



Markt Pfeffenhausen

**Auszug aus dem Beschlussbuch
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates
am 23. Mai 2023**

öffentlich

TOP 02.	Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK); Billigung des Konzepts zum Zweck der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
----------------	---

Sachvortrag:

Mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.11.2020 wurde das Landschaftsarchitekturbüro Brenner mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt. Durch das ISEK kann der Markt Pfeffenhausen bei der zukünftigen Innenentwicklung eine aktive und steuernde Rolle einnehmen. Der Geltungsbereich des ISEKs erstreckt sich auf den Marktkern und die unmittelbar anrainenden Quartiere. Es dient als Leitfaden für die Ortsentwicklung der kommenden 10 – 15 Jahre und formuliert Ziele zur Erhaltung, Verbesserung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Gegebenheiten. Es handelt sich um ein themenübergreifendes Konzept, aus dem nachhaltig und problemorientiert Lösungsentwicklungen für die Handlungsschwerpunkte „Grünflächen, Freiflächen und Gewässer“, „Bauliche Entwicklung“, „Mobilität und Verkehr“ und „Klimawandel“ resultieren sollen. Das Konzept ist die „Eintrittskarte“, um mehrjährig seitens der Städtebauförderung bei öffentlichen Innerortsvorhaben Unterstützung zu erfahren. Mit der Beschlussfassung des Konzepts geht regelmäßig auch die Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets einher.

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des ISEKs wurden neben zahlreichen Abstimmungsterminen zwischen der Markverwaltung, dem Büro Brenner und der Städtebauförderung eine Bürgerversammlung, eine Bürgerumfrage sowie eine Ortsbegehung mit dem Marktentwicklungsausschuss durchgeführt. Auch war das ISEK bereits mehrere Male Thema im Marktgemeinderat. Demnach ist dem Markt Pfeffenhausen die Ausarbeitung des Konzeptes in engem Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den kommunalpolitisch Verantwortlichen ein zentrales Anliegen.

Ziel der Marktgemeinderatsbehandlung vom 23.05.2023 ist eine Billigung des ISEKs im jetzigen Bearbeitungsstand durch das Gremium zum Zweck der Durchführung einer finalen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wie auch der Träger öffentlicher Belange.

Nach Eingang der Stellungnahmen und Auswertung selbiger durch die Verwaltung wird der Marktgemeinderat zu entscheiden haben, inwiefern er diese noch in das ISEK einarbeitet, ehe das ISEK final beschlossen wird.

Mit der Beschlussfassung des ISEKs soll dann auch eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB erfolgen. Grundsätzlich sieht das Baugesetzbuch zwei mögliche Varianten für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens vor. Das umfassende und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Auf der Grundlage der geplanten Maßnahmen und Ziele schlägt die Verwaltung vor, ein vereinfachtes Sanierungsverfahren anzustoßen. Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens fallen keine Ausgleichsbeiträge für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet an. Dennoch kann von den Fördermöglichkeiten sowie den steuerlichen Vorteilen profitiert werden. Nach Abschluss der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird dem Marktgemeinderat im Zusammenhang mit der finalen Behandlung des ISEKs auch der Entwurf einer Sanierungssatzung vorgelegt werden.

MGR Mora erkundigt sich, ob Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Neubauten im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets bestünden und ob der Kauf von Bestandsgebäuden förderfähig sei.

BGM Hölzl erklärt, dass Erwerbs- und Sanierungskosten bei kommunalen Städtebauvorhaben mit bis zu 80 % gefördert werden könnten, während der Fördersatz im Neubaubereich bei 60 % liege. Die Erwerbskostenförderung setze immer ein Wertgutachten eines vereidigten Sachverständigen voraus. Inwiefern Abschreibungen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets im Detail möglich sind, sei steuerrechtlich zu prüfen. Hier sei er nicht final sprechfähig. Weiter erklärt BGM Hölzl, dass in einer der nächsten Sitzungen das Stadtentwicklungskonzept und die Sanierungssatzung beschlossen werden sollten. Die Sanierungssatzung werde dann selbstverständlich ausführlich vorgestellt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zum Zweck der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Pfeffenhausen, 07.06.2023


Florian Hölzl
1. Bürgermeister