

# 1 Sanierungsgebiet

Zur Beseitigung der aufgezeigten städtebaulichen Missstände und zum Erreichen der Ziele des Entwicklungskonzeptes beabsichtigt die Gemeinde Hausham die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes. Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Missstände gemäß BauGB begründet. Weiterhin erfolgt der Vorschlag zum Umgriff eines Sanierungsgebietes sowie die Verfahrenswahl.

## Satzung

Der Gemeinde Hausham über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### „Ortsmitte“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, erlässt die Gemeinde Hausham die folgende Satzung:

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 50,96 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ortsmitte“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1:1.500 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 2 Verfahren**

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflichten**

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 BauGB finden keine Anwendung.
- (2) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

#### **§ 4 Fristen**

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

#### **§ 5 Inkrafttreten, Geltungsdauer**

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.
- (2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Hausham, den .....

Gemeinde Hausham

.....

Erster Bürgermeister, Jens Zangenfeind

Anlagen der Satzung:

1. Lageplan mit Darstellung des Sanierungsgebietes

## **Hinweise**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten

Verfahrens- und Formvorschriften

(2) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

## **Verfahrensvermerke**

In der Sitzung vom 24.07.2017 hat der Gemeinderat Hausham die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes inklusive einer vertieften Betrachtung der Ortsmitte beschlossen.

In der Sitzung vom 20.05.2021 hat der Gemeinderat Hausham den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 27.05.2021.

Dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde in der Sitzung vom 17.07.2023 durch den Gemeinderat vollinhaltlich zugestimmt.

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 22.08.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 14.08.2023.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom 12.07.2023 hat in der Zeit vom 22.08.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom ..... hat der Gemeinderat Hausham die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Hausham den .....

Gemeinde Hausham

.....  
Erster Bürgermeister, Jens Zangenfeind

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am ..... bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Hausham den .....

Gemeinde Hausham

.....  
Erster Bürgermeister, Jens Zangenfeind

## **Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“**

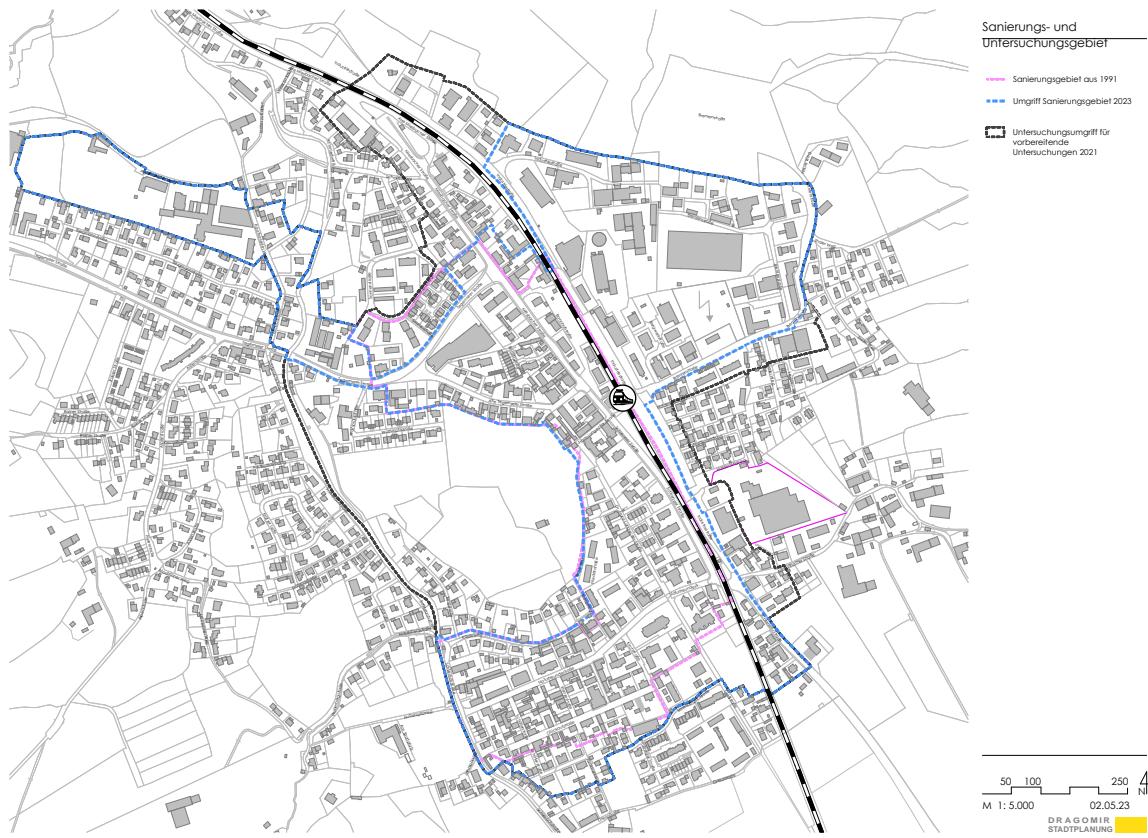
### **2 Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB**

Im Rahmen des ISEKs (vgl. Anlage 1) wurde festgestellt, dass ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erforderlich ist, um die dargestellten Planungsziele für den Untersuchungsbereich Ortsmitte und das Gewerbegebiet Hausham zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen. Hierzu wurde im Vorfeld durch den Gemeinderat am 10.05.2021 ein Beschluss über die Änderung der Sanierungssatzung aus dem Jahr 1991 für das Sanierungsgebiet Hausham-Ortsmitte gefasst. Dabei erfolgt eine Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung aus den Untersuchungen des Jahres 1991 im Zuge der Erstellung eines ISEK's. Der Beschluss über die Fortschreibung des Sanierungsgebiets und zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB wurde von Mai bis Juni 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zudem wurde vom Gemeinderat am 09.12.2021 beschlossen, dass die Laufzeit der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Hausham-Ortsmitte“ gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis zum 31.12.2023, verlängert wird.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kap. 4.1 des ISEK-Abschlussberichts (vgl. Anlage 1) beschriebenen städtebaulichen Missstände, indem sie das nachfolgend näher beschriebene Gebiet durch die Sanierung entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Entwicklung des vorhandenen Sanierungsgebiets „Hausham-Ortsmitte“ zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

### **3 Umgriff des Sanierungsgebiets**

Der Vorschlag zum Sanierungsgebietsumgriff ist in Abb. 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 50,96 ha. Für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 10.05.2021 ein größerer Umgriff betrachtet.



**Abb. 1 Sanierungsgebiet**

Das Sanierungsgebiet umfasst einen großen Teil des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Das künftige Sanierungsgebiet erstreckt sich westlich und östlich der Bahnlinie München-Schliersee. Der westliche Teilbereich (Sanierungsgebiet Teilbereich A) beinhaltet den südlichen Abschnitt der zentralen Bereiche der Ortsmitte entlang der Miesbacher – und Schlierseerstraße mit der Dr.-Franz-Langenecker-Straße und Alten Tegernseer Straße sowie die nördlich der Naturfreundestraße liegende erste Grundstücksreihe und den Bereich zwischen der südlichen Naturfreundestraße und der Glückaufstraße bis zur Seisberger Straße. Das Sanierungsgebiet wird in diesem südlichen Bereich im Westen durch die Schlierach und im Osten durch die Industriestraße begrenzt. Der nördliche Bereich des künftigen Sanierungsgebiets A umfasst die Tegernseer Straße und die nördlich einmündende Erlmoosstraße. Es schließt den gesamten Schul- und Sportbereich am Agatharieder Weg ein und wird von diesem im Norden abgeschlossen.

Im östlichen Teilbereich (Sanierungsgebiet Teilbereich B) erweitert sich auf Höhe der Brentenstraße das neue Sanierungsgebiet nach Nordosten und schließt das Gewerbegebiet nördlich der Brentenstraße mit in seinen Umgriff ein.

Der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiet umfasst damit in weiten Teilen das bisher geltende Sanierungsgebiet Hausham-Ortsmitte aus dem Jahr 1991, wobei es an zwei Stellen wesentlich erweitert wird. Zum einen handelt es sich hier um den Bereich zum Sportplatz am Agatharieder Weg und das Gewerbegebiet Tiefenbachpark. Ausgenommen aus dem bisher geltenden Sanierungsgebiet werden Grundstücke nördlich der Tegernseer Straße entlang der Sonnenstraße und des Brecherspitzwegs. In diesen Bereichen konnten keine städtebaulichen Missstände,

drohenden Funktionsverluste oder Entwicklungsbedarfe im Sinne des § 136 BauGB erkannt und argumentiert werden. Hierbei handelt es sich entweder um bebaute Ein- oder Mehrfamilienhausgrundstücke oder rückwärtige Grundstücke ohne Entwicklungspotenzial.

### **3.1 Ziele und Begründung des Sanierungsgebiets**

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen, wurden die im ISEK-Abschlussbericht (vgl. Anlage 1) dargelegten Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Hausham definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann Kapitel 5 des ISEK-Abschlussberichts entnommen werden. Im Folgenden werden die für das Sanierungsgebiet relevanten Sanierungsziele daher nur zusammenfassend aufgeführt:

## **ORTSBILD & SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

### **1. Stärkung der lebendigen Ortsmitte**

Die Nahversorgung, die gastronomischen sowie die einzelhandels- und dienstleistungsorientierten Einrichtungen entlang der Tegernseer- und Alten Tegernseerstraße sowie am Bahnhofsvorplatz beleben durch die aktiven Erdgeschossnutzungen den öffentlichen Raum und stellen durch klein- und großteilige Angebote ein attraktives Angebot dar, das fußläufig und barrierefrei erreichbar ist. Der zentrale Bahnhofsvorplatz ergänzt das Handelszentrum durch eine hohe Aufenthaltsqualität.

### **2. Belebung des soziokulturellen Zentrums**

Entlang der südlichen Schlierseer- und Naturfreundestraße sowie der Dr. Franz-Langenecker Str. und dem Kirchplatz, wird die kulturelle Mitte Haushams mit ihren bedeutenden Funktionen gestärkt und belebt. Die benachbarten Einrichtungen profitieren von ihrer räumlichen Nähe zueinander. Auf den neugestalteten Aufenthaltsflächen werden gemeinsame Feste und Aktionen veranstaltet.

### **3. Erhalt und Aufwertung der prägenden historischen Siedlungsstrukturen**

Durch einheitliche Gestaltungsrichtlinien und eine hochwertige bauliche Entwicklung wird Hausham in der historischen und städtebaulichen Gestalt erhalten und punktuell aufgewertet. Die prägenden Bergbausiedlungsstrukturen südlich der Naturfreundestraße und an der Brentenstraße, die markanten Gebäude entlang der Schlierseer- und Tegernseerstraße werden an notwendigen Stellen saniert und die Straßenzüge aufgewertet.

### **4. Flächensparende und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung**

Eine ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung mit einer entsprechenden Durchgrünung und attraktivem öffentlichen Freiraum setzt den Fokus auf eine Innenentwicklung, deckt den zukünftigen Bedarf an neuem Wohnraum in Hausham und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Hierfür wird die Aktivierung von Brachen und untergenutzten Flächen, Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und eine ortsverträgliche Umnutzung von Leerständen innerhalb der bereits bebauten Gebiete angestrebt.

## **VERKEHR & MOBILITÄT**

### **5. Stärkung des ÖV-Angebots sowie alternativer Mobilitätskonzepte**

Durch attraktive öffentliche Anbindungen an die umgebende Metropolregion und Unterzentren (z.B. Miesbach, Holzkirchen, München) können überregionale Angebote besser in Anspruch genommen und Individualverkehre minimiert werden. Dies wird durch die Einbeziehung bedarfsorientierter ÖV-Angebote (z.B. Anrufsammltaxi, Rufbus) gestärkt. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing stehen den Nutzer\*innen als Alternativen zur Verfügung.

### **6. Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen**

Die Belange von Fußgänger\*innen finden gegenüber dem motorisierten Individualverkehr stärkere Berücksichtigung. Sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen führen zu sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten. Auch der Radverkehr erhält als gleichwertiges Verkehrsmittel mehr Raum auf der Straße. Eine weitgehende Barrierefreiheit findet Beachtung.

### **7. Verträgliche Abwicklung des MIV und des ruhenden Verkehrs**

Die Knotenpunkte, Bahnübergänge und Straßenräume sind so gestaltet, dass der innerörtliche Verkehr gleichmäßig und mit geringen Geschwindigkeiten fließt. Verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen wurden in Haushams Ortsmitte umgesetzt. Der ruhende Verkehr wird durch ein Parkleitsystem geleitet und der Suchverkehr somit reduziert.

## **SOZIALES & VERSORGUNG**

### **8. Bildungs- und Betreuungsangebote stärken**

Die abwechslungsreichen Bildungs- und Betreuungsangebote werden von den Bürger\*innen rege angenommen. Über die kontinuierliche Überprüfung der Nachfrage passt sich das Angebot rechtzeitig wandelnden Bedarfen an.

### **9. Stärkung des sozialen Miteinanders**

Die Gemeinde Hausham und ihre Ortsteile sind lebenswerte Wohn- und Arbeitsstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Eine starke Identifikation mit dem Heimatort, ein aktives Vereinsleben und ein ausdifferenziertes Angebot an Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Gruppen tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei und unterstützen die Etablierung einer offenen Dorfgemeinschaft ohne Ausgrenzung. Darüber hinaus werden Aufenthaltsräume und geeignete Veranstaltungen angeboten.

## **LANDSCHAFT & NATUR, FREIRAUM**

### **10. Schaffung und Ausgestaltung von vernetzten Freiraumstrukturen und vielseitig nutzbaren Freizeit- und Sportangeboten**

Stadträumlich bedeutsame Freiflächen und Achsen z.B. entlang der Schlierach oder im Kirchenumfeld sind durch eine qualitätsvolle Begrünung und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in ihrer Wirkung, (ökologischen und klimatischen) Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt und dienen den Bewohner\*innen Haushams als Treffpunkte. Sie bieten,

wie z.B. der Sportplatz am Agatharieder Weg, vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Naherholung für alle Altersgruppen.

## **11. Aufwertung und Vernetzung der Gewässerstruktur und Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit**

Der Bachlauf der Schlierach mit ihren Uferbereichen durch das Gemeindegebiet wird als Naherholungs- und Freizeitbereich behutsam aktiviert, erlebbar gestaltet und ökologisch aufgewertet, sodass ein wertvoller Natur- und Wassererlebnisraum entsteht, der in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt wird. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der Hochwasserschutz werden dadurch nicht beeinträchtigt.

## **12. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Zuge von häufiger auftretenden Extremwetterlagen und der voranschreitenden Erderwärmung, verbessern in Hausham dezentrale Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung das Mikroklima und leisten einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Haushams.

## **GEWERBE & EINZELHANDEL**

### **13. Ausbau und Sicherung des differenzierten Einzelhandels- sowie des gastronomischen Angebots**

Die Nahversorgung in Hausham bietet ein attraktives, auch regionales Angebot und ist im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung fußläufig barrierefrei erreichbar. Sie wird durch eine inhabergeführte Struktur von Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie gestärkt. Neben der Nahversorgung entwickelt sich auch die Gastronomie mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot sowohl für die Bewohner\*innen sowie für Besucher\*innen Haushams zu einem Anziehungspunkt.

### **14. Sicherung als zukunftsfähiger Gewerbestandort**

Durch Neuordnung, Stärkung und Aufwertung des vorhandenen Gewerbestandorts „Bergwerksgelände“ mit Schwerpunkt auf zukunftsfähige Branchen, ist Hausham wirtschaftlich gut aufgestellt und kann ein vielfältiges und wohnortnahe Arbeitsplatzangebot aufweisen. Durch eine verbesserte Anbindung sind die peripheren Standorte gut mit der Ortsmitte verbunden.

### **15. Etablierung digitaler Angebote und einer leistungsfähigen Breitband-Infrastruktur**

Im ländlichen Raum profitiert Hausham von seiner attraktiven Lage als Wohn- und Arbeitsstandort. Für die zukunftsfähige Ausrichtung dieses Profils im Zeichen der Digitalisierung besteht eine leistungsfähige Internet-Infrastruktur, die kontinuierlich weiter ausgebaut wird. Digitale Angebote in der Verwaltungsarbeit in Kooperation mit privaten Initiativen runden diese Ausrichtung ab.

## **TOURISMUS & KULTUR**

### **16. Entwicklung eines eigenen touristischen Profils & Etablierung einer touristischen Infrastruktur**

Die Gemeinde Hausham nutzt ihre reizvolle umliegende Landschaft, um ihr touristisches Potential zu steigern. Die touristische Positionierung der Gemeinde überzeugt mit neuen Facetten durch die

Anbindung an das ATS Tourismusmanagement. Hausham ist bekannt für den sanften Tourismus und präsentiert sich mit der zentralen Lage und den Übernachtungsangeboten als attraktiver Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region.

### **17. Erweiterung des kulturellen Angebots**

Durch die Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots wird die kulturelle Vielfalt Haushams gestärkt und erweitert. Gleichzeitig macht die Gemeinde auf diese Weise auch bei einem überregionalen Publikum auf sich aufmerksam und profitiert so von dem größeren Einzugsbereich.

### **18. Sichtbarmachung der Bergbaugeschichte**

Hausham ist durch eine langjährige Bergbaugeschichte baulich und kulturell geprägt. Das Potenzial des Förderturms wird durch Sanierungen und neue Nutzungen hervorgehoben. Teile des ehemaligen Bergbaugebiets sind als Museumsareal ausgestaltet, in dem auch das Bergbaumuseum eine zentrale Rolle spielt.

Die entsprechenden Maßnahmen zu den genannten Zielen können der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 6 des ISEK-Abschlussberichts entnommen werden.

Die Begründung zu den einzelnen Teilbereichen ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird verzichtet, da diese in Kapitel 4.1 des ISEK-Abschlussberichts eingehend erfolgt.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche von Hausham weisen schwerwiegende **städtebauliche Missstände im Sinne des §136 Abs. 2 BauGB**, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion, auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die einzelnen städtebaulichen Missstände innerhalb des Sanierungsgebiets werden für die betreffenden Teilbereiche A und B kurz zusammengefasst.

### **3.1.1 Sanierungsgebiet A**

#### **Lebendige Ortsmitte mit Miesbacher Straße, Schlierseer Straße Nord, Alte Tegernseer Straße, Tegernseer Straße**

Bis 2022 war die Miesbacher- und Schlierseestraße eine **vielbefahrene, stark belastete Durchgangsstraße (Bundesstraße)**, was sich negativ auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie auf die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere den Fuß- und Radverkehr, ausgewirkt hat. Durch die Verlegung des Bahnübergangs im Jahr 2022 und die damit **Herabstufung der Miesbacher-/Schlierseer Straße zu einer Ortsstraße** hat sich nun das Potenzial ergeben, den Straßenraum neu zu ordnen.

Dennoch wurden weiterhin zahlreiche **funktionale Mängel in Form von fehlender Barrierefreiheit** und z.B. schlecht ausgebauten bzw. zu schmalen Gehwegen identifiziert. Dies steht in Verbindung mit den **verkehrsdominierten Straßenräumen mit hohem Verkehrsaufkommen und breiten Straßenquerschnitten und hohen Geschwindigkeiten, ungewollten Durchgangsverkehren** sowie **fehlenden sicheren Querungsmöglichkeiten**. Insbesondere für die Miesbacher- / Schlierseer Straße wurde eine **mangelnde Ausstattung mit Grünstrukturen** festgestellt, die insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an die Klimaanpassung und die Vermeidung von sommerlicher Überhitzung dringend behoben werden muss.

Die Miesbacher-, Schlierseer-, Alte Tegernseer- und Tegernseer Straßen stellen mit dem Bereich um den Bahnhofsvorplatz sowohl für Besuchende als auch die Bevölkerung wichtige Teile des **aktiven, gewerblich geprägten Ortszentrums** dar und bilden die lebendige Ortsmitte. Durch zahlreiche eigentümergeführte Geschäfte, Gastronomien und Dienstleistungen mit ihren **aktiven Erdgeschossnutzungen** tragen sie zur Belebung der Ortsmitte bei. Trotz dieser positiven Grundstruktur der einzelhandels-, dienstleistungs- und gastronomisch orientierten Ortsmitte ergeben sich **Defizite in der Attraktivität der Ortsmitte als Nahversorgungsstandort**. Um den Ortskern in seiner Funktion zu stärken, muss das **Angebot an flankierenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten ergänzt** und aufgewertet werden sowie durch die **Schaffung zentrumsnaher und zukunftsträchtiger Arbeitsplätze die Ortsmitte** zusätzlich belebt werden. Zusätzlich weisen die **Vorbereiche der aktiven Erdgeschossnutzungen hohe gestalterische Defizite** auf und stellen sich als **mangelhaft gestaltet, stark versiegelt und von geringer Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit** dar. Insbesondere im Vergleich zu den Nahversorgungsangeboten in den zwei Gewerbegebieten Tiefenbach Park und Agatharied kann die Ortsmitte nur noch schwer konkurrieren.

Als vorgezogene Maßnahme aus dem ISEK-Prozess wurde bereits die **Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes** in Angriff genommen, der einen wichtigen Baustein in der Neugestaltung der Miesbacher-/Schlierseer Straße bildet und an dieser prominenten Stelle in der Mitte des Orts Aufenthaltsqualität und einen attraktiven Treffpunkt schafft. Gerade der **Bahnhof als Ankommensbereich** der Gemeinde für Gäste und Bewohner\*innen **und das Bahnhofsgebäude, das durch ungeordnete Anbauten gestalterische Mängel aufweist**, sollen durch weitere Maßnahmen **aufgewertet und als attraktiver Willkommensbereich gestaltet** werden. Die Gemeinde Hausham hat bereits als weitere Aufwertungsmaßnahme im Bahnhofsumfeld die **Neugestaltung des südlichen**

**P+R-Parkplatzes** vorangetrieben, der derzeit eine ungeordnete Situation, funktionale und **gestalterische Mängel und einen hohen Versiegelungsgrad mit geringen Grünstrukturen** aufweist.

#### **Soziokulturelles Zentrum mit Schlierseer Straße Süd, Naturfreundestraße Ost, Dr.-Franz-Langenecker-Straße, Geißstraße und Kirchstraße**

Der Bereich der südlichen Schlierseer Straße, der östlichen Naturfreundestraße sowie rund um die Kirche St. Antonius bildet das soziokulturelle Zentrum der Gemeinde Hausham. Dieses ist **trotz der Bündelung der sozialen Nutzungen schwer zu identifizieren**, da ein **gemeinsamer städtebaulicher und konzeptioneller Ansatz fehlt**. Zudem werden mögliche Synergien zwischen den vorhandenen Einrichtungen wie der Bücherei, dem Kindergarten, der Kirche und der Schule nur unzureichend ausgenutzt.

Darüber hinaus fehlen in der Ortsmitte **konsumfreie, begrünte Aufenthaltsbereiche**, die es u.a. Familien mit Kindern ermöglichen, sich abseits von Verkehrsflächen, sicher zu bewegen und aufzuhalten. Die Flächen im **Bereich des Kirchplatzes stellen hier ein zentrumsnahe Flächenpotenzial** dar, welches jedoch durch die fehlende Gestaltung und Verweilangebote derzeit noch nicht genutzt wird.

Die Naturfreundestraße besitzt eine **wichtige verkehrliche Verbindungsfunction** der Ortsmitte zu den westlich liegenden Wohngebieten. Im **derzeitigen Ausbauzustand sowie auch baulichen Zustand**, insbesondere der Belagsstruktur, kann sie dieser Funktion nur mäßig gerecht werden und besitzt wesentliche **Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Raums**. Neben einer geringfügigen Straßenraumbegrünung stellen die parkenden Autos entlang des Straßenraums für den Rad- und Fußverkehr Probleme dar, die die **Verkehrssicherheit einschränken**. Die attraktive, sichere, nachhaltige und verkehrsberuhigte, aber dennoch leistungsfähige Straßenraumgestaltung ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

Durch die Leerstände und den Wegfall von kleinen inhabergeführten Geschäften in Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen fehlt es insbesondere entlang der Naturfreundestraße an Aufenthaltsqualität. Durch den **Leerstand und den zunehmenden Sanierungsbedarf der Gebäude** wird die Naturfreundestraße maßgeblich negativ beeinflusst und der **Funktionsverlust** vor allem des westlichen Teils der ehemaligen Einkaufsstraße Haushams ist bereits weit fortgeschritten.

Hinsichtlich des Gemeinbedarfs in der Ortsmitte bestehen **Defizite im Angebot von Räumlichkeiten für Kultur- und Vereinsangebote**. Durch die Bereitstellung von entsprechenden Räumlichkeiten für Kunst- und Kulturschaffende sowie für soziale Projekte, z.B. in der Jugendarbeit oder bei Seniorenan geboten, gerade in den leerstehenden Gebäuden entlang der Naturfreundestraße, können Synergien geschaffen werden.

Der nördlich gelegene Kaiserweg, der vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, zeigt ebenfalls sowohl funktionale Mängel als auch Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums.

### **Bergbausiedlung mit Naturfreundestraße West, Glückaufstraße bis zur Schlierachstraße**

Auch im Bereich der alten Bergbausiedlung zwischen Naturfreundestraße, Glückaufstraße bis zur Seisbergstraße ist ein deutlicher Sanierungsbedarf erkennbar. Die Straßenzüge sind wenig begrünt, stark versiegelt und teilweise sanierungsbedürftig. Um weiteren Abwärtstendenzen entgegenzuwirken und den historisch bedeutsamen Charakter der Siedlung zu erhalten, ist eine kontinuierliche Sanierung des Gebäudebestands unabdingbar. Da es sich in diesem Bereich vor allem um private Eigentümer\*innen handelt, ist das Aufsetzen eines kommunalen Förderprogramms zur Fassadengestaltung sowie zur Wohnumfeldverbesserung ein Lösungsansatz, der von der Gemeinde Hausham weiterverfolgt werden kann.

### **Schlierach / Schlierachstraße**

Die Schlierach verläuft im Bereich zwischen der Glückaufstraße und dem Kaiserweg westlich der Schlierachstraße und erreicht in diesem Bereich durch die teilweise fehlende Erlebbare- und Zugänglichkeit und Mängeln in der Gestaltung nicht die Qualität, die für Hausham wichtig wäre. Darüber hinaus bestehen funktionale Missstände, wie ein fehlender Gewässerentwicklungsplan, um die ökologische Vielfalt zu verbessern, die Vernetzung auch von Wegeverbindungen an der Schlierach zu erhöhen und die von Hochwasser gefährdeten Bereiche zu berücksichtigen.

Da der an die Schlierach angrenzende Volksfestplatz und die Spielplatzanlage zu Beginn der VU keine städtebaulichen Missstände aufgewiesen haben und sich die Maßnahme der Erweiterung der Freizeitanlage an der Schlierach erst im Laufe des Planungsprozesses ergeben hat, befindet sich diese Maßnahme außerhalb des Sanierungsgebietsumgriffs. Es zeigt sich, dass innerhalb des zukünftigen Sanierungsgebiets „Ortsmitte Hausham“ keine Spielplätze und angrenzend an das Sanierungsgebiet (Spielplatz Seiersberger Straße und Spielplatz Sonnenstraße) vorwiegend (Klein-) Kinderspielplatzangebote gegeben sind, während ein Mangel an Freizeitanlagen für Jugendliche und Erwachsene besteht. Die erweiterte und aufgewertete Freizeitanlage an der Schlierach soll in Richtung Norden erweitert werden und einen Bouleplatz, Fitnessgeräte und eine Toilettenanlage umfassen. Dadurch, dass diese Maßnahme jedoch unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzt, dient es den Sanierungszielen, um dem Mangel an bestehenden Freizeitanlagen und Grünflächen innerhalb des Sanierungsgebiets entgegenzuwirken.

### **Sportplatzareal mit Erlmoosstraße, Agatharieder Weg und Tegernseer Straße**

Des Weiteren umfasst das Sanierungsgebiet den Bereich nördlich der Tegernseer Straße zwischen der Wolfsmühlstraße und der Erlmoosstraße und schließt ebenfalls das Schul- und Sportgelände am Agatharieder Weg mit ein. Aufgrund der Lage südlich des Schul- und Sportgeländes werden vor allem der Agatharieder Weg und die Erlmoosstraße als Schulweg genutzt, der jedoch bauliche und gestalterische Mängel aufweisen.

Die Tartanbahn an der Zentralen Sportanlage in Hausham stellt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Vor einigen Jahren erfolgten einzelne Ausbesserungen. Dennoch sind zwischenzeitlich wieder weitere Schäden aufgetreten.

Zudem sind die Tennisplätze (Nrn. 1 – 3) im Bereich der Zentralen Sportanlage dringend sanierungsbedürftig. Im Rahmen des ISEK Prozesses wurden folgende vorgezogene Maßnahmen durch das Förderprogramm IPS gefördert:

- Sanierung von drei Sand-Tennisplätzen an der Zentralen Sportanlage
- Sanierung der Tartanbahn an der Zentralen Sportanlage.

Im Rahmen der Sanierung wird es zudem eine verbesserte Zuwegung mit neuer Treppenanlage zu den Tennisplätzen geben. Zusätzlich werden Sitzmöglichkeiten und Bepflanzungen als begleitende Maßnahmen zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität sorgen.

Die östlich des Agatharieder Wegs liegenden, derzeit **untergenutzten Flächen** stellen mit der Nähe zum Schul- und Sportzentrum ein **städtbauliches Defizit** dar, das durch eine bauliche Entwicklung behoben werden und zur Erfüllung fehlenden Wohnraums beitragen kann.

Des Weiteren bestehen **räumlich-gestalterische Missstände im Bereich der Tegernseer Straße**, z.B. im Bereich der **stark versiegelten und ungeordneten Vorbereiche** insbesondere der Gärtnerei und im Wohnumfeld. Die Tegernseer Straße als Hauptverbindung in Richtung Tegernsee weist ebenfalls funktionale Mängel auf. Außerdem fehlen durchgängige, beidseitige Radwege.

### **3.1.2 Sanierungsgebiet B**

#### **Gewerbegebiet nördlich der Brentenstraße**

Das Gewerbegebiet Bergwerksgelände östlich der Industriestraße und nördlich der Brentenstraße wird durch die **Bahnlinie und die Industriestraße (Bundesstraße) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen von der Ortsmitte Haushams getrennt**. Diese Missstände werden durch **fehlende und nicht barrierefrei gestaltete Querungsmöglichkeiten** verstärkt.

Des Weiteren wurden Missstände, wie **strukturelle Defizite durch eine unzureichende Ausnutzung der Flächenpotenziale, Leerstände und die mangelhafte bauliche Beschaffenheit** einzelner Gebäude, aber auch von Straßenräumen identifiziert. Darüber hinaus fallen die Vorbereiche der Einzelhandelseinrichtungen an der Industriestraße sowie die Vorbereiche der Gewerbeeinheiten durch **hohe Versiegelungen, wenig Grünstrukturen und starke Ausrichtung auf den KFZ Verkehr** negativ auf, wodurch diese Bereiche stark zur Aufheizung beiträgt. Vor dem Hintergrund einer dringend benötigten Klimaanpassung sowie der Schaffung von multifunktional nutzbaren, attraktiven Vorplatzsituationen besteht hier ein entsprechender Handlungsbedarf.

Das Gewerbegebiet wird zudem durch **mangelhafte Erschließungssituationen** der Gewerbeeinheiten unter anderem durch die **Sackgassensituation vor dem Förderturn** sowie durch **fehlende Adressbildungen der Gewerbeeinheiten** geprägt. Um die gestalterischen und strukturellen Mängel zu beheben, ist eine **städtische Neuordnung und Nachverdichtung des Gewerbegebiets** mit neuen und zukunftsorientierten Gewerbeeinheiten mit Hilfe eines Gewerbeflächenkonzepts anzustreben.

#### **Bergbauareal**

Der **Förderturn als Baudenkmal der ehemaligen Bergbaugeschichte Haushams** prägt das Gesamtbild der Gemeinde. Jedoch ist der Turm nicht zugänglich und weist durch Anbauten und einen Sanierungsbedarf gestalterische und funktionale Mängel auf. Des Weiteren bestehen Mängel in der **Erschließungssituation des Areals**, das für den barrierefreien Fuß- bzw. Radverkehr nur über den weit im Süden gelegenen Bahnübergang von der Ortsmitte aus erreichbar ist. Die Bahnhofsunterführung ist mangelhaft und nicht barrierefrei ausgestaltet.

Um die Bergbaugeschichte sichtbar zu machen und zur Belebung des Gewerbegebiets durch zukunftsträchtige Branchen beizutragen, besteht in diesem Bereich ein entsprechender Handlungsbedarf.

#### **Zusammenfassung**

Insgesamt zielen daher die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen. Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsverlust weiter forschreiten und die

städtbaulichen Mängel werden weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht, um die Sanierungsziele zu realisieren.

## 4 Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Folgende Maßnahmen aus dem ISEK-Maßnahmenkatalog beziehen sich überwiegend oder teilweise auf Bereiche innerhalb des Sanierungsgebiets und sind über die Städtebauförderung förderfähig:

- **O.1.1 Umbau Bahnhofsplatz als verkehrsberuhigter Auftakt mit hoher Aufenthaltsqualität und als Treffpunkt** an der Schlierseer Straße
- **O.1.2 Aufwertung und Umgestaltung der Schlierseer Straße** im Zuge der Herabstufung zur Gemeindestraße (in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt)
- **O.1.3 Kommunales Förderprogramm** für die Umsetzung der **Maßnahmen auf privaten Vorbereichsflächen**
- **O.2.1 Aktivierung des Bereichs um den Kirchplatz**
- **O.2.2 Umgestaltung und Aufwertung des Bereichs zwischen Kirch-, Geiß- und Naturfreundestraße**
- **O.2.3 Stärkung der Gemeinedebücherei**
- **O.2.4 Aufwertung und Umbau der Naturfreundestraße**
- **O.2.5 Aktivierung der Leerstände in der Naturfreundestraße**
- **O.3.1 Aufsetzen eines Fassadenprogramms** zur Sicherung, Sanierung und Aufwertung der historischen Siedlungsstrukturen
- **O.3.2 Wohnumfeldverbesserung für den Bereich südlich der Naturfreundestraße**
- **O.3.3 Etablierung einer Bauherr\*innenberatung**
- **O.4.1 Aktives Flächenmanagement**
- **O.4.2 Förderung eines durchgrünen Ortsbildes**
- **O.4.3 Besetzung einer externen Stelle eines Sanierungsarchitekten**
- **V.3.1** Erstellen eines integrierten Verkehrskonzepts für die Ortsmitte
- **S.1.2** Erweiterung des Angebots u.a. für Jugendliche (Sportplätze (Förderung Tennisplätze, Tartanbahn), Jugendtreff, Fahrradreparaturkurse, Vereinsangebote)
- **L.1.1 Erhalt, Ausbau und Pflege von öffentlichen Grünflächen**
- **L.1.2 Erhalt und Pflege von Spielplätzen und Sportflächen**
- **L.1.3 Anlage von (überdachten) Aufenthaltsflächen / Plätzen im öffentlichen Raum** (siehe Maßnahmen zu Soziokulturelles Zentrum)
- **L.1.4 Vernetzung und kontinuierliche Pflege bzw. bei Bedarf Aufwertung der Aufenthaltsbereiche im Freiraum**
- **L.2.1 Erstellen eines Gewässerentwicklungsplans** in Abstimmung mit Anrainerkommunen und Wasserwirtschaftsamt
- **L.2.2 Schriftweises Umsetzen** der Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan
- **G.1.1 Einsetzen eines (Einzelhandels-)Kümmerers**
- **G.3.1** Aufstellen eines Gewerbeblächenkonzepts zur Neuordnung des Gewerbegebiets inkl. Erschließung
- **G.3.2 Gestaltung der Vorbereiche / Straßenansichten in den bestehenden Gewerbegebieten**
- **T.1.1 Maßvolle Förderung des Tourismus**
- **T.3.1 Aktivierung Museumsareal und wirtschaftliche Entwicklung**
- **T.3.2 Beschilderung historisch relevanter Gebäude** und somit Kenntlichmachung der Bergbaugeschichte

## **5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögl. nachteilige Auswirkungen**

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht in Kap. 3.1 ausführlich dargelegt.

### **5.1 Öffentliches Interesse**

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden den Bürger\*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert.

Weiterhin wurden im Rahmen des ISEKs Instrumente entwickelt, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen an der Sanierung fördern sollen, so z.B. durch kommunale Förderprogramme. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer\*innen aufgezeigt werden, so dass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

#### **5.1.1 Durchführbarkeit**

Durch das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung zu deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung des Ortszentrums von Hausham ermöglicht.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde Hausham den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Beschilderung historisch relevanter Gebäude und die Beschilderung der Bergbaugeschichte, der Erhalt und die Pflege von Spielplätzen und Sportflächen und die Erstellung eines Verkehrskonzepts durchgeführt werden. Die bereits erfolgte Sanierung am Bahnhofsplatz, die Durchführung eines Verkehrsgutachtens sowie die Sanierung am Sportplatz als vorgezogene Maßnahmen aus dem ISEK-Prozess haben gezeigt, dass die Gemeinde Hausham erfolgreich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung umsetzen konnte.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wird durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt. Zudem sind im Rahmen des ISEKs Instrumente zur Unterstützung der Verwaltung erarbeitet worden, wie z.B. der Einsatz eines Sanierungsarchitekten.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

### **5.1.2 Nachteilige Auswirkungen**

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

## **6 Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB**

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessensache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage in der Metropolregion München und der räumlichen Nähe zu Städten wie Miesbach, München und Rosenheim sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung, ist das Preisniveau in Hausham bereits verhältnismäßig hoch. Aufgrund des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der Innerortsbereiche, öffentlichen Grün- und Freiflächen, öffentlichen Straßenräume und Gebäude der sozialen, kulturellen, gewerblichen und touristischen Infrastruktur ist keine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderlich. Da für Teile des vorgesehenen Sanierungsgebiets bereits Bebauungspläne vorliegen bzw. die Erstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung des erforderlichen Baurechts erforderlich sein werden und sich die angestrebte Sanierung voraussichtlich weitestgehend auf den öffentlichen Raum oder gemeindliche Grundstücke beschränkt, ist die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 Bau GB für das Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer\*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.