

**PLANWERK**  
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

# Sanierungssatzung Eching i.Ndb.

**Nürnberg, den 05.06.2024**

**PLANWERK STADTENTWICKLUNG**

Dr. Preising, Schramm & Sperr  
Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft:  
Nürnberg | AG Nürnberg PR 297

 0911-650828-0

 0911-650828-10  
[kontakt@planwerk.de](mailto:kontakt@planwerk.de)  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)

## Bearbeitung:



**PLANWERK STADTENTWICKLUNG**  
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Stadtplaner, Regionalplaner, Geografen  
Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg  
Tel.: 0911-650828-0  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)  
[kontakt@planwerk.de](mailto:kontakt@planwerk.de)

Dr.-Ing. Tobias Preising, Stadtplaner BayAK, Regionalplaner SRL  
M.Sc. Pauline Bruckner, Urban Design und Landschaftsarchitektur

Grafische und kartografische Abbildungen sowie Bilder:  
PLANWERK STADTENTWICKLUNG (sofern nicht anders vermerkt)

Im Auftrag der Gemeinde Eching i.Ndb.

Förderung durch



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Sanierung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Sanierungsgebiet und Verfahren</b> .....	<b>7</b>
2.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	7
2.2	Sanierungsverfahren.....	8
2.3	Sanierungssatzung (Vorschlag).....	9
<b>3</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>11</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Sanierungsgebiet Ortmitte Viecht.....	7
--------------	---------------------------------------	---

## 1 Grundlagen der Sanierung

Das am 27.11.2023 vom Gemeinderat Eching i.Ndb. beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Hauptortes Viecht sowie für das zu beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet. Auf Basis der vorliegenden Untersuchungen des ISEK strebt der Gemeinderat Eching i.Ndb. an, ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die Untersuchungen im Rahmen des ISEK haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale, Defizite und Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Entwicklung und Aufwertung des Sanierungsgebietes dienen. Für das Sanierungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung und Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzmitteln der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine positive Entwicklung im Sanierungsbereich der Ortsmitte ermöglicht.

Folgende Defizite wurden festgestellt:

- Unattraktive bzw. funktional fehlende Ortsmitte
- Hoher Versiegelungsgrad im Ortskern
- Hohe Dominanz des MIV im Ortskern
- Keine Begegnungsorte
- Geringe medizinische Versorgung
- Geringe Vielfalt an Wohnraumangeboten
- Fehlende Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Gleißbachs
- Mangelnde Aufenthaltsqualität in öffentlichen Freiräumen
- Mangelnde Gestaltung von Freiräumen
- Unattraktiver Straßenraum
- Gefahrenstellen für den Fußverkehr durch fehlende sichere Querungsmöglichkeiten
- Mangelnde Barrierefreiheit (öffentliche Einrichtungen, fehlende Gehwege, keine abgesenkten Bordsteine)
- Fehlende Aufenthaltsqualität am Bushaltepunkt Viecht
- Rathausgebäude entspricht nicht den Anforderungen
- Sanierungsbedarf von relevanten Freiflächen innerhalb des Sanierungsgebietes

Die nachfolgend genannten Sanierungsziele bauen auf den Entwicklungszielen des ISEK auf und beziehen diese auf die örtlichen Gegebenheiten im Sanierungsgebiet, die sich an den örtlichen Gegebenheiten, die in der Bestandsaufnahme erfasst wurden, und den daraus erkannten Problemen sowie aus den Erkenntnissen der Bürgerbeteiligung orientieren. Um die städtebauliche Erneuerung zielgerichtet voranzubringen, wurden vier Sanierungsschwerpunkte auf Grundlage der Analyseergebnisse und der städtebaulichen Missstände definiert. Aus diesen lassen sich entsprechend Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung im Sanierungsgebiet ableiten.

### 1. Klimawandelanpassung im Ortsbild voranbringen

Die Anpassung an den Klimawandel und dessen Folgen ist auch für eine ländliche Gemeinde wie Eching i.Ndb. insbesondere in der

Ortsmitte (versiegelte Flächen, Hitzebereiche, Hochwasser, etc.) ein zukunftsrelevantes Thema. Zur Bewältigung der Folgen dienen:

- (Mikro-)Klimaanpassung und Regenwassermanagement im Hinblick auf eine wassersensible Ortsentwicklung
- Klimaanpassung und Klimaschutz im Ortsbild sichtbar und erlebbar machen
- Ausbau der regenerativen Energiegewinnung und Förderung der energetischen Gebäudesanierung
- Naturräumliche Qualitäten im Einklang mit dem Naturschutz für die Naherholung stärken und erlebbar machen
- Flächensparende Gewerbeentwicklung im Umfeld bestehender Gewerbe gemäß den örtlichen Bedarfen

## **2. Die Ortsmitte als Mittelpunkt des Gemeindelebens gestalten**

Das Rathausumfeld in Viecht soll zu einer repräsentativen Ortsmitte mit zentraler Funktion für die Gemeinde grundlegend neugestaltet werden. Dabei sind aktuelle Anforderungen bspw. aufgrund des Klimawandels und der angestrebten Mobilitätswende zu berücksichtigen. Schwerpunkte bei der Schaffung eines identitätsstiftenden Zentrumsgefüges bilden die Erreichbarkeit und das Angebot an hochwertigen öffentlichen Räumen zum Aufenthalt und Austausch. Die Verknüpfung mit Kronwinkl und Weixerau ist auszubauen.

- Schaffung eines gut erreichbaren und multifunktionalen Zentrums
- Ergänzung fehlender Raumkanten und Schaffung eines qualitativen städtebaulichen Gefüges
- Erhalt identitätsstiftender und ortsbildprägender Bauten und Strukturen
- Stärkung und Schaffung von Räumen als soziale und funktionale Anlaufpunkte mit Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangeboten
- Ermöglichung und Sicherung der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Generationen und Bedarfe

## **3. Wohnen, Versorgung und Arbeiten generationengerecht, nachhaltig und in der Nähe**

Eine Ortsmitte wird erst durch ansprechende Angebote und Menschen, die diese nutzen, lebendig. Die Verknüpfung verschiedener Funktionen am selben Ort erhöht die Besucherfrequenz und reduziert den motorisierten Verkehr. In der Ortsmitte Viecht soll die Gemeinde der kurzen Wege vorangetrieben werden.

- Ausbau von flexiblen Wohnangeboten für alle Generationen, Bedarfe und Einkommensgruppen einer wachsenden Gemeinde
- Sicherung und Ausbau der Gesundheits- und Pflegestrukturen
- Stärkung alternativer Versorgungsstrukturen und der Entwicklung des Einzelhandels
- Stärkung lokaler Betriebe, insbesondere in Gastronomie und Handwerk

## **4. Verkehrswende gestalten und Verbindungen ausbauen**

Die Ortsmitte Viecht soll möglichst zu Fuß oder mit dem Fahrrad erlebbar sein. Die hohe Dominanz des motorisierten Verkehrs durch die derzeitige Gestaltung der Ortsmitte sowie die direkte Nähe der Bundesstraße 11 sollen durch die Neugestaltung und Funktionsverdichtung reduziert werden.

- Stärkung und Verbesserung der Fuß- und Radwegeinfrastruktur
- Erhöhung der Verkehrssicherheit zur gefahrlosen Teilnahme am Straßenverkehr
- Barrierefreiheit ausbauen, um einen unbeschwerten und selbstbestimmten Alltag insbesondere für Kinder und Menschen mit eingeschränkter Mobilität zu ermöglichen
- Unterstützung und Ausbau neuer Mobilitätsformen, wie Elektromobilität und Sharing-Angebote, sowie ergänzender Angebote des ÖV

### **Rechtliche Anforderungen**

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. BauGB § 139) und der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen des ISEK vom 01.08. bis 24.09.2023. Anregungen sind entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Die vorgezogene Mitwirkung der Bürger:innen / Betroffenen (gem. BauGB § 137) hat in einer Auftaktveranstaltung, Eigentümer:innenbefragung, Ortsspaziergängen und einer Planungswerkstatt stattgefunden und wird fortgesetzt.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit den Projektideen und vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Baumaßnahmen auch Ordnungsmaßnahmen.

Durch die zuvor genannten Untersuchungen und Beteiligungsbausteine liegen gemäß BauGB § 141 (2) hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor, sodass von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) abgesehen werden kann.

## 2 Sanierungsgebiet und Verfahren

### 2.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die folgende **Error! Reference source not found.** zeigt den Vorschlag des Planungsbüros für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Insgesamt ist das vorgeschlagene Sanierungsgebiet eine Gesamtfläche von ca. 15,9 ha. Die Größe des Sanierungsgebietes ist an den städtebaulichen Missständen und den finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde auszurichten. Das Untersuchungsgebiet umfasste 25,9 ha. Die Flächenabgänge aus dem Untersuchungsgebiet sind dem Lageplan zu entnehmen; dort liegt kein Handlungsbedarf vor.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen die Siedlungsbereiche, die vor 1940 entstanden sind sowie einzelne angrenzende Grundstücke und den Erweiterungsraum für die Ortskernsanierung nördlich des Ortszentrums. Begrenzt wird das Gebiet von den folgenden Straßen:

- Bundesstraße 11
- Am Feldrain
- Finkenstraße
- Zusserfeldstraße
- Aster Straße
- Ahornstraße
- Hauptstraße

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.

-  Sanierungsgebiet (16 ha)
-  Untersuchungsgebiet

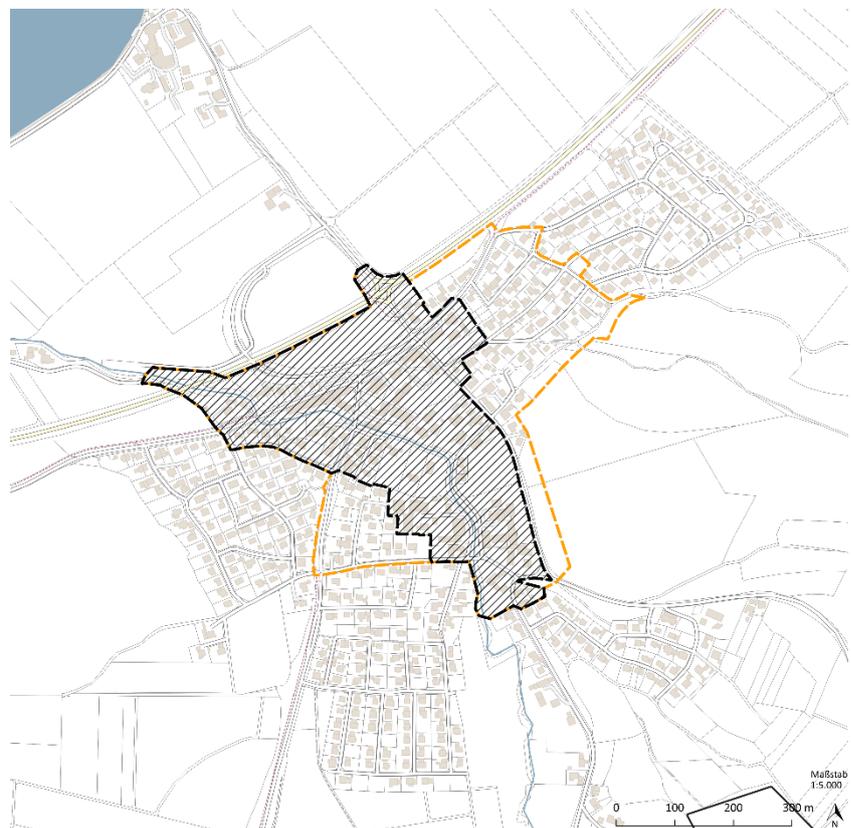


Abbildung 1: Sanierungsgebiet Ortsmitte Viecht

## 2.2 Sanierungsverfahren

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechts kann sichergestellt werden, dass Bürger:innen und öffentliche Aufgabenträger:innen in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren festzusetzen.

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Viecht“ das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o.a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfach gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören:

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- und Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsvorschriften begründet wird (z.B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB: die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z.B. Übernahme von Abstandsflächen)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: die Teilung eines Grundstücks

Die Gemeinde Eching i.Ndb. kann auf die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB verzichten oder nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen.

**Die Gemeinde Eching i.Ndb. sieht die Anwendung von BauGB § 144 Abs. 1 Ziffer 2 sowie § 144 Abs. 2 Ziffern 1 und 5 vor. Die BauGB § 144 Abs. 2 Ziffern 2 bis 4 werden allgemein erteilt. Aufgrund der Anwendung der zuvor genannten Ziffern sind gemäß § 143 Abs. 2 Sanierungsvermerke für die betroffenen Grundstücke im Grundbuch einzutragen.**

## 2.3 Sanierungssatzung

Satzung der Gemeinde Eching i.Ndb. über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

vom 11.06.2024

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1) erlässt die Gemeinde Eching i.Ndb. folgende Satzung:

### § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 15,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Viecht“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der als Sanierungsgebiet dargestellten Fläche auf dem Lageplan „Sanierungsgebiet Ortsmitte Viecht“. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage 1 beigefügt.

### § 2 Sanierungsziele

Die Sanierungsziele lassen sich aus dem am 27.11.2023 vom Gemeinderat beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ableiten. Für das unter § 1 beschriebene Sanierungsgebiet sind dies insbesondere:

- Klimawandelanpassung im Ortsbild voranbringen
- Die Ortsmitte als Mittelpunkt des Gemeindelebens gestalten
- Stärkung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten generationengerecht, nachhaltig und in der Nähe
- Verkehrswende gestalten und Verbindungen ausbauen

Eine nähere Erläuterung dieser Ziele findet sich in Anlage 2 zu dieser Satzung.

### § 3 Verfahren

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

#### **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 Ziffern 1 und 5 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Genehmigungen gem. BauGB § 144 Abs. 2 Ziffern 2 bis 4 werden allgemein erteilt. Sanierungsvermerke sind gem. § 143 Abs. 2 im Grundbuch einzutragen.

#### **§ 5 Festlegung der Sanierungsfrist**

Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre ab Bekanntmachung dieser Satzung nicht überschreiten.

#### **§ 6 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlagen:

1 Lageplan

2 Erläuterung der Sanierungsziele (*vorliegendes Dokument*)

Gemeinde Eching i.Ndb., 04.06.2024

---

**PLANWERK STADTENTWICKLUNG**  
Nürnberg, im Juni 2024

Pauline Bruckner, Dr. Tobias Preisung

### 3 Anhang

Pläne jeweils im Format DIN A3:

- Lageplan „Sanierungsgebiet Ortsmitte Viecht“