



GEMEINDE ROHRBACH

Begründung

zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dorfmitte Rohrbach“

In der durchgeführten Feinuntersuchung zur Erarbeitung des interkommunalen, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IKEK) „Lebendige Dorfmitte PAF 2017“ (vorbereitende Untersuchung i.S. § 141 BauGB) wurden Beurteilungsgrundlagen und Handlungsbedarfe erarbeitet, die den strukturellen städtebaulichen Mangel einer „fehlenden“ lebendigen und von der Bevölkerung häufig genutzten Ortsmitte beschreiben.

Daraus folgend wurden konkrete Maßnahmenvorschläge zur Stärkung und Gestaltungsverbesserung der Ortsmitte auf dem gemeindeeigenen Rathausplatz samt näheren Umfeld, dem gemeindlichen Schulgelände (Standort alte Turnhalle), dem denkmalgeschützten ehemaligen Schlossflügel samt Schlossgarten in Privatbesitz, dem teilweise denkmalgeschützten Gasthaus „Alter Wirt“ (samt Umfeld) in Privatbesitz sowie dem Kirchgrundstück auf dem „Turmberg“ in Machbarkeitsstudien, Rahmenplänen und Testentwürfen vorgelegt.

Übersicht Maßnahmenvorschläge / Sanierungsziele (Auszug aus der oben beschriebenen Feinuntersuchung):

- Rathausenerweiterung (ggf. mit Beseitigung des alten Feuerwehrhauses oder in östliche Richtung)
- Umgestaltung Rathausplatz (mit Umgestaltung Schloßweg)
- Sanierung der alten Schulturnhalle
- Machbarkeitsstudie „Turmbergtreff“ (Zentrum für Bildung, Gesundheit und Seelsorge)
- Sanierung Gasthaus „Alter Wirt“ (private Maßnahme)
- Neubau Anwesen Schloßweg 12 (angegliedert an Gasthaus „Alter Wirt“ z.B. mit Übernachtungsangebot angestrebt) (private Maßnahme)
- Sanierung und Umnutzung des Wirtschaftsflügels im Schloss inkl. Torgebäude (private Maßnahme)
- Umnutzung und Neugestaltung des Schlossgartens (private Maßnahme)
- Nutzungsoption östlicher Wirtschaftsflügel Schloss sowie Umnutzung und Neugestaltung Freibereich (private Maßnahme)
- Neues Wohngebiet „Wohnen am Schlosspark“ (private Maßnahme)
- Umgestaltung Kirchenvorfeld mit öffentlicher Wegeverbindung, Neugestaltung Parkanlage und Neuordnung Parkplätze

Über die Feinuntersuchung hinaus sind noch weitere städtebauliche Maßnahmenvorschläge / Sanierungsziele im Grundsatz denkbar und befinden sich daher im aktuellen und künftigen Diskussions- und Entwicklungsprozess des Sanierungsgebietes:

- Sanierung der „Alten Kirche“ (Kirchenweg 1)
- Sanierung des Schulgebäudes (Kirchenweg 5) mit Außen- und Sportanlagen
- Sanierung des Lehrerwohnhauses (Kirchenweg 7)

- Generalsanierung des Gebäudes „Kindergarten Löwenzahn“ (Kirchenweg 9)
- Sanierung und Erhalt von Hofstellen und Wohngebäuden im unmittelbaren Rathausumfeld zum Erhalt und zur Stärkung des Ortskernensembles
- Aufwertung der öffentlichen Fläche des Maibaum-Standortes (Fl.Nr. 51, Gem. Rohrbach)

Die Lösungsvorschläge aus der Feinuntersuchung wurden in intensiver Abstimmung mit den relevanten Akteuren (gemeindlicher Arbeitskreis „Ortsmittenplanung“, Gemeinderat, Schlossfamilie, Kirche, Regierung von Oberbayern) von dem beauftragten Planer-Team erarbeitet. Sie stellen die Herstellung der Nutzbarkeit und neuen Identität der Ortsmitte für die Bevölkerung in Aussicht. Die bauliche Innenentwicklung und die Daseinsvorsorge gemäß der demografischen Entwicklung werden mit den Maßnahmen zu den Themen „Rathausenerweiterung, Sanierung der alten Schulturnhalle, Kultur, Soziales, Gesundheit, Kinderbetreuung, Gemeinschaftstreff, Wohnraum, Naherholung, Freizeit, Feste, Gastronomie, Verkehrsberuhigung und Denkmalschutz“ erkennbar verbessert und werten die Ortsmitte gegenüber dem bestehenden Siedlungsgebiet in Rohrbach qualitativ auf. Allerdings ist auch der finanzielle Mittelaufwand beachtlich sowohl für die Gemeinde, die Kirche als auch für private Träger, so dass der Förderung mit Mitteln aus der Städtebauförderung, ggf. auch Denkmalschutz u.a. eine große Bedeutung zukommt.

Um die aufgestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Mängel im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, bedarf es einen Bereich der Ortsmitte gemäß § 142 Abs. 1 und Abs. 3 als Sanierungsgebiet förmlich 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. Die Sanierung findet im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträgern (§ 139 BauGB) statt.

Zur Steuerung der Sanierungsziele ist es aus aufgrund der erlangten, positiven Erkenntnisse aus der vorbereitenden Untersuchung aus gemeindlicher Sicht nicht erforderlich, Vorhaben und Rechtsvorgänge mit Ausnahme der Fälle des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Prüfung und Genehmigungspflicht zu unterstellen, so dass alle weiteren Bestimmungen des § 144 BauGB für nicht anwendbar erklärt werden sollen.

Im Geltungsbereich der Sanierungssatzung können für Modernisierungsmaßnahmen von Ortsbild prägenden und/oder Identität stiftenden Gebäuden, Fassaden und Vorgärten grundsätzlich die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h, 10f EStG in Anspruch genommen werden. Voraussetzung hierfür ist jeweils eine entsprechende Vereinbarung des Grundstückseigentümers mit der Gemeinde Rohrbach.

Hinweise zum Denkmalschutz:

Innerhalb des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal D-1-7335-0059 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses in Rohrbach“. In diesem Bereich ist neben den im Boden verborgenen Resten der abgebrochenen Teile der barocken Schlossanlage auch mit den Resten der mittelalterlichen Vorgängeranlagen des Schlosses zu rechnen. Ebenfalls noch im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7335-0061

„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der alten Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist in Rohrbach“. Hinzu kommt, dass im gesamten nördlichen Teil des Planungsgebiets weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, nämlich Reste aus der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Geschichte Rohrbachs.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Weitere Planungsschritte sowie die Ausführung von Baumaßnahmen (insbesondere Bodeneingriffe) sind daher grundsätzlich mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. In denkmalrechtlicher Hinsicht bedürfen alle Bodeneingriffe in der nördlichen Hälfte des Planungsgebiets einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Rohrbach, 10.02.2021



Christian Keck
1. Bürgermeister

(Siegel)