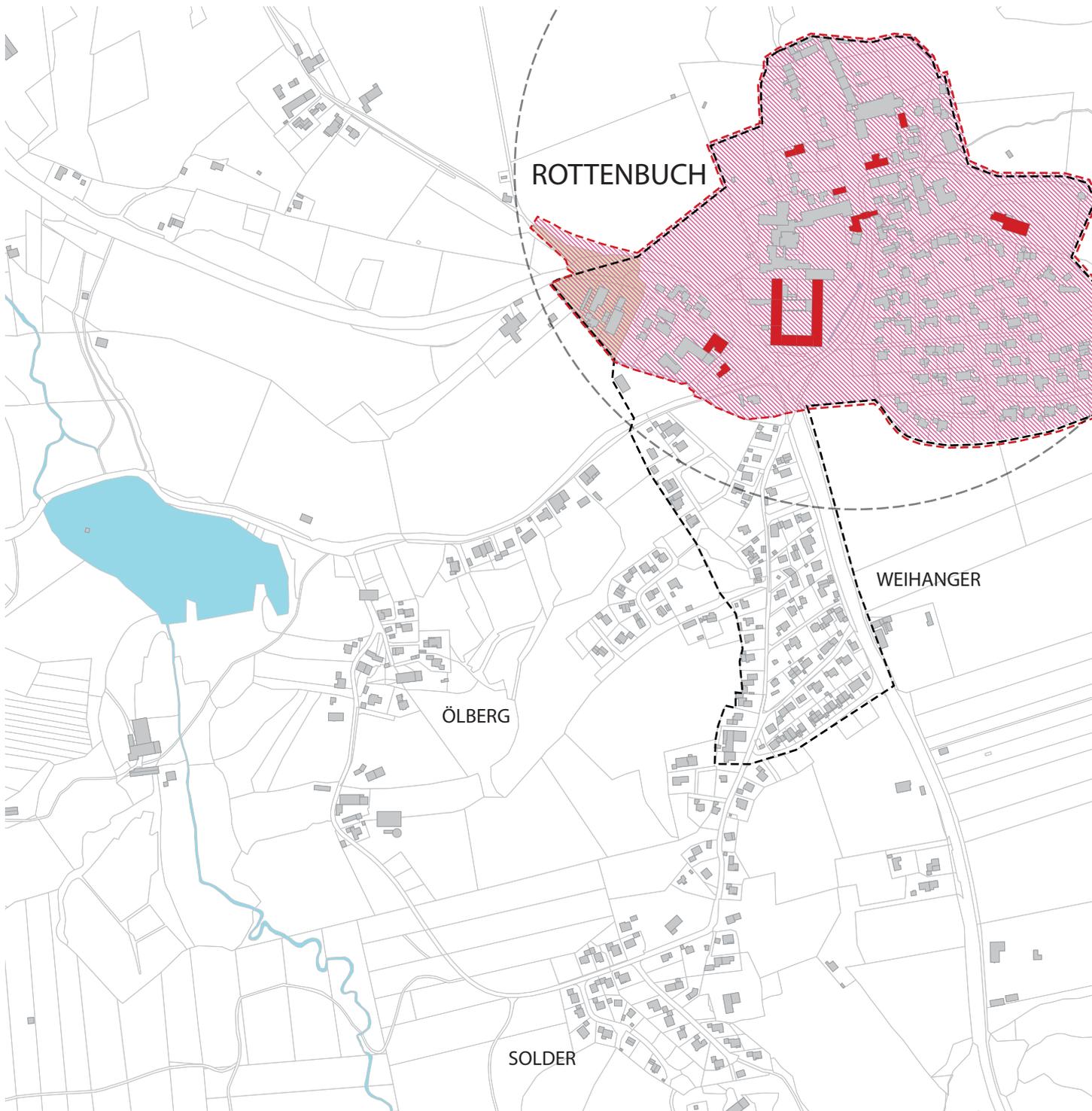
Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z. B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen):

- § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z. B. Miet- oder Pachtverträge)
- § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z. B. Grunddienstbarkeit)
- § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z. B. Kaufvertrag)
- § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB: die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: die Teilung eines Grundstücks

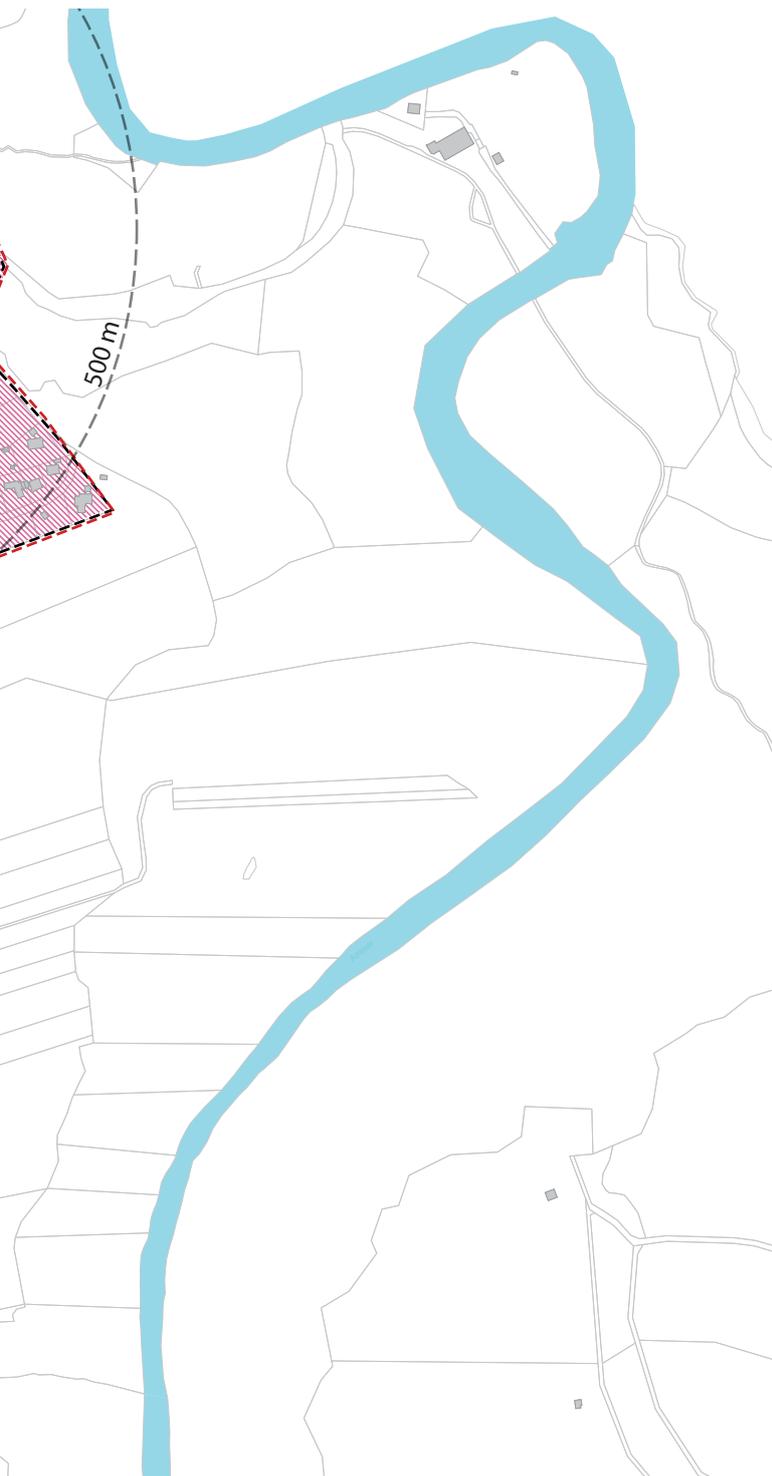
Die Gemeinde Rottenbuch kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, für folgende Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen:

- nach §144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z. B. Grunddienstbarkeit)

Dies erfordert, dass ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB einzutragen ist.



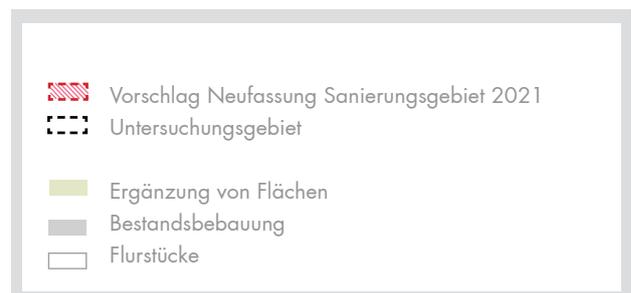
Neufassung Sanierungsgebiet



⊕ Maßstab 1 : 7000

VORSCHLAG NEUFASSUNG SANIERUNGSGEBIET

Das Sanierungsgebiet mit Klosteranlagen und Postplatz umfasst den historischen Ortskern. Zudem soll das Einfamilienhausgebiet im Südosten mitaufgenommen werden.



/// Mitwirkung der Träger der öffentlichen Belange

Mit dem Schreiben vom XX wurden die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB um eine Stellungnahme zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zeigen, dass grundsätzlich Bereitschaft zur Mitwirkung vorhanden ist.

Tabelle 1: Übersicht über die Ergebnisse der TÖB-Beteiligung (Stand: XX)

	Beteiligte Institution	Behörde /	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft	Abwägung
1					
1a					
1b					
1c					
1d					

Impressum / Kontakt

Auftraggeber

Gemeinde Rottenbuch

DIE STADTENTWICKLER

Am Bleichanger 33
87600 Kaufbeuren
08341.9976467

www.diestadtentwickler.com
info@diestadtentwickler.com

Stand: Oktober 2021



FIND US ON INSTAGRAM

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



///
DIE STADTENTWICKLER