



BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG

Ausgangssituation

Die größten innerstädtischen Entwicklungspotentiale finden sich im Bereich zwischen Bahnhof und Innenstadt.

Der Bahnhof sowie das Bahnhofsumfeld werden ihrer Bedeutung als wichtiger Stadteingang und Verkehrsknotenpunkt nicht gerecht. Defizite in Funktion und Gestalt sind offensichtlich.

Zudem finden sich im Bereich der ehemaligen Sportplätze große unbebaute Bereiche/ Brachen, deren städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, vor dem Hintergrund eines prognostizierten Bevölkerungswachstums von 11,5% bis ins Jahr 2039 (Quelle: Demographie-Spiegel Bayern, 2021) frühzeitig geprüft werden sollten.

Zur Beurteilung des Sanierungs- und Erneuerungsbedarfes des Gebietes und zur Festlegung der anzustrebenden Sanierungsziele werden mit Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2023 für das Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Stadtrates am 22.09.2025 wird die Sanierungssatzung beschlossen.

Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB

In der Zeit vom 17.02.2025 bis 26.03.2025 wurden die Träger Öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB um Mitwirkung gebeten.

Ebenso konnte sich die Öffentlichkeit in diesem Zeitraum gem. § 137 BauGB zu den Inhalten der Vorbereitenden Untersuchungen äußern.

Die eingegangenen Einwände werden im Folgenden aufgelistet und in die Abwägung eingestellt.

Die eingegangenen Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates am 22.09.2025 zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Aufgaben der städtebaulichen Sanierung

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie aus den dort aufgezeigten konzeptionellen Planungsansätzen und Zielvorstellungen, zeigt sich die Bedeutung des Bereichs für die Moosburger Stadtentwicklung.

So ist die städtebauliche Neuordnung des „Stadteingangs Bahnhof“, inklusive Aufwertung des Öffentlichen Raums, Sanierung oder Neubau Bahnhofsbäude, Stärkung der Fuß- und Radwegebeziehungen, Bahnunterführung etc. zentrales Thema und Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung der nächsten 15 Jahre.

Ebenso zeigt sich, dass die innerörtlichen Flächenpotentiale durchaus geeignet sind, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum nachhaltig aufzufangen und durch die Ansiedelung ergänzender Nutzungen die Innenstadt bzw. der Wohn- und Arbeitsstandort Moosburg weiter zu stärken.



**Städtebauliche
Missstände gem.
§ 136 BauGB**

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt:

- Funktionale und gestalterische Missstände im Bereich Bahnhof/ Bahnhofstraße. Unter anderem finden sich hier Gebäude mit Sanierungsbedarf, Gebäudeleerstände und Brachflächen. Zudem sind Defizite im öffentlichen und öffentlich genutzten privaten Raum auszumachen. Hohe Versiegelung, Barrieren für Fußgänger, fehlende Aufenthaltsqualitäten sowie eine fehlende sichere Fuß- und Radwegführung, Querungsmöglichkeiten über die Bahnhofstraße etc.
- Der Gleiskörper trennt die westlichen Stadtteile von der Innenstadt. Der niveaugleiche Bahnübergang an der Georg-Schweiger-Straße blockiert in regelmäßigen Abständen eine Querung. Vor allem für Fußgänger bedarf es alternative Querungsmöglichkeiten mit Anbindung an die Bahnsteige.
- Vor dem Hintergrund des prognostizierten Wachstumsdrucks ist die zentral gelegene, innenstadtnahe und verkehrlich optimal angebundene Brachfläche als städtebaulicher Missstand zu werten. Die von der Bayerischen Staatsregierung verabschiedete sog. Flächensparoffensive* unterstreicht die Notwendigkeit der Nutzung von innerörtlichen Brachfläche vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich aus Sicht der
 - Ökonomie (u.a. kompakte Siedlungsstrukturen führen zu geringeren Erschließungs- und Unterhaltskosten für die technische und soziale Infrastruktur, Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen, lebendige Ortskerne unterstützen),
 - Ökologie (u.a. Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Vermeidung einer fortschreitenden Landschaftszersiedelung) sowie aus
 - Sozialer Sicht (u.a. Erhalt attraktiver, lebendiger Ortskerne, Sicherung der Spielräume für die Orts- und Freiraumentwicklung zukünftiger Generationen, Erhalt der charakteristischen Kulturlandschaft).
- Eine fehlende Durchwegbarkeit/ Durchlässigkeit der Brachfläche führt zu einer gestörten Anbindung (u.a. Fußwege) der Innenstadt an den Bahnhof bzw. umgekehrt.

* Quelle: www.flaechensparoffensive.bayern



**Ziele und Zwecke der
Sanierung gem.
§ 140 Nr. 3 BauGB**

Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt:

- Verbesserung der Stadteingangssituation „Bahnhof“ im Hinblick auf Funktion und Gestalt. U.a. bedeutet dies die Sanierung Bahnhofsbauwerke, Ausbau der Barrierefreiheit, einer sicheren Fußwegeführung sowie Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsergänzungen sind zu prüfen.
- Stärkung alternativer Mobilitätsangebote, Ausbau ÖPNV.
- Ausbau eines leistungsfähigen, sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes, Schaffung von öffentlichen Durchquerungsmöglichkeiten zur besseren Erreichbarkeit/ Anbindung an innerörtliche Ziele.
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Bahnhofstraße, Abbau Barriere Bahn durch Schaffung einer Fußwegeunterführung.
- Beseitigung der Leerstände im Bereich Bahnhofstraße/ „Stadteingang“, Sanierung der bestehenden Gebäude, Minderung bestehender Gestaltbrüche.
- Neuordnung der Brachflächen und Entwicklung eines adäquaten „Ergänzungsgebiets“ für die Moosburger Innenstadt mit innenstadtgerechten/ -ergänzenden Nutzungen und attraktivem Wohnungsbau mit hohen Wohnumfeldqualitäten.
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Schaffung von neuem Wohnraum in Ergänzung zum vorhandenen Wohnungsangebot. U.a. Ansiedlung von alten- und generationengerechten Wohnformen.
- Bei der städtebaulichen Neuordnung sind Klimaschutz und Energieeffizienz zu beachten D.h. die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Ziel der Klimaneutralität durch kompaktes, flächeneffizientes, verkehrsvermeidendes und klimaangepasstes Bauen.
- Wo städtebaulich sinnvoll, soll durch Baumpflanzungen der „Schattenanteil“ ausgebaut und damit einer Überhitzung der Stadt bzw. des Untersuchungsbereichs vorgebeugt werden. Dies betrifft v.a. den Bahnhof mit Bahnhofstraße sowie Neuplanungen.
- Grundsätzlich ist eine Verringerung des Oberflächenabflusses anzustreben. U.a. ist die Versickerung von Niederschlagswasser z.B. durch Mulden oder sonstigen wasserbindenden Oberflächen zu erhöhen, die Verdunstung z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung ist zu fördern, Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln.



Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, diesen Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist.

Verfahren und Durchführung

Die Stadt beabsichtigt, die Missstände durch die Umsetzung des Sanierungsrahmenplans im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt Moosburg hat beschlossen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) durchzuführen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie wird deshalb ausgeschlossen.

Sofern sich im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses herausstellen sollte, dass zur gebotenen zügigen Durchführung und Sicherung der Ziele und Zwecke der Stadtsanierung die rechtlichen Instrumente der §§ 152 - 156a BauGB (umfassendes Verfahren) zur Anwendung kommen sollen, wird die Stadt die entsprechende Satzung erlassen.

Genehmigungsvorbehalte

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Stadt erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten bestehen nach § 144 Abs.1 BauGB für:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.



Durchführung

Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind die Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der Gesamtmaßnahme zu konkretisieren. Grundlagen dafür bildet jeweils die jährliche Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung. Das vorliegende Sanierungsrahmenprogramm gibt einen Überblick über den Zeit- und Kostenrahmen der geplanten Maßnahmen.

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB zunächst auf 15 Jahre bis voraussichtlich Juli 2040 befristet.

Moosburg, den 26.11.2025 STADT MOOSBURG



Josef Dollinger
Erster Bürgermeister

