

**Satzung des Marktes Beratzhausen über die
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ortskern Markt Beratzhausen“
vom 27.10.2022**

Präambel

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020_1_1_I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat der Marktgemeinderat des Marktes Beratzhausen in seiner Sitzung am 21.10.2021 die folgende Satzung beschlossen.

Dem Beschluss des Marktgemeinderates lag der Zwischenbericht des „Entwicklungskonzeptes Markt Beratzhausen“ vom 21.10.2021 zugrunde, in dem die städte-baulichen Defizite des Ortes aufgezeigt, die künftigen räumlich-funktionalen und städtebaulich-ortsgestalterischen Entwicklungsziele, Aufgabenfelder und Maßnahmenbereiche dargestellt und auf die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme und somit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes hingewiesen wurde (siehe auch Begründung zur Satzung).

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen in gestalterischer und funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 28,82 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Markt Beratzhausen“.

- (1) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile in-nerhalb der im Lageplan M. 1:1.250 des Büros Dömges Architekten AG vom 21.10.2021 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (2) Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Beratzhausen (Auflistung ohne Erschließungsanlagen):

FINr. 552/76, FINr. 552/74	Garagen/Parkplatz
FINr. 549 (Teilfläche)	Friedhof
FINr. 180	Friedhof
FINr. 568	Grünanlage
FINr. 178	Anwesen Hennenbergweg 12
FINr. 177	Anwesen Hennenbergweg 10
FINr. 176	Anwesen Hennenbergweg 8
FINr. 175	Anwesen Hennenbergweg 6

FINr. 174	Anwesen Hennenbergweg 4
FINr. 171/2	Anwesen Hennenbergweg 2
FINr. 173	Anwesen Parsberger Straße 20
FINr. 172, FINr. 164/26	
FINr. 171	Anwesen Parsberger Straße 18
FINr. 170	Anwesen Parsberger Straße 16
FINr. 169	Anwesen Parsberger Straße 14
FINr. 168	Anwesen Parsberger Straße 12
FINr. 167	Anwesen Parsberger Straße 10
FINr. 166	Anwesen Parsberger Straße 8
FINr. 165	Anwesen Parsberger Straße 6
FINr. 191	Anwesen Wassergasse 1
FINr. 190	Anwesen Wassergasse 3
FINr. 188	Anwesen Wassergasse 5
FINr. 187	Anwesen Wassergasse 7
FINr. 187/2	Anwesen Wassergasse 7a
FINr. 185, FINr. 185/1, FINr. 182	
FINr. 183	Anwesen Wassergasse 11
FINr. 181	Anwesen Wassergasse 13 / 15
FINr. 569/2	Anwesen Parsberger Straße 23
FINr. 575	Anwesen Tuchnersteig 2
FINr. 576/2, FINr. 577/2	Anwesen Tuchnersteig 1
FINr. 576, FINr. 577	
FINr. 631/4	Anwesen Falkenstraße 12/12a
FINr. 163/2	Anwesen Falkenstraße 10
FINr. 631/3	
FINr. 631/2	Anwesen Falkenstraße 6
FINr. 150	Anwesen Falkenstraße 4
FINr. 149, FINr. 149/2	Anwesen Gottfried-Kölwel-Platz 5
FINr. 151/2	Anwesen Parsberger Straße 5
FINr. 152	Anwesen Parsberger Straße 7
FINr. 153	Anwesen Parsberger Straße 9
FINr. 154	Anwesen Parsberger Straße 11
FINr. 156	Anwesen Parsberger Straße 13
FINr. 156/1	Anwesen Parsberger Straße 13a
FINr. 156/2	
FINr. 158	Anwesen Parsberger Straße 15
FINr. 160	Anwesen Parsberger Straße 17
FINr. 162, FINr. 163/3	Anwesen Parsberger Straße 19
FINr. 163	
FINr. 579/5	
FINr. 579	Anwesen Schlosserweg 5
FINr. 580 (Teilfläche)	
FINr. 646/26	Anwesen Staufferstraße 12

FINr. 634/5	Anwesen Staufferstraße 8
FINr. 634/3	Anwesen Staufferstraße 4a
FINr. 634/54	Anwesen Staufferstraße 4
FINr. 646/55	
FINr. 634/30	Anwesen Staufferstraße 2
FINr. 634/19	
FINr. 634/23	Anwesen Färbergasse 3/ Falkenstraße 5
FINr. 148	Anwesen Färbergasse 5
FINr. 634	
FINr. 634/49	Anwesen Falkenstraße 7
FINr. 634/31	Anwesen Schlosserweg 6
FINr. 634/41	Anwesen Schlosserweg 4
FINr. 634/50	
FINr. 634/38	Anwesen Staufferstraße 17/19
FINr. 634/56	Anwesen Staufferstraße 7
FINr. 634/7	Anwesen Staufferstraße 5
FINr. 634/61	Anwesen Bahnhofstraße 2a
FINr. 634/4	Anwesen Bahnhofstraße 2
FINr. 634/6	Anwesen Bahnhofstraße 4
FINr. 634/55	
FINr. 634/29	Anwesen Bahnhofstraße 6
FINr. 634/45	
FINr. 634/27	Anwesen Schulweg 3
FINr. 634/28	Anwesen Kindergartenweg 2
FINr. 634/26	Anwesen Bahnhofstraße 8
FINr. 634/43, FINr. 634/57, FINr. 634/25, FINr. 634/58	
FINr. 634/17	Anwesen Bahnhofstraße 12
FINr. 634/15	Anwesen Bahnhofstraße 16
FINr. 193/3, FINr. 147	Anwesen Gottfried-Kölnel-Platz 4
FINr. 145	Anwesen Bischof-Weig-Straße 46
FINr. 196	Anwesen Bischof-Weig-Straße 44
FINr. 198	Anwesen Bischof-Weig-Straße 42
FINr. 200	Anwesen Bischof-Weig-Straße 40
FINr. 164/14, FINr. 202	Anwesen Bischof-Weig-Straße 36/38
FINr. 206	Anwesen Bischof-Weig-Straße 34
FINr. 208/2	Anwesen Bischof-Weig-Straße 32
FINr. 207, FINr. 164/48	
FINr. 209	Anwesen Bischof-Weig-Straße 28
FINr. 211	Anwesen Bischof-Weig-Straße 26
FINr. 212	Anwesen Bischof-Weig-Straße 24
FINr. 213	Anwesen Bischof-Weig-Straße 22
FINr. 215	Anwesen Bischof-Weig-Straße 20

FINr. 217	Anwesen Bischof-Weig-Straße 18
FINr. 164/13	
FINr. 219	
FINr. 218	Anwesen Bischof-Weig-Straße 16
FINr. 220	Anwesen Bischof-Weig-Straße 14
FINr. 222	Anwesen Bischof-Weig-Straße 12
FINr. 223/2	
FINr. 224	Anwesen Bischof-Weig-Straße 10
FINr. 164/12	
FINr. 226	Anwesen Bischof-Weig-Straße 8
FINr. 228	Anwesen Bischof-Weig-Straße 6
FINr. 230	Anwesen Bischof-Weig-Straße 4
FINr. 231	Anwesen Bischof-Weig-Straße 2
FINr. 232	Anwesen Pfraundorfer Straße 3
FINr. 101/6	
FINr. 233	Anwesen Pfraundorfer Straße 5
FINr. 330 (Teilfläche), FINr. 184	
FINr. 408 (Teilfläche), FINr. 329/1, FINr. 329 (Teilfläche), FINr. 328 (Teil- fläche), FINr. 326, FINr. 327 (Teilfläche), FINr. 325, FINr. 323, FINr. 324,	
FINr. 324/1, FINr. 164/32, FINr. 193/5, FINr. 164/34	
FINr. 193	Anwesen Obermühlweg 1
FINr. 321 (Teilfläche)	Anwesen Obermühlweg 10
FINr. 322, FINr. 315/2, FINr. 315, FINr. 313, FINr. 312, FINr. 311, FINr. 306,	
FINr. 316, FINr. 316/2, FINr. 316/1, FINr. 319	
FINr. 317/9 (Teilfläche)	Anwesen Obermühlweg 12
FINr. 317, FINr. 317/12	Anwesen Essenbügl 24
FINr. 317/13	Anwesen Essenbügl 22
FINr. 317/11	Anwesen Essenbügl 20
FINr. 317/14, FINr. 317/15	
FINr. 317/10	Anwesen Essenbügl 18
FINr. 317/4	Anwesen Essenbügl 16
FINr. 317/7, FINr. 306/8	
FINr. 276	Anwesen Maria-Hilf-Berg 17
FINr. 294	Anwesen Essenbügl 8a
FINr. 293	Anwesen Essenbügl 8
FINr. 298	
FINr. 295	Anwesen Essenbügl 10
FINr. 300/1	
FINr. 300	Anwesen Essenbügl 14

FINr. 302, FINr. 303, FINr. 304/1, FINr. 304, FINr. 305, FINr. 306/7,	
FINr. 306/5	
FINr. 289	
FINr. 292, FINr. 292/2	Anwesen Essenbügl 6
FINr. 291	Anwesen Essenbügl 4
FINr. 290	Anwesen Essenbügl 2
FINr. 288	Anwesen Pfraundorfer Straße 11
FINr. 287	Anwesen Pfraundorfer Straße 13
FINr. 286	Anwesen Maria-Hilf-Berg 1
FINr. 284	Anwesen Maria-Hilf-Berg 3
FINr. 285,	
FINr. 282	Anwesen Maria-Hilf-Berg 7
FINr. 278	Anwesen Maria-Hilf-Berg 9
FINr. 279	Anwesen Maria-Hilf-Berg 11
FINr. 280	Anwesen Maria-Hilf-Berg 13
FINr. 281	
FINr. 275 (Teilfläche)	Anwesen Maria-Hilf-Berg 14
FINr. 272	Anwesen Maria-Hilf-Berg 10
FINr. 270	Anwesen Maria-Hilf-Berg 8
FINr. 268	Anwesen Maria-Hilf-Berg 6
FINr. 267, FINr. 266, FINr. 260 (Teilfläche)	
FINr. 265/1	Anwesen Maria-Hilf-Berg 4
FINr. 264	Anwesen Pfraundorfer Straße 15
FINr. 262	Anwesen Pfraundorfer Straße 17
FINr. 261	Anwesen Pfraundorfer Straße 19
FINr. 257	Anwesen Pfraundorfer Straße 21
FINr. 258	Anwesen Pfraundorfer Straße 23
FINr. 913 (Teilfläche)	Anwesen Oberer Zehentbergweg 1
FINr. 256/2	
FINr. 251/4	Anwesen Pfraundorfer Straße 18
FINr. 256	Anwesen Pfraundorfer Straße 16
FINr. 254	Anwesen Pfraundorfer Straße 14
FINr. 253	Anwesen Pfraundorfer Straße 12
FINr. 253/2	
FINr. 251	Anwesen Pfraundorfer Straße 10
FINr. 252/2	Anwesen Laaberer Straße 5
FINr. 251/3	Anwesen Spitalgraben 1/3
FINr. 912	
FINr. 912/6	Anwesen Laaberer Straße 9
FINr. 912/16	Anwesen Laaberer Straße 11
FINr. 912/15	

FINr. 248/2, FINr. 248/3, FINr. 248, FINr. 247, FINr. 247/3, FINr. 247/2	
FINr. 910/4	Anwesen Laaberer Straße 10
FINr. 910/3, FINr. 910	Anwesen Laaberer Straße 12
FINr. 905, FINr. 909, FINr. 907 (Teilfläche), FINr. 905/2, FINr. 690 (Teil-	
fläche), FINr. 905/5 (Teilfläche), FINr. 687 (Teilfläche), FINr. 244/1	
FINr. 244	Anwesen Mühlenstraße 10/11
FINr. 677, FINr. 243	
FINr. 242, FINr. 243/1	Anwesen Mühlenstraße 4/6
FINr. 236, FINr. 235/4, FINr. 235/3, FINr. 235/7	
FINr. 235	Anwesen Pfraundorfer Straße 6
FINr. 235/2	Anwesen Pfraundorfer Straße 4
FINr. 237/3, FINr. 237/8, FINr. 237/9, FINr. 237/10, FINr. 237/7	
FINr. 238	Anwesen Marktstraße 1
FINr. 237/5, FINr. 237/4, FINr. 237, FINr. 237/2	
FINr. 239/1	Anwesen Hinterer Markt 1
FINr. 239	Anwesen Hinterer Markt 1a
FINr. 650/14	Anwesen Hinterer Markt 3
FINr. 650/12	Anwesen Hinterer Markt 5
FINr. 650/5	Anwesen Hinterer Markt 7/9
FINr. 650/13 (Teilfläche)	
FINr. 650/8	Anwesen Hinterer Markt 11
FINr. 650/6, FINr. 650/15	Anwesen Hinterer Markt 11a
FINr. 74	Anwesen Gottfried-Köwle-Platz 1
FINr. 73	Anwesen Färbergasse 2
FINr. 70	
FINr. 78	Anwesen Bischof-Weig-Straße 51
FINr. 77	Anwesen Bischof-Weig-Straße 50
FINr. 76	Anwesen Bischof-Weig-Straße 48
FINr. 143	Anwesen Bischof-Weig-Straße 45
FINr. 144	Anwesen Bischof-Weig-Straße 47
FINr. 139	Anwesen Bischof-Weig-Straße 49
FINr. 138/2	
FINr. 141, FINr. 142	Anwesen Bischof-Weig-Straße 43
FINr. 135	Anwesen Bischof-Weig-Straße 41
FINr. 137	Kapelle Kirchplatz 5
FINr. 81	Anwesen Kirchplatz 3
FINr. 79	Anwesen Kirchplatz 1
FINr. 82	Pfarrkirche Kirchplatz 2

FINr. 133	Anwesen Bischof-Weig-Straße 39
FINr. 128/2	Anwesen Kirchplatz 7
FINr. 131	
FINr. 129	Anwesen Bischof-Weig-Straße 35
FINr. 127	Anwesen Marktstraße 26
FINr. 125	Anwesen Marktstraße 24
FINr. 123	Anwesen Marktstraße 22
FINr. 121	Anwesen Marktstraße 20, 20a und
	Anwesen Bischof-Weig-Straße 29
FINr. 124	Anwesen Bischof-Weig-Straße 29
FINr. 119	Anwesen Marktstraße 18
FINr. 118	Anwesen Marktstraße 16
FINr. 117	Anwesen Marktstraße 14
FINr. 116	
FINr. 113	Anwesen Bäcker-gasse 3
FINr. 118/1	
FINr. 112	Anwesen Bäcker-gasse 6
FINr. 111	Anwesen Bäcker-gasse 4
FINr. 110	Anwesen Bäcker-gasse 2
FINr. 109	Anwesen Marktstraße 12
FINr. 108	Anwesen Marktstraße 10 und
	Anwesen Bischof-Weig-Straße 13
FINr. 112/2	
FINr. 107	Anwesen Marktstraße 8
FINr. 106	Anwesen Marktstraße 6
FINr. 105	Anwesen Johann-Ehrl-Platz 3
FINr. 104	Anwesen Johann-Ehrl-Platz 5
FINr. 107/2	Anwesen Bischof-Weig-Straße 11
FINr. 100	Anwesen Marktstraße 4
FINr. 101	Anwesen Marktstraße 3
FINr. 100/1, FINr. 101/14	
FINr. 102	Anwesen Pfraundorfer Straße 1
FINr. 89	Rathaus, Marktstraße 33
FINr. 83	Anwesen Marktstraße 35
FINr. 90	Anwesen Marktstraße 31
FINr. 91	Anwesen Marktstraße 29
FINr. 92	Anwesen Marktstraße 27
FINr. 91/1	Anwesen Paracelsusstraße 10
FINr. 94	Anwesen Marktstraße 25
FINr. 95	Anwesen Marktstraße 23
FINr. 96	Anwesen Paracelsusstraße 6
FINr. 98	Anwesen Marktstraße 21
FINr. 66	Anwesen Marktstraße 37
FINr. 66/1	

FINr. 69	Anwesen Marktstraße 39
FINr. 65, FINr. 65/1	Anwesen Paracelsusstraße 35
FINr. 64, FINr. 64/4	Anwesen Paracelsusstraße 33
FINr. 64/2, FINr. 64/3	
FINr. 55	Anwesen Bahnhofstraße 5/7
FINr. 55/1	Anwesen Bahnhofstraße 9
FINr. 54	Anwesen Schloßhof 12
FINr. 57	Anwesen Schloßhof 8/10
FINr. 56, FINr. 59	
FINr. 58	Anwesen Schloßhof 6
FINr. 60	Anwesen Schloßhof 2/4
FINr. 52	Anwesen Bahnhofstraße 11
FINr. 51	Anwesen Schloßhof 11
FINr. 49	Anwesen Schloßhof 9
FINr. 47	Anwesen Schloßhof 7
FINr. 50, FINr. 48	
FINr. 63	Anwesen Paracelsusstraße 31
FINr. 49/2	
FINr. 46	Anwesen Paracelsusstraße 29
FINr. 44, FINr. 42, FINr. 43	Anwesen Paracelsusstraße 27
FINr. 45	
FINr. 40	Anwesen Paracelsusstraße 23
FINr. 38, FINr. 37, FINr. 90/4	Anwesen Paracelsusstraße 21
FINr. 35, FINr. 36	Anwesen Paracelsusstraße 19
FINr. 33	Anwesen Paracelsusstraße 17
FINr. 34	Anwesen Paracelsusstraße 17a
FINr. 30, FINr. 31, FINr. 32, FINr. 32/1	
FINr. 28	Anwesen Paracelsusstraße 15
FINr. 29	Anwesen Paracelsusstraße 13
FINr. 25, FINr. 26	Anwesen Paracelsusstraße 11
FINr. 27	Anwesen Paracelsusstraße 9
FINr. 23	Anwesen Paracelsusstraße 7
FINr. 21	Anwesen Paracelsusstraße 5
FINr. 164/40, FINr. 20, FINr. 20/2	
FINr. 18	Anwesen Paracelsusstraße 3
FINr. 17	Anwesen Paracelsusstraße 1
FINr. 639	Anwesen Bahnhofstraße 15
FINr. 99	Anwesen Marktstraße 19
FINr. 15	Anwesen Marktstraße 17
FINr. 15/1	
FINr. 13	Anwesen Marktstraße 15
FINr. 11	Anwesen Marktstraße 13
FINr. 9	Anwesen Marktstraße 11
FINr. 7	Anwesen Marktstraße 9/9a

FINr. 7/1	Anwesen Hinterer Markt 12
FINr. 4	Anwesen Marktstraße 7
FINr. 5	
FINr. 2	Anwesen Marktstraße 5
FINr. 1	Anwesen Marktstraße 3

- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen 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 A-wendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 (1) BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich und ersetzt die Satzung vom 25.11.2021.

§ 5 Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Oktober 2036 außer Kraft.

Beratzhausen, den 18.01.2023

Matthias Beer
1. Bürgermeister

Begründung
zur Notwendigkeit einer neuen Sanierungssatzung
(im Umgriff an die aktuell bestehenden Sanierungsziele angepasst)

Im Dezember 1985 fasste der Marktgemeinderat den Entschluss, die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm zu beantragen. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und der Festlegung der Zielsetzungen des Sanierungskonzeptes erfolgte im Jahr 1989 die Aufnahme in das Programm. Die VU von 1989 enthielt die folgenden Sanierungsziele:

- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- Verbesserung der Wohnbedingungen
- Verbesserung der baulichen Strukturen
- Verbesserung der Bevölkerungsstruktur
- Ausbau von Fahrwegen
- Ausbau von Parkplätzen
- Erstellung von (verkehrs-)beruhigten Zonen
- Umweltschutzmaßnahmen
- Verbesserung des Fremdenverkehrs
- Erstellung von Fuß- und Radwegen
- Gestaltungsmaßnahmen an den Gebäuden
- Unverwechselbarkeit und Signifikanz
- Schutz von Denkmalstruktur
- Gestaltung / Begrünung von Freiflächen
- Begrünungen im privaten Bereich
- Nutzung des Landschaftspotentials

In den darauffolgenden Jahren wurden auf der Grundlage des Maßnahmenkataloges der VU zahlreiche umfassende private und öffentliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und aus Mitteln des Landesprogrammes gefördert, z.B. die Umgestaltung des Schlosshofes und eines Teiles der Paracelsusstraße, die Sanierung des Zehentstadels und die Umgestaltung des Hinteren Kirchplatzes.

Aus dem Jahr 1994 stammt die Sanierungssatzung, mit der ein Teil des Untersuchungsgebietes (historischer Ortskern, ältere Siedlungsteile in der Wassergasse und Parsberger Straße, der Bereich Essenbügl und ein Quartier an der Südwestseite der Laaberer Straße) förmlich als Sanierungsgebiet „Ortskern Beratzhausen“ festgesetzt wurden.

Im Jahr 1997 ließ der Markt Beratzhausen als Grundlage für die Bezuschussung privater gestaltverbessernder Maßnahmen aus dem Kommunalen Förderprogramm eine Gestaltungsfibel erarbeiten und erließ eine Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung. In dieser Zeit wurden weitere Ordnungs- und Baumaßnahmen realisiert, z.B. die Schaffung des öffentlichen Treppenweges zwischen dem Hinteren Markt und der Sudetenstraße, die Umgestaltung der Bäckergasse und des Hinteren Marktes sowie der Paracelsusstraße (2. BA).

Im Jahr 2002 wurde in einer kurzen Zwischenbilanz (Erfolgskontrolle) der bisherigen Ortssanierung zum einen festgestellt, dass zur Behebung von Sanierungsdefiziten die Durchführung weiterer Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der VU von 1989 erforderlich sei. Zum anderen wurde erkannt, dass aufgrund zahlreicher allgemeiner Tendenzen und Entwicklungen in der Marktgemeinde (z.B. der Rang als „Europagemeinde“ mit internationalen kulturellen Aktivitäten / Ausstellungen in der Laberaue, die Stilllegung der Brauerei Wiendl-Englbräu, die Zunahme des Kfz-Verkehrs) neue Sanierungsziele und Handlungsfelder an Bedeutung gewonnen hatten. Zunehmend wurde als Problem erkannt, dass der eng gefasste Umgriff des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes dazu geführt hatte, dass zwar in der VU Zielaussagen zu Maßnahmen in den außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Ortsquartieren enthalten

waren, dass aber aufgrund der fehlenden Bezuschussung von Maßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung in diesen Gebieten kaum Sanierungserfolge zu verzeichnen waren. Bereits 2002 wurde daher diskutiert, auf der Grundlage der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes von 1989 insbesondere Gebiete in der Laberaue und an der Wassergasse, den Bereich der Niedermühle, das Quartier unterhalb des Mariahilf-Berges und Flächen an der Laaberer Straße in das Sanierungsgebiet aufzunehmen, um mit Fördermitteln Anreize zu gestaltverbessernden Maßnahmen sowie zur Beseitigung städtebaulicher Missstände zu schaffen.

Ein 2003 in digitaler Form erarbeitetes Maßnahmenkonzept (Rahmenplan) diente in den darauf folgenden Jahren als Grundlage für die Darstellung der bisherigen Sanierungstätigkeit sowie als Richtschnur für die Diskussion künftiger Sanierungsschwerpunkte. Neben der Durchführung weiterer privater Maßnahmen im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes konzentrierte sich die Ortssanierung in den folgenden Jahren auf

- die Suche nach Nutzungskonzepten für das Gelände der ehemaligen Brauerei Wiendl-Englbräu (Realisierungs-WB 2008)
- die Umgestaltung des Johann-Ehrl-Platzes und
- die Suche nach Lösungsansätzen für eine ortsverträgliche Einbindung der Ortsdurchfahrt der St 2394 (Schaffung eines attraktiven Ortsmittelpunktes, Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, gestalterische Aufwertung etc.); hierzu wurde 2008 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Erarbeitung des „Entwicklungskonzeptes Beratzhausen“ mit einer städtebaulichen Rahmenplanung für die ortszentralen Quartiere fand 2009 erneut eine Evaluierung statt und die Sanierungsziele von 1989 wurden hinsichtlich ihrer Relevanz und Aktualität überprüft. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Schaffung mehrerer Parkierungsflächen (Mühlenstraße, Wiendl-Gelände) konnte das Sanierungsziel „Ausbau von Parkplätzen“ als abschließend erfüllt angesehen werden. Seit Beginn der Städtebauförderung waren zahlreiche Maßnahmen zur Erfüllung der Sanierungsziele ergriffen worden; hinsichtlich der meisten Sanierungsziele (z.B. Verbesserung der baulichen Strukturen, Gestaltung von Gebäuden) wurden jedoch weiterhin kontinuierliche Maßnahmen als erforderlich angesehen. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass auch keines der noch nicht abschließend erfüllten Sanierungsziele zur Disposition gestellt werden sollte. Auch wurde die Aktualität weiter Teile des Maßnahmenkataloges von 1989 bestätigt, da zahlreiche Maßnahmenbereiche und Projekte wie die Gestaltung des Gottfried-Köhlwel-Platzes und der Bischof-Weig-Straße, die Schaffung eines Steges und Fußweges an der Niedermühle oder die dauerhafte bauliche Nutzung und Verwertung des Wiendl-Areals noch nicht in Angriff genommen worden waren. Auch war die bereits 2002 diskutierte Erweiterung des Sanierungsgebietes nicht weiter verfolgt worden. Der in der Untersuchung von 2009 enthaltene abschließende Ziel- und Maßnahmenkatalog machte deutlich, dass die Ortssanierung in Beratzhausen längst noch nicht als abgeschlossen angesehen werden konnte. Umso bedauerlicher war es, dass insbesondere wirtschaftliche Engpässe und Sachzwänge in der Folgezeit dazu führten, dass die „Städtebauförderung“ in Beratzhausen bis 2017 eine „Zwangspause“ einlegte.

Im November 2017 wurde im Marktgemeinderat der Wiedereinstieg in die Städtebauförderung beschlossen und 2018 damit begonnen, die planerischen Grundlagen zur Ortsentwicklung und –sanierung fortzuschreiben. Die Aktualisierung der Gestaltungsfibel sowie die Stärkung des Kommunalen Förderprogrammes konnten bereits abgeschlossen werden – mehrere private Maßnahmen zur Gestaltverbesserung wurden bereits bezuschusst.

Seit 2020 laufen konkrete Planungen für mehrere „Impulsprojekte“:

- Fußgängerbrücke südlich der Niedermühle über die Schwarze Laber,

- „Outdoor“-Sportanlagen mit „Workout“-Pfad und Yoga-Kraftort an der Laber als erste Bestandteile eines Bürgerparks,
- Umgestaltung des Umfeldes der 3 Stadeln am Essenbügl,
- Projektfonds für Maßnahmen, z.B. zur Belebung der Marktstraße.

Gleichzeitig liegen im Zuge der Fortschreibung des „Entwicklungskonzeptes Beratzhausen“ von 2009/10 als „kleines ISEK“ für den Kernort inzwischen Beurteilungsgrundlagen hinsichtlich des aktuellen Standes der Ortssanierung und der notwendigen Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen vor. Die wichtigsten Ergebnisse der Auswertung wichtiger Planungsgrundlagen (v.a. Bevölkerungsentwicklung, demografischer Wandel), der Analyse der städtebaulichen Situation sowie der Festlegung künftiger Entwicklungsziele und Handlungsfelder sollen im Folgenden zusammengefasst werden:

- Aufgrund der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung wird es als Ziel angesehen, bestehende Wohngebiete (v.a. Zehentberg und Oberndorf) maßvoll zu arrondieren, um der Nachfrage an Baugrund v.a. für Familien begegnen zu können.
- Gleichzeitig soll jedoch der Fokus auf einer landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung liegen, die Zersiedelungstendenzen entgegenwirkt und die wertvollen Naturräume (Tal der Schwarzen Laber, felsige Hänge) schützt. Im Zuge einer „Innenentwicklung“ ist in vielen (älteren) Wohnquartieren der Blick auf eine Nutzung der Potentiale zur Nachverdichtung sowie zur baulichen Nutzung von Baulücken und Brachflächen zu richten. Zu prüfen sind auch die Möglichkeiten, Wohnraum für alle Altersgruppen zu schaffen und den bestehenden Wohnraum an die Nachfrage an kleinere Wohnungsgrößen anzupassen.
- Die örtliche Infrastruktur und Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist an den demografischen Wandel anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, wie Angebote für altersgerechtes Wohnen geschaffen werden können. Darüber hinaus gewinnt die barrierefreie Nutzbarkeit der öffentlichen Räume zunehmend an Bedeutung.
- Zu den „Potentialflächen der Innenentwicklung“ zählen auch Flächen im (teilweise bereits länger währenden) Umstrukturierungsprozess, wie die Areale Wiendl-Englbräu / Edeka westlich des Ortskerns und das „Netto-Areal“ und angrenzende Flächen östlich des Ortskerns, für die neue Nutzungen zu finden und die städtebaulich neu zu ordnen sind. Entwicklungspotential bietet auch die Niedermühle, für die ein Sanierungs- und Nutzungskonzept bislang fehlt.
- Der Talraum der Schwarzen Laber soll in seiner Funktion als Naherholungsraum für die Bevölkerung und für den sanften Tourismus (Wandern, Radfahren) erhalten und gestärkt werden. Dies umfasst beispielsweise eine Aufwertung der öffentlichen Spiel- und Freiflächen (Umsetzung Rahmenkonzept Bürgerpark), die Erhaltung des Skulpturenparks, die Erhaltung des prägenden Gehölzbestandes, die Vermeidung weiterer Bautätigkeit und standortverträgliche Flächennutzungen.
- Um Leerstände im Ortskern zu beseitigen und die Ortsmitte zu beleben, sind Anreize zu schaffen für die Ansiedlung neuer ortszentraler Nutzungen (Grundversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie / Cafés mit Freisitzen).
- Zur funktionalen und gestalterischen Stärkung des historischen Ortskerns sind auch die ortszentralen Straßenräume (v.a. Marktstraße, Bischof-Weig-Straße, Gottfried-Kölwel-Platz, Schlosshof) aufzuwerten und hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern (Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie).
- Im Bereich der drei Stadeln / Essenbügl soll ein attraktiver und multifunktional nutzbarer (Markt-)Platz entstehen, der gleichzeitig einen Übergang zum Naturraum der Schwarzen Laber herstellt.
- Um die Identität des „baulichen Erbes“ zu bewahren und zu stärken, und das signifikante Ortsbild von Beratzhausen zu erhalten, sind weiterhin Anreize zur fachgerechten Sanierung des denkmalgeschützten und sonstigen erhaltenswerten Gebäudebestandes notwendig. Um hierbei die gestalterischen Anforderungen (der Gestaltungsfibel) zu erfüllen, besteht das Angebot von

Bauberatungen. Einzubeziehen sind auch die Möglichkeiten zur Verbesserung und Aufwertung der privaten Grün- und Freiflächen (Vorzonen, Höfe, Gärten).

- Um die Anteile des motorisierten Verkehrs bei den täglichen Wegen im Binnenverkehr zu reduzieren, sind die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, Gefahrenpunkte zu beseitigen und kurze attraktive Routen aus den Wohngebieten in den Ortskern und zu wichtigen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Nahversorgungszentrum, Bahnhof etc.) zu schaffen. Wichtig sind hierbei auch Wegeverbindungen über den Fluss sowie die Barrierefreiheit des Bahnhofs. Zu berücksichtigen ist auch eine attraktive und verkehrssichere Führung der überörtlich bedeutsamen Rad- und Wanderrouten.
- Der motorisierte Kfz-Verkehr soll in allen Wohnquartieren situationsverträglich abgewickelt werden; im Einzelfall sind hierzu verkehrslenkende und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zu prüfen.
- Im Hinblick auf den Klimawandel und die steigende Bedeutung siedlungsökologischer Aspekte ist insbesondere darauf hinzuwirken, dass großflächige Versiegelungen vermieden, Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung geschaffen und die Siedlungsräume ausreichend durchgrünt werden (v.a. Eingrünung der Ortsränder, Baumpflanzungen in den Straßen, kleine begrünte Quartiersplätze, ökologisch verträgliche Gartengestaltung, Aspekt der Biodiversität bei öffentlichen und privaten Grünflächen).

Die oben aufgelisteten Punkte wurden in einem „Räumlich-funktionalen Rahmenplan“ für den Kernort und einem „Städtebaulichen Rahmen- und Maßnahmenplan“ für einen Schwerpunktbereich räumlich konkretisiert. Die Fülle der dargestellten Aufgabenfelder in den einzelnen Maßnahmenbereichen macht deutlich, dass der Prozess der Ortssanierung in Beratzhausen noch längst nicht abgeschlossen ist. Auch haben die Sanierungsziele von 1989 im Grunde immer noch Gültigkeit und müssen nur geringfügig modifiziert werden.

Aus diesem Grund ergibt sich die Notwendigkeit einer neuen Sanierungssatzung, deren räumlicher Geltungsbereich an den festgestellten Handlungsbedarf und die angestrebten Maßnahmenschwerpunkte angepasst wird (siehe Anlage „Umgriff Sanierungssatzung Beratzhausen“).

Regensburg / Beratzhausen, im Oktober 2021