



**Ortsentwicklungsplanung**  
**Markt Thalmässing**  
**Verfahren zum Satzungsbeschluss**

Textstand 11.02.2015

© Projekt 4 Stadt und Freiraumplanung GbR

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Projekt 4 von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch Projekt 4.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Projekt 4 in Nürnberg.

1	Einleitung/ Vorgehensweise .....	4
2	Sanierungssatzung .....	5
2.1	<b>Begründung und Abgrenzung</b> .....	5
2.1.1	Sanierungswürdigkeit, Sanierungsbedarf, Sanierungskonzept .....	5
2.1.2	Abgrenzung Sanierungsgebiet SAN „Altort Thalmässing“ .....	7
2.1.3	Verfahrenswahl .....	8
2.2	<b>Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes</b> .....	10
2.2.1	SAN „Altort Thalmässing“ .....	10
3	<b>Beteiligungsprozess</b> .....	12
3.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	13
3.1.2	Behördenbeteiligung .....	13
4	<b>Anlagen</b> .....	15
4.1	<b>Anlagen zur Sanierungssatzung</b> .....	15
4.1.1	Karte: Abgrenzung Sanierungsgebiet (Anlage 1 zur Satzung) .....	15
4.1.2	Verzeichnis der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Anlage 2 zur Satzung) ... .....	15
4.1.3	Handlungsoptionen / festgestellte Defizite als Grundlage zur Begründung des Sanierungsgebietes .....	15
4.2	<b>Anlagen Beteiligungsprozess im Rahmen des Verfahrens zum Satzungsbeschluss</b> .....	16
4.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	16
4.2.2	Behördenbeteiligung .....	19

## 1 Einleitung/ Vorgehensweise

Der Markt Thalmässing erarbeitete 2013 mit den Büros „Projekt 4“, Nürnberg und „Lemkearchitektur“, Schwabach ein gesamtörtliches städtebauliches Konzept zur zukünftigen Ortsentwicklung, das die Schwerpunkte der weiteren Ortsentwicklung aufzeigt und „Leuchtturmprojekte“ als erste Maßnahmen formulierte. Ein wesentlicher Bestandteil der Ortsentwicklungsplanung war die parallel beauftragte wissenschaftliche Untersuchung zur Demografie der „iq-Projektgesellschaft“, München. Die Bearbeitung dieses wissenschaftlichen Teilbereiches erfolgte parallel und in ständiger Reflexion mit der städtebaulichen Ortsentwicklungs- und Maßnahmenplanung. Die hier erlangten Ergebnisse gingen vollständig verzahnt in das städtebauliche Entwicklungskonzept von Thalmässing ein.

**Für den Kernort von Thalmässing soll nun ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Mit der Ortsentwicklungsplanung liegen hinreichende Beurteilungsunterlagen hinsichtlich Sanierungsbedarf und Sanierungswürdigkeit vor, die die Notwendigkeit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes begründen. Von den üblicherweise durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchungen kann somit gem. § 141 (2) BauGB abgesehen werden.**

Um jedoch der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB), den Vorschriften über die Auskunftspflicht (§ 138 BauGB) und der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) Genüge zu tun, wird das Beteiligungsverfahren analog von Vorbereitenden Untersuchungen mit den Unterlagen der Ortsentwicklungsplanung und dem Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes inklusive Begründung der Gebietsabgrenzung und dem Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahren durchgeführt.

## 2 Sanierungssatzung

### 2.1 Begründung und Abgrenzung

#### 2.1.1 Sanierungswürdigkeit, Sanierungsbedarf, Sanierungskonzept

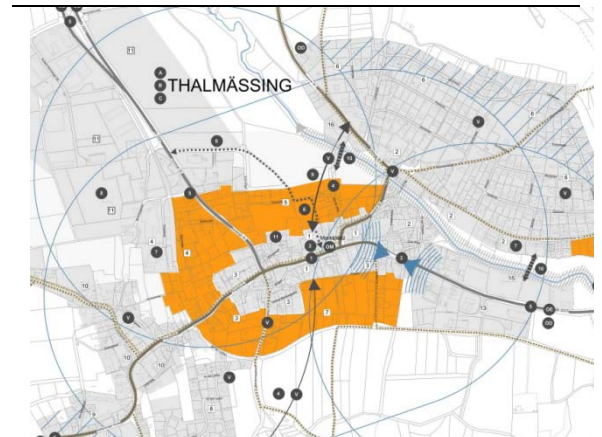
Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurden für den Kernort von Thalmässing die Voraussetzungen für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 BauGB festgestellt.

Durch die Ergebnisse des Bestands- und Analyseteiles der Ortsentwicklungsplanung konnten Schwerpunktquartiere und hieran angrenzende Ergänzungsquartiere im Altort festgestellt und abgegrenzt<sup>1</sup> werden, in denen umfassende Maßnahmen zur Weiterentwicklung, Aufwertung und Stärkung unter besonderer Berücksichtigung der Aktivierung der Ortsmitte und Verbesserung der Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren notwendig sind.

Schwerpunktquartiere



Ergänzungsquartiere



Durch den Nachweis dieser städtebaulichen Missstände wurde auch die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen begründet und in den Erläuterungen zu den Handlungsempfehlungen konkretisiert.

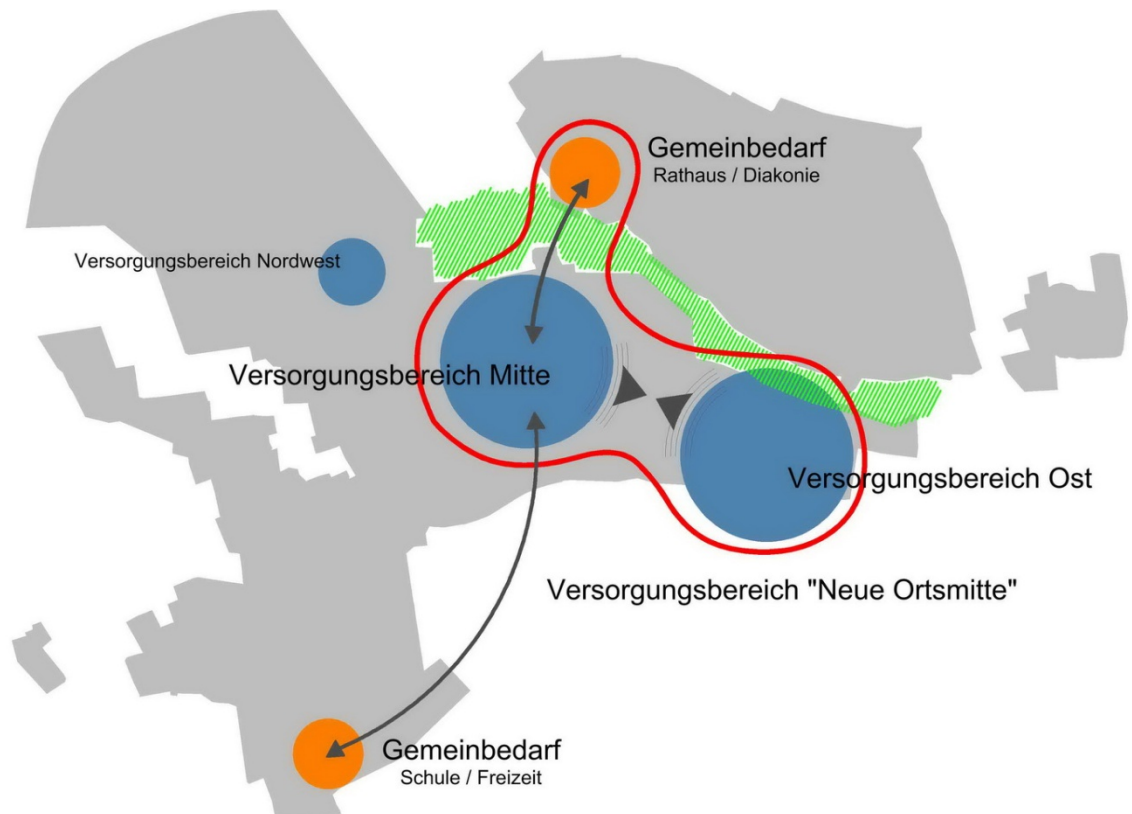
Das Sanierungsgebiet „Altort Thalmässing“ stellt insgesamt noch keine städtebaulich großflächige Problemlage dar oder leidet unter bemerkenswerten sozialen Spannungen, zeigt aber deutlich Anzeichen von Verödungstendenzen durch Leerstände und untergenutzte Gebäudeflächen<sup>2</sup>. Somit besteht zumindest die Tendenz einer sich weiterentwickelnden sozialen und städtebaulichen Problematik, die sich ohne rechtzeitige Intervention verschärfen könnte.

<sup>1</sup> Grundlage ist die Karte 3 „Handlungsempfehlungen“ der Ortsentwicklungsplanung

<sup>2</sup> Insbesondere um den Marktplatz

Als grundsätzliches städtebauliches Planungskonzept besteht die Überlegung die Kunden-/ Besucherfrequenz im Ortskern zu steigern. Neben einer klaren Konzentration zukünftiger Geschäfts- und Versorgungsstrukturen auf den Ortskern in Verbindung mit dem angebundenes Versorgungszentrum Ost und unter Sicherung des Lebensmittelmarktes im Westen von Thalmässing, sollen durch attraktive Wegeverbindungen die Gebiete mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie auch die angrenzenden Wohnquartiere ebenfalls an den Ortskern, fußläufig optimiert, angebunden werden. In diesem Kontext stehen auch die Gestaltung der zentralen Grünachse Thalachgrund und die Optimierung des gesamtgemeindlichen Fuß- und Radwegesystems.

#### Ausschnitt Planblatt 3 städtebauliches Planungskonzept



In diesem Planungsansatz stehen u.a. auch die zentralen Maßnahmen<sup>3</sup> wie die Gestaltung des Marktplatzes (Grunderwerb, Abriss von Gebäuden, Neugestaltung), die Aktivierung des Marktplatzes als Versorgungskern (Errichtung einer Markthalle, Nutzungsintensivierung der bestehenden Gebäudesubstanz / Beseitigung der Leerstände, die Verbesserung der Wegeverbindungen durch Sanierung und Bau neuer Fuß- und Radwege, die Aufwertung der Seitenbereiche entlang der Münchener Straße und die Erneuerung der Thalachbrücke am Staufer Weg) sowie die Sanierung des Alten Schulhauses und des Anwesen Hauptstraße 10.

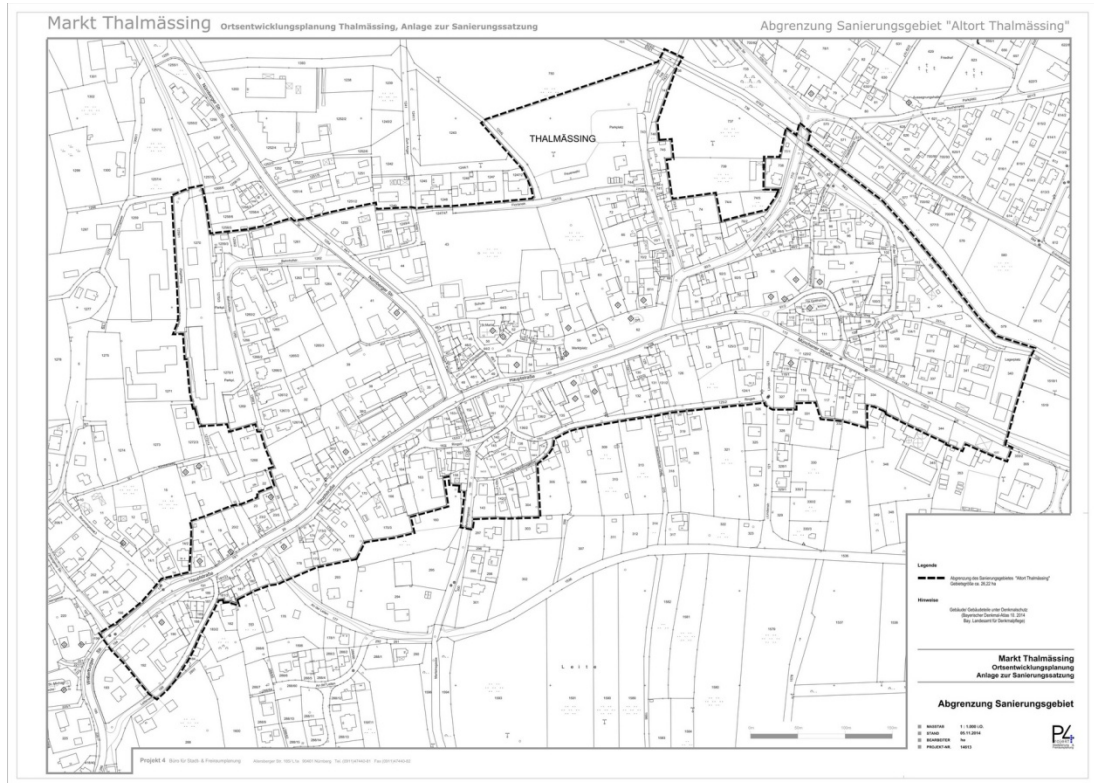
Durch diese „Leuchtturmprojekte“ soll neben der Sicherung des noch bestehenden Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Gastronomie besonders die Attraktivität und Lebendigkeit des Ortskerns von Thalmässing durch eine verbesserte Versorgungsinfrastruktur, Wohnumfeld- / Aufenthaltqualität und Verkehrssicherheit entwickelt werden.

<sup>3</sup> Die vom Markt Thalmässing formulierten festgestellten Defizite / Handlungsoptionen als Grundlage zur Festlegung des Sanierungsgebietes sind in der Anlage im Einzelnen aufgelistet.

## 2.1.2 Abgrenzung Sanierungsgebiet SAN „Altort Thalmässing“

Der Umgriff des Sanierungsgebietes entspricht dem Altort von Thalmässing (Schwerpunktgebiete und teilweise Ergänzungsgebiete) mit dem nördlich angrenzenden Freibereich<sup>4</sup> und der westlichen Hauptstraße<sup>5</sup>.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 26,22 ha<sup>6</sup>.



Abgrenzung Sanierungsgebiet „Altort Thalmässing“<sup>7</sup>

- <sup>4</sup> Hier wurden im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung Handlungsansätze zur Verzahnung des Markplatzes mit den umgebenen Siedlungs- und Grünflächen sowie dem überregionalen Radwegenetz dargestellt.
- <sup>5</sup> Bereich weder Schwerpunktquartier oder Ergänzungsgebiet, jedoch mit wesentlichen Defiziten: (historische (Bruchstein-) Stützmauer Ortsstraße/Staatsstraße muss dringend umfassend saniert werden; Ortsstraße in diesem Bereich noch nicht ausgebaut (Schotterstraße); Denkmalgeschütztes Anwesen Hauptstraße 49 (ehem. Gastwirtschaft) sanierungsbedürftig und erhaltenenswert; südliche Straßenseite bietet ein erhaltenenswertes städtebauliches Ensemble; städtebauliche Aufwertung des Haupttraßenzug als Verbindung zweier historischer Siedlungskerne.
- <sup>6</sup> 262.219 m<sup>2</sup>
- <sup>7</sup> Originalplan (M 1:1.000) liegt der Satzung als Anlage bei.



### 2.1.3 Verfahrenswahl

Nach § 142 Abs. 4 BauGB besteht für die Kommune die Möglichkeit ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Im "umfassenden" Verfahren kommen im Gegensatz zum "vereinfachten" Verfahren die bodenrechtlichen Bestimmungen der §§ 153 bis 156 BauGB zur Geltung.

- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

Das "vereinfachte" Verfahren schließt diese Bestimmungen aus, wodurch sich die Durchführung der gesamten Sanierungsmaßnahme unkomplizierter und praktikabler gestaltet.

Für die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Maßnahmen erscheint die Anwendung der §§ 152 ff BauGB nicht erforderlich.

Erschwernisse für die Durchführung der Sanierung werden nicht erwartet; wenn die Anwendung des § 144 erfolgt. „Für den Geltungsbereich der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren schlägt die Verwaltung somit vor, dass zur Absicherung der Ziele und Zwecke der Sanierung, die Vorschriften des § 144 (Genehmigungspflicht, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge<sup>8</sup>) anzuwenden sind, damit die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird“. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass die Gemeinde über alle Änderungen und Nutzungsänderungen an baulichen Anlagen sowie Grundstücksteilungen informiert ist und somit ein Steuerungsinstrument für die Weiterentwicklung des Gebietes in Händen behält.<sup>9</sup>

Eigentümer von Gebäuden, die innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete liegen können gem. § 10f in Verbindung mit § 7h EStG eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend machen. Gerade bei dem hohen Anteil an eigen genutzter Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne der Sanierung von besonderer Bedeutung.

**Es wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Thalmässing“ im vereinfachten Sanierungsverfahren vorgeschlagen.**

<sup>8</sup> Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB

<sup>9</sup> Vgl. hierzu § 144, §14 und § 29 Bau GB



**Begründung:**

- Es liegt hier ein Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen vor. Maßnahmen werden vorwiegend im Bereich Aktivierung des Ortskerns mit Abrissen, Neubau und Sanierungstätigkeiten als Baumaßnahmen, sowie im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum als Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, zur Optimierung der Anbindung des Ortskerns, zur Förderung des Ortsbildes und zur Optimierung des Wohnumfeldes vorgeschlagen. Eine starke Veränderung der Baustruktur und der gesamten Ortsstruktur ist nicht geplant.
- Eine Bodenordnung zur Realisierung der Sanierungsziele ist auf Grund der Lage, Zuschnitte und Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht notwendig. Bei dem hohen Anteil an eigen genutzter Bausubstanz wird von einem hohen Grad an Eigeninitiative ausgegangen. Die Kommune sollte ausschließlich steuernd vor allem über eine Anreizförderung in den privaten Sanierungsprozess eingreifen und auf bodenrechtliche Vorschriften verzichten.
- Auf Grund der Lage des Sanierungsgebietes und dem Ziel der Sanierung ("Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur im Ortskern und Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung") ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.
- Die Realisierung von Ordnungsmaßnahmen erzeugt mit großer Wahrscheinlichkeit eine Bodenwertsteigerung der Grundstücke, die sich jedoch in einem vertretbaren Rahmen bewegen wird. Bei dem hohen Anteil auf dem Grundstück wohnender Eigentümer kann von geringen Spekulationsabsichten ausgegangen werden.
- Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

## 2.2 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### 2.2.1 SAN „Altort Thalmässing“

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats vom 11.02.2015 wurde der wie in Punkt 2.1.2. dargestellte Umgriff des Sanierungsgebietes vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

## Satzung der Marktgemeinde Thalmässing

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Thalmässing“

### (Sanierungsgebietssatzung)

vom 11.02.2015

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt der Markt Thalmässing folgende Satzung:

#### § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend beschriebenen Gebiet des Altortes von Thalmässing liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und neu gestaltet werden. Das insgesamt 26,22 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt und erhält die Kennzeichnung „Altort Thalmässing“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan, Maßstab 1:1.000, des Planungsbüros Projekt 4, Stadt- & Freiraumplanung, Nürnberg vom 05.11.2014 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist als Anlage 1, das Verzeichnis der betroffenen Grundstücke als Anlage 2 beigefügt; sie sind zusammen Bestandteile der Satzung.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### § 2 Verfahren

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

### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB Anwendung.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 11.02.2015 rechtsverbindlich.

Thalmässing, den 11. Februar 2015  
Markt Thalmässing

*gez.*

Georg Küttinger  
Erster Bürgermeister

## 3 Beteiligungsprozess

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung erfolgte im April 2013 zur Ermittlung der Bürgerzufriedenheit eine Bürgerbefragung. Die hier gewonnenen Erkenntnisse gingen in den Entscheidungsprozess der Ortsentwicklungsplanung mit ein.

Weiter wurden nach Vorstellung der Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 15.10.2013 die gesamten Unterlagen bis zum 12.11.2013 im Rathaus ausgelegt. Planblätter und Bericht konnten zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein.

Zusätzlich wurde den Bürgern am Ende der Offenlegung eine Bürgersprechstunde angeboten, in der neben der Vorstellung der Gesamtplanung, Fragen zur Städtebauförderung und zum Sinn und Zweck der Ortsentwicklungsplanung erläutert und Informationen zum Verfahrensablauf gegeben wurden. Alle in diesem Rahmen geäußerten Wünsche und Anregungen der Bürger deckten sich vollinhaltlich mit den Ergebnissen der Ortsentwicklungsplanung. Änderungen ergaben sich nicht.

Um jedoch der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB), den Vorschriften über die Auskunftspflicht (§ 138 BauGB) und der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) Genüge zu tun wurde das Beteiligungsverfahren analog von Vorbereitenden Untersuchungen hier mit den Unterlagen der Ortsentwicklungsplanung und dem Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes inklusive Begründung der Gebietsabgrenzung und dem Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahren nochmals durchgeführt.

### 3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

#### **Bürgerbeteiligung (Auslegung)**

Gemäß § 4 und § 139 BauGB erfolgte parallel zur Behördenbeteiligung eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 10.12.2014 bis 19.01.2015. Zudem wurden alle Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet mit Schreiben vom 16.12.2014 am Verfahren beteiligt. Diese konnten bis spätestens 23.01.2015 ihre Stellungnahmen abgeben.

**Im Rahmen dieser Auslegung gingen Anregungen oder Bedenken ein<sup>10</sup>.**

Lfd. Nr.	Bürger <sup>11</sup>
1	N. D. und M. Z.
2	Eheleute E.
3	Herr H.
4	Herr W.
5	X GmbH

### 3.1.2 Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 und § 139 BauGB wurden die Behörden angeschrieben, deren Interessen berührt werden. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 10.12.2014 bis 19.01.2015.

Folgende Behörden wurden benachrichtigt und äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen zur Kenntnis, so dass der Markt Thalmässing davon ausgeht, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

Lfd. Nr. <sup>12</sup>	Behörde
2	Bayerischer Bauernverband
5	Bund Naturschutz in Bayern e. V.
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
6	Gewerbeverein Thalmässing
11	Landesbund für Vogelschutz i. Bay. e.V.
14	Markt Titting
16	N-ERGIE Aktiengesellschaft
17	Planungsverband Region Nürnberg
19	Stadt Greding
20	Stadt Heideck
21	Stadt Hilpoltstein
22	Regierung von Mittelfranken – Landesplanung
23	Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
24	Unternehmerfabrik Landkreis Roth GmbH
25	Vermessungsamt Schwabach
26	VG Nennslingen
27	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
28	Zweckverband zur Wasserversorgung Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe

<sup>10</sup> Die Zusammenfassung, planerischen Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse liegen der Anlage bei

<sup>11</sup> Der Marktgemeinde Thalmässing liegt die Originale mit Namenskennung vor.

<sup>12</sup> Nummerierung gemäß Liste für die Trägerbeteiligung des Markts Thalmässing.

Folgende Behörden wurden benachrichtigt und hatten Anregungen und/oder Bedenken zur Planung, bzw. übermittelten Informationen, die im Rahmen der Abwägung behandelt bzw. zur Kenntnis genommen wurden<sup>13</sup>:

Lfd. Nr. <sup>14</sup>	Behörde
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Bergamt Nordbayern
7	IHK Nürnberg für Mittelfranken
8	Kreisheimatpflegerin Eva Schultheiß
9	Landesamt für Denkmalpflege Referat A III (Baudenkmäler)
10	Landesamt für Denkmalpflege Referat B III (Bodendenkmäler)
12	Landratsamt Roth
13	Main-Donau-Netzgesellschaft
15	Naturpark Altmühlthal
18	Staatliches Bauamt Nürnberg

Änderungen in der Festlegung des Sanierungsgebietes wurden nicht veranlasst.

<sup>13</sup> Die Zusammenfassung, planerischen Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse liegen der Anlage bei.

<sup>14</sup> Nummerierung gemäß Liste für die Trägerbeteiligung der Marktgemeinde Thalmässing.

## **4 Anlagen**

### **4.1 Anlagen zur Sanierungssatzung**

#### **4.1.1 Karte: Abgrenzung Sanierungsgebiet (Anlage 1 zur Satzung)**

Abgrenzung auf Katastergrundlage (Maßstab 1:1.000)

#### **4.1.2 Verzeichnis der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Anlage 2 zur Satzung)**

Auflistung der betroffenen Grundstücke für die Übergabe an das Grundbuchamt gem. § 143 (2) BauGB

#### **4.1.3 Handlungsoptionen / festgestellte Defizite als Grundlage zur Begründung des Sanierungsgebietes**

##### **festgestellte Defizite / Handlungsoptionen = Grundlage für Begründung**

##### **Maßnahmenbündel „Die Mitte der Heimat“ = Kernbereich**

(Lage: Marktplatz und Umgriff)

- Einzelne Maßnahmen:
- Erneuerung Marktplatz
- Beseitigung Leerstände
- Neue Wegführenden zum Marktplatz
- bauliche Verdichtung, Nutzungskonzepte Brachflächen
- Festlegung als Zentraler Versorgungsbereich, Förderung Umsiedelung von Einzelhandelsbetrieben
- Parkplatzkonzept

##### **Maßnahmenbündel Verkehrswege**

(Übergreifend wird ein Verkehrswegekonzept erstellt, das auch ein Mobiliarkonzept und ein Beschilderungskonzept enthält)

Einzelmaßnahmen:

- Erneuerung Stützmauern Hauptstraße (sanierungsbedürftig)
- Rad- und Fußwegverbindung Bahnhofstraße – Hauptstraße
- Verlegung Fernradweg über Marktplatz
- Verbesserung Anschluss Versorgungszentrum Ost
- Verbesserung Verkehrssituation Straßen „Zum Anger / Florianstraße
- Verbesserung Kreuzungsbereich Nürnberger Straße / Hauptstraße

##### **Maßnahmenbündel Gebäudebestand**

- Förderung von Sanierungen
- Beseitigung von Leerständen
- Hinwirkung auf Umnutzung, wenn Einzelhandel außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

##### **Maßnahmenbündel Verdichtung**

Entwicklung von städtebaulichen Konzepten zur baulichen Verdichtung v. a. im südlichen Rückraum des Marktplatzes zur Förderung eines urbanen Clusters

##### **Maßnahmenbündel Thalach**

- Öffnung der Thalach zur Ortsmitte
- Erschließung als Naherholungsgebiet
- städtebauliche Aufwertung der Uferbereiche
- Erneuerung der sanierungsbedürftigen Brücken für Fußgänger und Radfahrer



## 4.2 Anlagen Beteiligungsprozess im Rahmen des Verfahrens zum Satzungsbeschluss

### 4.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

#### **Bürgerbeteiligung (Auslegung)**

Gemäß § 4 und § 139 BauGB erfolgte parallel zur Behördenbeteiligung eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 10.12.2014 bis 19.01.2015. Zudem wurden alle Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet mit Schreiben vom 16.12.2014 am Verfahren beteiligt. Diese konnten bis spätestens 23.01.2015 ihre Stellungnahmen abgeben.

**Im Rahmen dieser Auslegung gingen folgende Anregungen oder Bedenken ein.**

#### **Einzelbearbeitung**

1.	Datum: 22.01.2015	Bürger 1 <sup>15</sup>
vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen		planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag
Herausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 1269		Eine Herausnahme des Grundstücks ist nicht angebracht, da zur Sicherung und Entwicklung des Ortskerns die gesamte Bahnhofstraße mit der angrenzenden Bebauung zu betrachten ist.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Dem Einwand wird nicht entsprochen. Das Grundstück Fl.-Nr. 1269 Gemarkung Thalmässing verbleibt im Sanierungsgebiet.		

<sup>15</sup> Name und Adresse liegt der Verwaltung des Marktes Thalmässing vor

<b>2.</b>	<b>Datum: 21.12.2014</b>	<b>Bürger 2<sup>16</sup></b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Kein Einverständnis mit Genehmigungspflichten (§ 3 der Satzung) wegen behauptetem Eingriff in Entscheidungsfreiheit		<p>Die vorgebrachten Einwände richten sich gegen die Genehmigungspflichten in der Sanierungssatzung.</p> <p>Die Genehmigungspflicht wird durch den Marktgemeinderat zur Sicherung und Entwicklung der Sanierungsziele als notwendig erachtet.</p> <p>Gem. § 145 (2) BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, „wenn Grund zu Annahme besteht, dass Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde“.</p>	
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Dem Einwand wird nicht entsprochen.			

<b>3.</b>	<b>Datum: 22.01.2015</b>	<b>Bürger 3<sup>17</sup></b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Kein Einverständnis mit der Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 66 in das Sanierungsgebiet		<p>Das Grundstück befindet sich inmitten des Sanierungsgebiets und grenzt unmittelbar an den Marktplatz, der im Rahmen der Innenentwicklung umgestaltet werden soll. Eine Herausnahme des Grundstücks ist nicht angebracht, da zur Sicherung und Entwicklung des Ortskerns ein zusammenhängendes Sanierungsgebiet als notwendig erachtet wird.</p>	
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Dem Widerspruch wird nicht entsprochen. Das Grundstück Fl.-Nr. 66 Gemarkung Thalmässing verbleibt im Sanierungsgebiet.			

<sup>16</sup> Name und Adresse liegt der Verwaltung des Marktes Thalmässing vor

<sup>17</sup> Name und Adresse liegt der Verwaltung des Marktes Thalmässing vor

<b>4.</b>	<b>Datum: 19.01.2015</b>	<b>Bürger 4<sup>18</sup></b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
Einwände gegen mögliche Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück „Schulgasse 2“		Die vorgebrachten Einwände sind keine Einwände gegen die Sanierungssatzung und das Sanierungsgebiet, sondern richten sich gegen ein mögliches Projekt, das jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Einwände werden bei der konkreten Projektplanung berücksichtigt.		

<b>5.</b>	<b>Datum: 16.01.2015</b>	<b>Bürger 5<sup>19</sup></b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
Erweiterung des Sanierungsgebiets um das Grundstück Fl.-Nr. 1259		Die vorgebrachten Einwände richten sich gegen den Umgriff des Sanierungsgebiets.
Sanierung der verkehrlichen Erschließung des gesamten Bereichs des Ziegelweg		In der Ortsentwicklungsplanung wurde der angesprochene Bereich behandelt und als Quartier mit gewerblicher Nutzung zu langfristigen Nutzungsänderung (hier: Verlagerung von Gewerbe, Anstreben von Wohnnutzung) dargestellt.
Hinweis auf Sanierungsbedarf Bahnhofstraße		
Gesamtkonzept Verkehrswege für das betreffende Quartier		Die Nutzung der Gewerbeflächen und deren Erschließung über den Ziegelweg weist erhebliche Defizite auf. Die Entwicklung von neuen Gewerbestandorten an diesem Standort ist jedoch nicht Absicht der Sanierung zur Aktivierung des Ortskerns. Eine Einbeziehung des gesamten Ziegelweges wie auch des Grundstücks Fl.-Nr. 1259 wird nicht empfohlen.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Sanierungsgebiet wird nicht erweitert.		

<sup>18</sup> Name und Adresse liegt der Verwaltung des Marktes Thalmässing vor

<sup>19</sup> Name und Adresse liegt der Verwaltung des Marktes Thalmässing vor

#### 4.2.2 Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 und § 139 BauGB wurden die Behörden angeschrieben, deren Interessen berührt werden. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 10.12.2014 bis 19.01.2015.

Folgende Behörden hatten Anregungen und/oder Bedenken zur Planung, bzw. übermittelten Informationen, die im Rahmen der Abwägung behandelt bzw. zur Kenntnis genommen wurden:

##### Einzelbearbeitung

<b>1.</b>	<b>Datum: 08.01.2015</b>	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Mitteilung der landwirtschaftlichen Betriebe Bitte um Berücksichtigung der am Marktplatz gelegenen Hofstellen und der Erschließung für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lieferverkehr bei Umgestaltung vom Marktplatz und Hauptstraße, ggf. Optimierung der rückwärtigen Erschließung		Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.	
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.			

<b>2.</b>	<b>Datum: 15.01.2015</b>	<b>Bergamt Nordbayern</b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Hinweis auf mögliche nichttrisskundige Grubenbaue. Bei Antreffen von Hinweisen auf alten Bergbau wird um Verständigung des Bergamtes gebeten.		Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.	
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

<b>3.</b>	<b>Datum: 13.01.2015</b>	<b>IHK Nürnberg für Mittelfranken</b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Keine Einwände Hinweis auf die Wichtigkeit des Erhalts der Versorgungsstrukturen im Ortskern Beteiligung am weiteren Planungsprozess gewünscht			
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die IHK Nürnberg für Mittelfranken wird – soweit sachgerecht – am weiteren Planungsprozess beteiligt.			

<b>4.</b>	<b>Datum: 18.01.2015</b>	<b>Kreisheimatpflegerin Eva Schultheiß</b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Hinweis auf Einschaltung der Archäologie bei Bodeneingriffen		Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.	
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.			

<b>5.</b>	<b>Datum: 16.01.2015</b>	<b>Landesamt für Denkmalpflege Referat A III (Baudenkmäler)</b>	
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	
Beifügung eines aktuellen Auszugs aus der Denkmalliste an die Beurteilungsunterlagen Benennung der Ziele und Zwecke der Sanierung im Hinblick auf den Denkmalschutz		Die Informationen sind im aktuellen Planungsstand noch nicht relevant. Belange des Denkmalschutzes sollten aber im weiteren Verfahren berücksichtigt werden und im Erneuerungskonzept Berücksichtigung finden.	
<b>Abwägungsbeschluss:</b>			
Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Verfahren und im Erneuerungskonzept berücksichtigt.			

<b>6.</b>	<b>Datum: 15.01.2015</b>	<b>Landesamt für Denkmalpflege Referat B III (Bodendenkmäler)</b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
Keine grundsätzlichen Einwände Hinweis auf Beeilung und Anhörung bei Bodeneingriffen im Altort		Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.		

<b>7.</b>	<b>Datum: 22.01.2015</b>	<b>Landratsamt Roth</b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
grundsätzliches Einverständnis Stellungnahme zur Projektidee „Thalachgrund“ – wasserrechtliche Aspekte sind zu beachten, eine zukünftige Planung ist eng mit dem Wasser-wirtschaftsamt abzustimmen Hinweis auf bestehenden Tiefbrunnen auf Fl.-Nr. 750 Biotopkartierte Flächen im Bereich der Thalach Eingriffsminimierung bei Sanierung der Brücken Hinweis auf wichtige Funktion der vorhandenen innerörtlichen Durchgrünung		Mögliche Projekte sind nicht Gegenstand des Verfahrens und waren daher nicht Gegenstand der Anhörung. Die projektbezogenen Anmerkungen sind in diesem Zusammenhang nicht relevant, sollten aber im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden im Rahmen möglicher Projekte berücksichtigt.		

<b>8.</b>	<b>Datum: 13.01.2015</b>	<b>Main-Donau-Netzgesellschaft</b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
Keine grundsätzlichen Einwände Hinweis auf frühzeitiger Abstimmung möglicher Baumaßnahmen wegen Stromnetz		Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen berücksichtigt.		

<b>9.</b>	<b>Datum: 12.12.2014</b>	<b>Naturpark Altmühlthal</b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
Keine Einwände Verweis auf Untere Naturschutzbehörde Berücksichtigung von touristischen Infrastruktureinrichtungen		Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.		

<b>10.</b>	<b>Datum: 16.12.2014</b>	<b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b>
<b>vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen</b>		<b>planerische Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>
Keine Einwände Abstimmung von Baumaßnahmen, wenn Staatsstraßen betroffen Auflagen für spätere Projekte		Mögliche Projekte sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Anmerkungen sind in diesem Zusammenhang insoweit nicht relevant, sollten aber im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
<b>Abwägungsbeschluss:</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden im Rahmen möglicher Projekte berücksichtigt.		