

Sanierungsgebiet „Ortskern Hauroth“

Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplan, Bericht über die Gründe,
die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen



29.10.2020



Sanierungsgebiet „Ortskern Hauroth“

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, Rahmenplan sowie Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Im Auftrag:



Verbandsgemeinde Kaisersesch
Am Römerturm 2
56759 Kaisersesch

Ortsgemeinde Hauroth
Behlesheck 5
56761 Hauroth

IMPRESSUM

Stand: 29.10.2020

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Raum- und Umweltplanerin
Dipl.-Ing. Dominik Teller, Raum- und Umweltplaner

Fachliche Beratung:

Karl-Heinz Mathony
Verw.-Dipl. Verw.-BW (VWA)
Sachverständiger und Fachgutachter
für Besonderes Städtebaurecht und Städtebauförderung



Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten). Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	5
Sanierungsrechtliche Vorgaben	6
Abgrenzung Untersuchungsgebiet	7
Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte	9
Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	10
ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG, RAHMENPLAN, KOSTEN- UND FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT	20
Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung	21
Bedeutung der Rahmenplanung	22
Kosten- und Finanzierungsübersicht	23
VORSCHLAG FÜR DIE AUSWEISUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES, FAZIT	25
Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	26
Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	28
BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE, DIE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES RECHTFERTIGEN	29
ANLAGE: ANALYSEPLAN/ STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE, RAHMENPLAN, ABWÄGUNGSSYNOPSE	

VORWORT

Die Dörfer im ländlichen Raum der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Kaisersesch sind in die Jahre gekommen: Während Einwohnerverluste und daraus resultierende Leerstände aktuell durch Wanderungsgewinne z. T. kompensiert werden, bringt die Überalterung der Dörfer nach wie vor Veränderungen mit sich (Wohnansprüche, Barrierefreiheit). Gleichzeitig wird die Gesellschaft bunter, Haushaltsformen ändern sich. Als demografische Konsequenz und Folge des Strukturwandels zeigt sich ein Verlust der Versorgungsfunktionen (fehlende Nahversorgung, fehlende Dienstleister, Leerstände). Dies wurde auch durch die Zukunftsstudie „Kaisersesch 2030 - Initiative Zukunft“ (2010) sowie die Projektstudie „Datencheck Initiative Zukunft“ (2017) bestätigt und trifft auch auf die Ortsgemeinde Hauroth zu.

Obwohl z. T. investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Im Ortskern und dessen Umfeld besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude - sowohl was die „Hülle“ der Gebäude anbelangt (Fassade, Dach, ...), als auch im Innern der Gebäude (Barrierefreiheit, energetischer Standard). Dabei sind gerade die Ortskerne die „Visitenkarte“. Sie prägen den ersten und wichtigsten Eindruck von Gästen und bestimmen die Wohnqualität. Sind diese Veränderungen erst einmal (deutlich) sichtbar, droht die „Abwärtsspirale“. Der Ortskern wird auch für private und gewerbliche Investitionen zunehmend unattraktiv.

Gleichzeitig kommen die Gebäude der 1960er und 1970er in die Jahre und nach und nach auf den Immobilienmarkt. Auf dem Einfamilienhaus-Immobilienmarkt kommt es zu Überangeboten, von denen dann vor allem ältere Wohngebäude-Generationen mit Mängeln und Defiziten in den Bereichen Bausubstanz, Energie, Barrierefreiheit ... betroffen sind. Auch gewerblich genutzte Objekte bedürfen der Vitalisierung.

Dies zeigt, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausreichend waren, um städtebauliche Herausforderungen im Ortskern zu beseitigen bzw. für die Zukunft erst gar nicht entstehen zu lassen. Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen erforderlich, auch der öffentlichen Hand. Hier haben bisher jedoch insbesondere Instrumente gefehlt, um private Aktivitäten anzustoßen.

Mit der förmlichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Sinne des § 142 BauGB beabsichtigt die Ortsgemeinde Hauroth ihren Ortskern und dessen Umfeld fit zu machen und städtebauliche Qualität in den Ort zu bringen. Zudem gibt es für Grundstückseigentümer und somit auch für Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Gleichzeitig ist ein Sanierungsgebiet ein Verkaufsargument bei der Wiedernutzung eines Gebäudes.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes i. S. d. § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB erforderlich, um insbesondere zu prüfen und nachzuweisen, ob die Sanierung überhaupt notwendig ist.

Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Vorbereitende Untersuchungen



Sanierungsrechtliche Vorgaben

Die Ortsgemeinde Haurath hat in ihrem Ortskern grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt.

Sanierungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- „das Gebiet nach seiner **vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit** den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der **Erfüllung der Aufgaben** erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

(Quelle: § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB).

Vorbereitende Untersuchungen als gesetzliche Pflicht

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist gem. § 141 Abs. 1 BauGB, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung und die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge. Beispielhaft: Liegen im Ortskern städtebauliche Missstände vor? Ist eine Sanierung überhaupt erforderlich?
- die anzustrebenden Ziele. Beispielhaft: Können die allgemeinen städtebaulichen Missstände im Ortskern durch Sanierungsmaßnahmen überhaupt behoben werden? Was sind die Ziele der Sanierung? Welche Maßnahmen sind erforderlich?

i Warum ein Sanierungsgebiet?, Ablauf

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung der Ortskerne
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren und können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen
- Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen
- Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss des Ortsgemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) als erforderlicher Nachweis und Prüfung, ob die Sanierung überhaupt erforderlich ist
- Nachweis über „städtebauliche Missstände“ im Gebiet gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB zur Bestätigung des Sanierungsverdachts
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das förmlich festzulegen ist (Sanierungsatzung § 142 BauGB), Wahl des Sanierungsverfahrens
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und Sanierungskonzept als städtebaulicher Rahmenplan
- erst dann Ausweisung eines Sanierungsgebietes

- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Beispielhaft: Ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar? Besteht Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger?

Die VU muss grundsätzlich durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen über die hinreichende Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Sanierung zu gewinnen und ist gleichzeitig Instrument zur Aktivierung der Betroffenen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

In die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme sind sowohl die Bürger als auch die öffentlichen Aufgabenträger einzubinden. Das Baugesetzbuch schreibt mit den §§ 137, 139 BauGB vor:

- „Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen (...) erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung (...) angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“
- „Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Stadtverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentli-

chen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.“

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erfolgen entsprechende Beteiligungen.

Die Ergebnisse der Beteiligungen fließen ebenfalls in das Abwägungsgebot des § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB mit ein. Hiernach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Als ländlich geprägter Wohnstandort hat die Ortsgemeinde Hauroth mit Struktur- und Funktionsverlusten sowie Substanzschwächen gem. BauGB zu kämpfen.

Hierzu gehört insbesondere das für die Ortsgröße übliche Fehlen von öffentlichen Infrastruktur- (Bildung, Betreuung, Medizin) und Versorgungseinrichtungen.

Hinzu kommen Missstände und Mängel in der baulichen und energetischen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen.

Räumlich kumuliert treten die Folgen von demografischem Wandel, Strukturwandel und Infrastrukturabbau insbesondere im Ortskern zutage.

Gleichzeitig kommen die Gebäude der Baugebiete der 1960er und 1970er in die Jahre und nach und nach auf den Immobilienmarkt. Hier bedarf es optimaler Rahmenbedingungen zur Beseitigung substanzieller Mängel durch Modernisierung und Instandsetzung, die aufgrund der erhöhten Steuerabschreibungsmöglichkeiten auch potenziellen Erwerbenden oder Investoren einen Anreiz darstellen.

Bei den Gebäuden im Ortskern fallen zudem bereits nach äußerer Begutachtung Mängel an der Gebäudehülle, sei es Fassade, Dach, Fenster oder Türen, auf. Diese rein äußerlich offenkundig bestehenden Mängel der äußeren Beschaffenheit lassen darauf schließen, dass auch im Innern der Gebäude Handlungsbedarf besteht.

Außerdem beabsichtigt die Ortsgemeinde Hauroth in den öffentlichen Raum zu investieren.

Dies würde dem gesetzlichen Grundsatz der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Art entsprechen, dass die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (z. B. Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, Plätzen) Aufgabe der Gemeinde und die Durchführung der Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung/ Instandsetzung) Aufgabe der Eigentümer ist. Diese Aufwertungen sollen als Visitenkarte des Ortskerns optimal abgestimmt und entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung erfolgen.

i Kriterien der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

- Ortskern und Ortsdurchfahrt als gesellschaftlicher Mittelpunkt und Aushängeschild; hier konzentrieren sich städtebauliche und funktionale Missstände sowie der ländliche Strukturwandel und der damit einhergehende Funktionsverlust
- Bereiche mit bereits rein objektiv deutlich erkennbarem tatsächlichen Sanierungsbedarf
- Abgrenzung zu den Baugebieten der 1970er und 1980er Jahre (oder neuer)
- Ggf. Planungsrecht: Grenzen der Bebauungspläne
- Zweckmäßige und objektiv zusammenhängende Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Sanierungsgebiete sind so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 17,4 ha umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

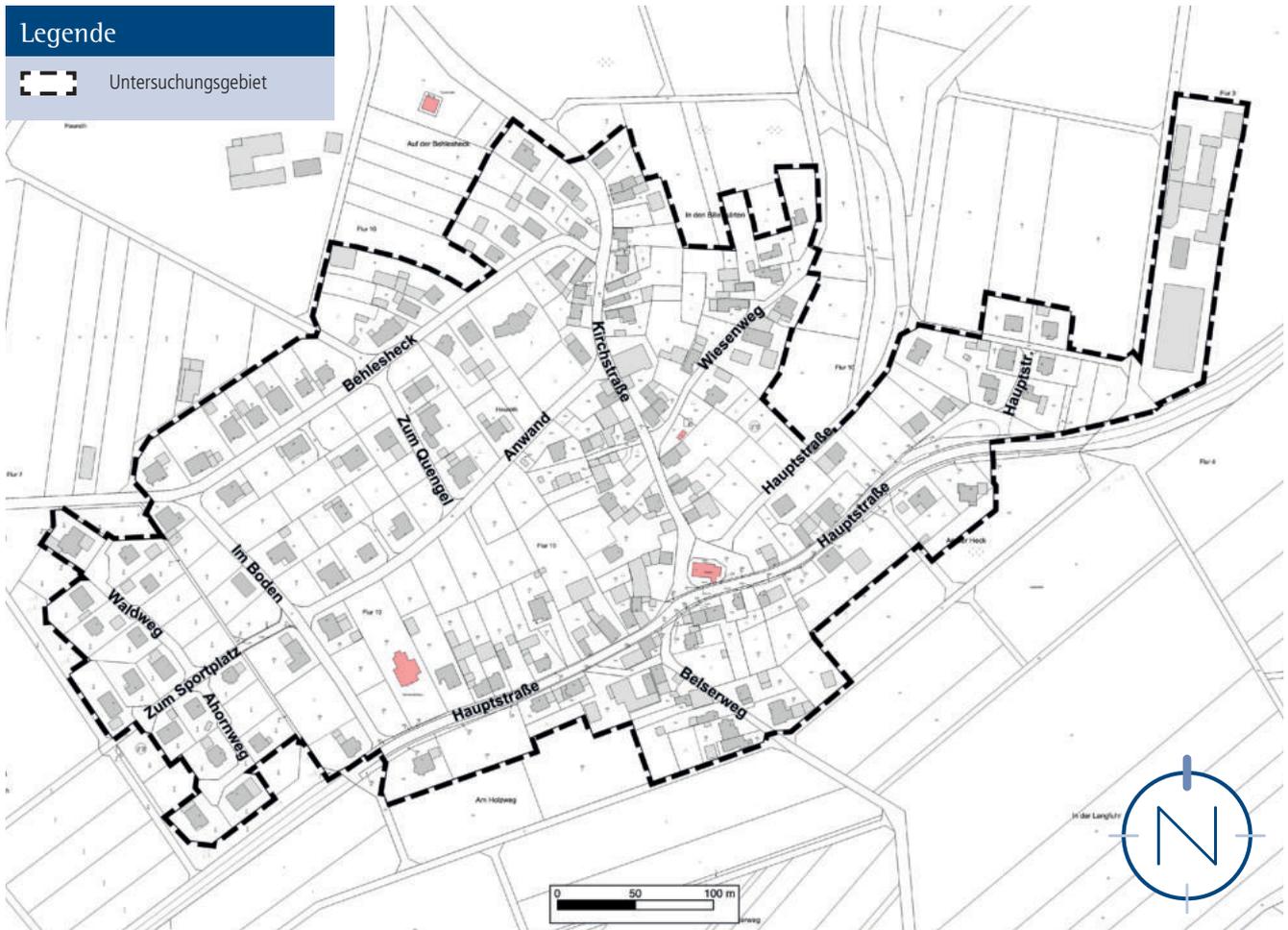
- Ahornweg
- Anwand
- Behlesheck
- Belslerweg
- Hauptstraße
- Im Boden
- Kirchstraße
- Wiesenweg
- Zum Quengel
- Zum Sportplatz
- Tannenhof
- Waldweg

Aufgrund dessen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hauroth in öffentlicher Sitzung gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Hauroth“ in der Ortsgemeinde Hauroth beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kaisersesch.

Die genauen Grenzen des Untersuchungsgebietes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Legende

 Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet, Quelle: Verbandsgemeinde Kaisersesch / LVermGeo Rheinland-Pfalz, Stand Kataster: 02. November 2017; Bearbeitung: Kernplan

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch trat 1983 in Kraft. Er wurde 1998 und 2005 teilerneuert.

Aus dem Flächennutzungsplan lässt sich die „Art der Bodennutzung“ ableiten, d.h. welcher Teilbereich des Untersuchungsraumes durch welche Art der baulichen Nutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Der Bereich um das Gemeindehaus ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Kleinere Flächen an den Rändern des Untersuchungsgebietes sind zudem als Flächen für die Landwirtschaft oder als Grünflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan steht einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

Bebauungspläne/ Satzungen

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Dorfmitte“ (1987), „Südwestliche Ortserweiterung“ (1978) inkl. Teiländerung und „Im Boden I“ (1998) liegen vollständig innerhalb des Untersuchungsgebietes. Der Bebauungsplan „Südwestliche Ortserweiterung“ setzt in seinem Geltungsbereich überwiegend Dorfgebiete sowie - in geringerem Umfang - Allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan „Dorfmitte“ setzt in seinem Geltungsbereich überwiegend Flächen für den Allgemeinbedarf fest und der Bebauungsplan „Im Boden I“ überwiegend Allgemeine Wohngebiete.

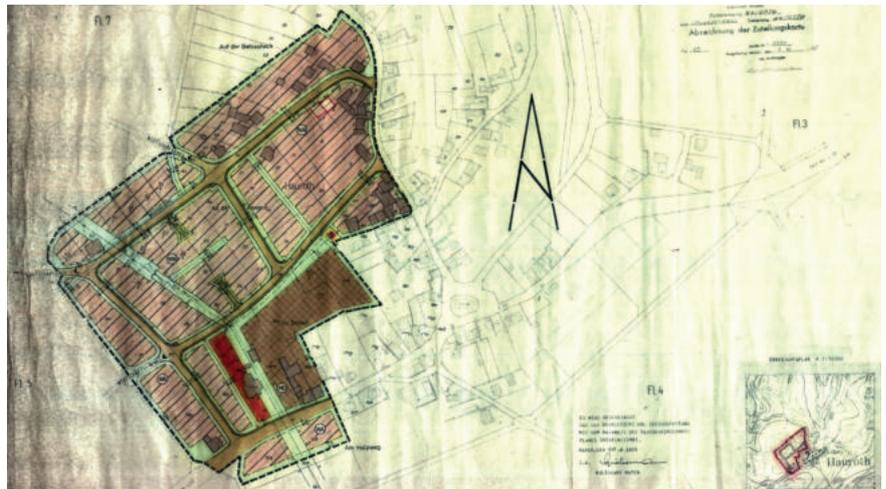
Die Bebauungspläne stehen mit ihren Festsetzungen einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

Dorferneuerungskonzept

Für Haurath wurde in der Vergangenheit kein Dorferneuerungskonzept erstellt.



Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch; Quelle: Verbandsgemeinde Kaisersesch



Bebauungsplan „Südwestliche Ortserweiterung“ (1978) in Haurath; Quelle: Verbandsgemeinde Kaisersesch

Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

In einem „Prüfprogramm“ müssen die wesentlichen städtebaulichen Missstände identifiziert werden. Hierzu werden

- Strukturdaten zur Demografie ausgewertet und
- die Themenfelder funktionale Missstände sowie Ortsbild und Bausubstanz betrachtet.

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

- mithilfe von Ortsbegehungen mit fotografischer Dokumentation und einem standardisierten Erhebungsbogen für gebäudebezogene Daten (Nutzung, Bausubstanz, etc.)
- durch Auswertungen von ortsspezifischen Daten mit Rückgriff auf Datenquellen der Verbandsgemeinde und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse werden grafisch in einem Gesamtplan dokumentiert.

Außerdem werden aus den zentralen Erkenntnissen der verschiedenen Themenfelder die städtebaulichen Missstände des Gebietes gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB abgeleitet.

i „Prüfprogramm“ der VU im Untersuchungsgebiet

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, werden gem. § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere berücksichtigt:

die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die

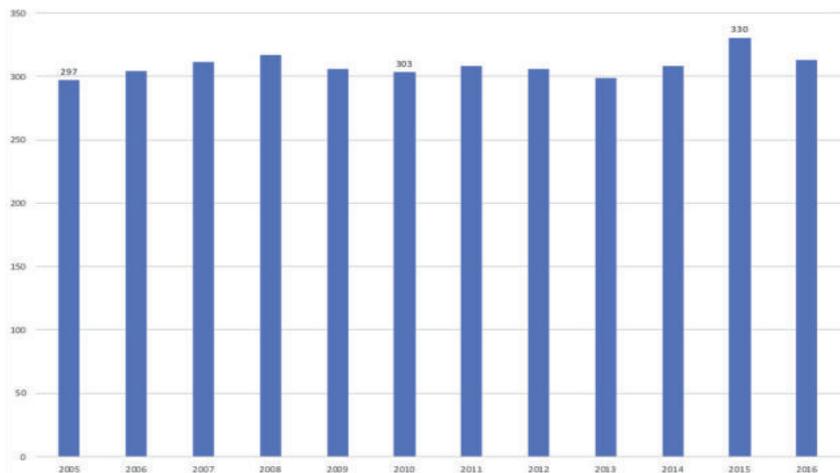
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- vorhandene Erschließung, die energetische Beschaffenheit, (...);

die Funktionsfähigkeit des Gebiets insbesondere in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

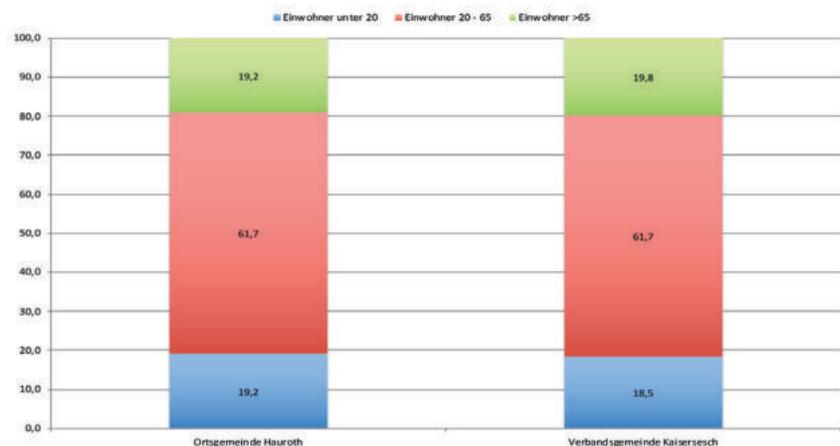
- Im Oktober 2017 lebten in Hauroth ca. 300 Einwohner. (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Verbandsgemeinde Kaisersesch; Stand: Oktober 2017)
- Entgegen dem Trend des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs erscheint die Einwohnerentwicklung in Hauroth - trotz Schwankungen - zwischen 2005 bis 2016 relativ konstant. Stärkere Einwohnerschwankungen traten insbesondere in den letzten Jahren zwischen 2014 und 2016 (+7% und -5%) auf. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl von Hauroth in diesem Zeitraum dennoch um über +5% zu. (Quelle: STALA Rheinland-Pfalz).
- Gemäß der STALA-Prognose Rückgang der Einwohnerzahl bis 2035 um 7 % innerhalb der Verbandsgemeinde Kaisersesch möglich.
- **Folge: ein möglicher Rückgang der Einwohner bis 2035 führt zu einer Zunahme leer stehender und verfallender Gebäude, auch im Untersuchungsgebiet.**



Quelle: Verbandsgemeinde Kaisersesch/ STALA Rheinland-Pfalz; Bearbeitung Kernplan; Stand: 31.12.2016

Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt der Einwohner liegt in der Ortsgemeinde Hauroth bei ca. 43 Jahren und somit leicht unter dem Altersdurchschnitt in der Verbandsgemeinde Kaisersesch (ca. 44 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Verbandsgemeinde Kaisersesch; Stand: Oktober 2017)
- Im Oktober 2017 betrug der Anteil der Senioren in der Ortsgemeinde Hauroth 19,2 % und war damit niedriger als der Anteil der Senioren in der Verbandsgemeinde (19,8 %). Der Anteil der unter 20-Jährigen lag in der Ortsgemeinde gleichzeitig bei 19,2 % und somit höher als in der Verbandsgemeinde (18,5%).
- **Folge: Fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsraum, führt zur Überalterung der Bewohner mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen**



Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Verbandsgemeinde Kaisersesch; Kernplan; Stand: 10.2017

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Substanz-/ Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, energetische Beschaffenheit, Barrierefreiheit, bebaute und unbebaute Flächen

- Die Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden insbesondere einer Begutachtung auf Mängel i. S. d. äußeren Beschaffenheit unterzogen.
- Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde die bauliche Beschaffenheit insbesondere auf die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:
 - Belichtung, Besonnung und Belüftung
 - bauliche Beschaffenheit von Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, gestalterische Mängel
 - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Barrierefreiheit
- Missstände der „Modernisierung“ liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel der „Instandsetzung“ liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
 - die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
 - die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
 - die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Hinsichtlich des Vorhandenseins von Missständen und Mängeln erfolgte eine Klassifizierung der Gebäude in hohen, mittleren und geringen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.
- Den wenigen Neubauten (z.B. in der Straße „Behlesheck“, „Waldweg“ oder „Ahornweg“) stehen sanierungsbedürftige Bauten gegenüber, die das Ortsbild teils erheblich beeinflussen.



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit geringem Bedarf

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil des Untersuchungsgebietes.
- Dennoch bestehen vereinzelt auch erhebliche und tiefgreifende Missstände und Mängel in der äußeren **baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)** insbesondere bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Ebenfalls bestehen sanierungsbedürftige Bauten, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen, bei einer erheblichen Anzahl an baulichen Anlagen besteht zudem gestalterischer Optimierungsbedarf.
- Eine detailliertere Aussage zum Vorhandensein von Missständen, die im Rahmen der Modernisierung i. S. d. § 177 BauGB beseitigt werden können, kann aufgrund der äußeren Beurteilung zwar nur bedingt getroffen werden. Hierzu zählt auch der energetische Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude. Hier verweist lediglich der äußere Gesamtzustand der Gebäude auf die Annahme des Vorhandenseins von entsprechenden Missständen in den Gebäuden und des darauf resultierenden Handlungsbedarfs hin.
- Nach Betrachtung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude lässt die **energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)** Missstände annehmen. Demnach lässt die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes bereits aufgrund ihres Alters energetische Mängel und Missstände erkennen. Auch ein Teil der „neueren Gebäude“ ist energetisch nicht auf dem neuesten Stand.

- Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiterem Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen.
- Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend bebaute Flächen, die der Wohnnutzung entsprechen. Unbebaute Grundstücke sollen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer dementsprechenden Bebauung zugeführt werden. Missstände hinsichtlich der **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB)** liegen nicht vor.
- Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der dörflichen und überwiegend offenen Bebauung nur punktuelle Schwächen in der **Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)** feststellbar. Missstände liegen hier nicht vor.
- **Eine große Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist insbesondere nach Zustand und Beschaffenheit Missstände und Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind. Es liegen Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Anforderungen der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.**

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

- Das Untersuchungsgebiet weist ein denkmalgeschütztes Gebäude und ein ortsbildprägendes Gebäude auf. Die genaue Lage der Gebäude kann dem Analyseplan entnommen werden. Diese wurden wie folgt erfasst:
 - Denkmäler aus der Denkmalliste von Rheinland-Pfalz, Denkmäler sind zugleich ortsbildprägende Gebäude
 - Gebäude, die heute ortsbildprägend sind und von denen ein positiver Raumeindruck ausgeht
 - Gebäude, die aufgrund ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung positiv prägend für das Ortsbild sind.
- Bei dem denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet handelt es sich um die Kapelle St. Bartholomäus in der Kirchstraße.
- Auf denkmalgeschützte und positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.



Ortsbildprägendes Gebäude in der Hauptstraße

Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand

- Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand sind in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar oder die Modernisierung/ Instandsetzung der Gebäude wäre nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar (baugutachterliche Prüfung im Einzelfall erforderlich):
- Im Untersuchungsgebiet finden sich keine Gebäude, die erhebliche Funktionsmängel aufweisen oder deren Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar wären.

Zugänglichkeit der Grundstücke

- Eine erschwerte **Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)** ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erkennbar. Grundstücke in der zweiten Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden. Missstände liegen in diesem Bereich somit nicht vor.

Leerstände und mindergenutzte Gebäude

- Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB) sind im Untersuchungsgebiet sichtbar.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes stehen insgesamt 9 Wohngebäude leer (v.a. entlang der Hauptstraße sowie im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes entlang der Kirchstraße und des Wiesenwegs). Gewerbliche Leerstände oder mindergenutzte Gewerbeeinheiten sind nicht erkennbar.
- Aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen drohen jedoch weitere Gebäudeleerstände.
- Leerstände, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung erforderlich ist, bedrohen aktuell noch die Vitalität und Zukunftsfähigkeit, sodass hier aus Vorsorgegründen insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht.



Leerstehendes Wohngebäude

Einwirkungen auf die Wohngrundstücke

- Im Untersuchungsgebiet liegen keine **Einwirkungen vor, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB)**.

Erschließung der Grundstücke

- Die bebauten und unbebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind sowohl verkehrlich, als auch im Hinblick auf die Versorgung mit Wasser-/ Kanal, Strom etc. erschlossen.
- Die **vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB)** ist ausreichend, Missstände liegen nicht vor.

Gestalterische Missstände

- Damit die Gesamtattraktivität des Dorfes gesteigert wird, gilt es das Orts- und Straßenbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern. Das Ortsbild ist die Visitenkarte.
- Gestalterische Missstände bestehen insbesondere in Hinblick auf
 - Farbgestaltung der Fassaden, Fenster, Türen, Dächer
 - Materialität der Fassaden und Dächer
 - Gliederung der Fassaden sowie Größe und Anordnung von Dachgauben
- Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, einheitliche und allgemein verbindliche Gestaltungsgrundlagen zu schaffen, um Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung/ Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können. Hierzu bietet sich beispielsweise ein Gestaltungsleitfaden an.



Misstand: Materialität der Fassade

Funktionsschwächen

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Funktionsfähigkeit des Gebiets

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden Aufgaben (Funktionen), deren Erfüllung beeinträchtigt sein kann, beispielhaft aufgezählt.

Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustands mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustands vom „Sollzustand“ vorliegt.

Verkehr

- Konkrete Daten zur Verkehrsbelastung liegen nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) lediglich durch mäßigen Durchgangsverkehr belastet ist.
- Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt (Fahrbahn und Gehwege) ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt- und Grünelemente oder Fahrbahnverschwenkungen bzw. -verengungen auf.
- Die Ortsdurchfahrt ist asphaltiert und - abgesehen von wenigen Ausbesserungen - überwiegend in einem guten Zustand.
- Einzelne Nebenstraßen im Untersuchungsgebiet weisen demgegenüber sanierungsbedürftige Fahrbahndecken auf. Insbesondere der „Wiesenweg“ und der „Belsersweg“ befinden sich größtenteils in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Generell ist die ÖPNV-Anbindung zwar über die Buslinie 733 (Kaisersesch-Leienkaul-Müllentbach-Alflen-Kalenborn-Masburg-Kaisersesch) gewährleistet. Das Angebot beschränkt sich werktags jedoch auf nur ca. 4 direkte Busverbindungen nach Kaisersesch (Fahrzeit ca. 10-15 Minuten). Darüber hinaus bestehen zwar noch einzelne weitere Busverbindungen nach Kaisersesch, die jedoch mit Umsteigen verbunden sind (Fahrzeit dann ca. 30-60 Minuten). An den Wochenenden ist Haurath mit dem Bus nicht erreichbar. Generell besteht jedoch noch die Möglichkeit, auf Ruftaxis zurückzugreifen.
- Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich **des fließenden Verkehrs (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)**. Missstände hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind nicht erkennbar (mit Ausnahme von engen Straßenräumen, die ein Parken im Straßenraum stellenweise erschweren).



Straßenraum der Ortsdurchfahrt ohne gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente

Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere

- Haurath verfügt über keine eigene Versorgungsinfrastruktur. Auch über einen Gastronomiebetrieb verfügt die Gemeinde nicht.
- Medizinische Angebote sowie Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise eine Poststelle oder eine Bankfiliale, sind in dem Ort ebenfalls nicht vorhanden.
- Lediglich eine Autoreparaturwerkstatt befindet sich an der Ecke Hauptstraße/ Belsersweg.
- Die Bewohner des Ortes sind für Versorgungszwecke auf Mobilität angewiesen.

Öffentliche Räume / Plätze, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Öffentliche und soziale Infrastruktur

- Insgesamt weist die **wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)** somit Missstände innerhalb des Untersuchungsgebiets auf.
- Hier gilt es, Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, um insbesondere die Versorgungsfunktion sicherzustellen zu können.
- Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität im Ortskern von Huroth ist insgesamt beschränkt.
- Im Bereich der Kapelle, unmittelbar an der Hauptstraße, befindet sich ein kleiner Platzbereich mit Brunnen und Sitzgelegenheiten. Die Fläche ist insgesamt attraktiv gestaltet und wertet den vorhandenen öffentlichen Raum auf. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität besteht hier jedoch weiteres Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial.
- Eine weitere kleine Platzfläche befindet sich im Bereich der Hauptstraße, im östlichen Teil des Ortes. Die Fläche ist weitestgehend ungestaltet, lediglich zwei Tische mit Sitzbänken sind hier vorzufinden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität besteht hier somit noch deutlicher Handlungsbedarf.
- Zwischen Hauptstraße und Wiesenweg befindet sich außerdem ein Spielplatz.
- Eine vollständige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht gegeben.



Spielplatzfläche im Bereich der Ortsdurchfahrt mit deutlichem Aufwertungsbedarf

- Im Untersuchungsgebiet gibt es mit dem Gemeindehaus, der Kapelle St. Bartholomäus und dem Feuerwehrgerätehaus Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur.
- Weitere Infrastruktureinrichtungen - insbesondere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen - sind in Huroth nicht vorhanden. In geringer Entfernung sind jedoch entsprechende Einrichtungen zu erreichen (Kath. Kindergarten Masburg ca. 4,0 km entfernt).
- Die fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsgebiet, führt zur Überalterung der Bewohner und zum Rückgang der Bevölkerung. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sein. Gefordert ist ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot. Insbesondere den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit muss Rechnung getragen werden. Ziel muss es insgesamt sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und entsprechende Anpassung des ÖPNV.
- Die **Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)** weist somit teilweise Missstände auf.

Fazit zum Vorliegen städtebaulicher Missstände

Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substantieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Rahmenplan, Kosten- und Finanzierungsübersicht



Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

Im Untersuchungsgebiet wurden städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in funktionaler, jedoch insbesondere in substantieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung festgestellt, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind.

Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände und Mängel durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z.B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

i Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

Im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Huroth“, wurden für das Untersuchungsgebiet vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt:

- **Stärkung als Wohnstandort**
- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz**
- **Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)**
- **Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)**
- **Energetische Sanierung**
- **Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten**
- **Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)**
- **Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raumes.**

Aufgrund der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wird empfohlen, dass die Ortsgemeinde Huroth die vorläufigen Ziele und Zwecke als Ziele und Zwecke der Sanierung für das zukünftige Sanierungsgebiet durch Beschluss festlegt. **Diese haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geändert.**

Bedeutung der Rahmenplanung

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung wurde die nachstehende erste städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet.

Diese Rahmenplanung dient als allgemeine Sanierungskonzeption. Für eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sind rechtlich nur Ziele und Zwecke der Sanierung und ein entsprechendes Sanierungskonzept erforderlich, die einen Rückschluss auf die städtebaulichen Missstände und die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen ermöglichen.

Als Instrumentarium der städtebaulichen Planung hat sich der städtebauliche Rahmenplan besonders bewährt. Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Einzelfall von der vorhandenen städtebaulichen Situation und von den Sanierungszielen der Kommune abhängig. Dazu kommen im Einzelfall Durchführungspläne mit Einzelheiten der städtebaulichen Gestaltung bis hin zu entsprechenden Projektplanungen.

Da der Rahmenplan keine Rechtsnorm ist, kann er leichter als ein Bebauungsplan geändert und an die sich weiterentwickelnden städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde Haurath angepasst werden.

Der Rahmenplan ist seinem Wesen nach ein Selbstbindungsplan der Ortsgemeinde Haurath. Er hat insoweit für sämtliche Beteiligten, ob es die derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer oder mögliche Investoren, die Gemeindeverwaltung, der Ortsgemeinderat oder die Träger öffentlicher Belange sind, Bedeutung.

Das Baugesetzbuch schreibt keine Regelung für das Planaufstellungsverfahren und die Fortschreibung vor. Aus seinem Wesen als Selbstbindungsplan der Kommune ergibt sich, dass der städtebauliche Rahmenplan und ggf. dessen Fortschreibung nur vom Ortsgemeinderat beschlossen werden kann, wenn er die gewollte Bedeutung erlangen soll.

Bei der Planaufstellung sind die folgenden sanierungsrechtlichen Vorschriften besonders zu beachten:

- § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen)

i Städtebauliche Planung/ Rahmenplanung

- Sie ist der wichtigste Teil der Vorbereitung der Sanierung und umfasst in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die gesamte Sanierung.
- Sie ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt nach dem Stand der Planung, welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Sie ist Grundlage für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die gemäß § 146 Abs. 1 BauGB nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Es besteht kein Widerspruch zu den betroffenen rahmensetzenden Vorgaben.
- Mit Ausnahme des Rahmenplans ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Erforderlichkeit zu erkennen, weitere Städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.
- Die bestehenden Bebauungspläne bleiben in ihren Festsetzungen unberührt.
- Der Rahmenplan ist Grundlage für die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB und der möglichen Beanspruchung von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach EStG und Bescheinigungsrichtlinien. Der Rahmenplan ersetzt jedoch nicht die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.
- Der Rahmenplan ist nicht als starre Vorgabe zu verstehen. Mit Fortschritt der Sanierung sind die Ziele und Zwecke und der Sanierungsrahmenplan bei Bedarf fortzuschreiben.
- Ergänzt werden sollte der Rahmenplan empfehlenswerterweise durch:
 - Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie für Maßnahmen nach § 177 BauGB,
 - einen Gestaltungsleitfaden/ gestalterische Vorgaben im Zusammenhang mit Genehmigungen nach § 144 BauGB,
 - die Anpassung der Förderprogramme/ Vitalisierungsprogramme auf die Gebietskulisse.

- § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger)
- § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB (Abwägungsverpflichtung)

Aufgrund der Größe des Rahmenplans ist dieser als Anlage beigefügt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Von der Ortsgemeinde Huroth ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) zu erstellen, in der für den Durchführungszeitraum die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen ist, alle grundlegenden sanierungsbezogenen Aussagen enthalten sind und vollständig und detailliert die durchzuführenden Einzelmaßnahmen mit ihren Ausgaben und deren Finanzierung sachlich und zeitlich dargestellt sind. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist mit Planungen und Investitionen anderer Aufgabenträger abzustimmen.

i Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Sie bezieht sich in sachlicher Hinsicht auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme und in räumlicher Hinsicht auf die Gebietskulisse.
- Sie bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf die gesamte Laufzeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die im BauGB geregelte Sanierung beginnt mit der Bekanntgabe des Beschlusses über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen und endet mit der Aufhebung der Sanierungssatzung.
- Sie ist ein Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinationsinstrument.
- Sie integriert die Sanierungsplanung in die kommunale Finanzplanung.
- Sie dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums.
- Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Kostenübersicht gem. § 149 BauGB

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat / öffentlich
1.	Vorbereitung der Sanierung	ca. 20.000 €	
1.1	• Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit)		öffentlich
1.2	• Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		öffentlich
1.2.1	• Gestaltungsrichtlinie		öffentlich
1.2.2	• Erarbeitung nachhaltig tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände und mindergenutzte Gebäude		öffentlich, privat
1.3	• Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Rahmenplan), Fortschreibung		öffentlich
1.4	• Vergütung von Sanierungsträgern (sofern erforderlich) sowie Vergütung von sonstigen Beauftragten		öffentlich
2.	Ordnungsmaßnahmen	kann nicht beziffert werden	
2.1	• Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, nicht erforderlich		öffentlich
2.2	• Freilegung von Grundstücken (z. B. Rückbau)		öffentlich
2.3	• Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, nicht erforderlich		öffentlich
2.4	• Verbesserung des ÖPNV		öffentlich
3.	Baumaßnahmen	ca. 94.500 €	
3.1	• Ortsbildgerechte Gestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt, Begrünung des Straßenraums; punktuelle Straßenraumaufwertung im Ortskernbereich (primär im Bereich Wiesenweg und der Belsersweg)		öffentlich
3.2	• Aufwertung und Gestaltung der beiden Platzbereiche entlang der Hauptstraße		öffentlich
3.3	• Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich)		privat
3.4	• Kostenerstattungsbeträge		öffentlich
3.5	• Modernisierung/ Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		öffentlich
3.6	• Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)		öffentlich
4.	Vermögenswerte Vermögenswerte / Wertausgleich zugunsten der Ortsgemeinde liegen/ liegt nicht vor. Wertausgleich zugunsten der Ortsgemeinde ist eine fiktive Einnahmeposition.		

Die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen ist zur Finanzierung der Sanierung nicht erforderlich. Zur Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum ist die Akquise von Fördergeldern vorgesehen. Im übrigen handelt es sich um private Maßnahmen, hierfür entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Summe sämtlicher Ausgaben:

ca. 114.500 € (vorläufig)

Nach Stand der Planung kann die Ortsgemeinde Huroth nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit sanierungsbedingten Einnahmen oder mit Fördermitteln des Landes/Bundes rechnen, so dass die Kosten der Sanierung von ihr alleine zu tragen sind. Ausgenommen sind die Kosten der Durchführung der privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen, die die Eigentümer i.S.d. § 177 BauGB zu tragen haben. Die Ansätze beruhen auf objektiv grob geschätzten Kosten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht belegt nach dem Stand der Planung, dass die Sanierung aus Sicht der Ortsgemeinde Huroth finanzierbar und die zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet sind.

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Fazit



Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nehmen kann.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungs verpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Ortsgemeinde Huroth ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Ortsgemeinde Huroth für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sa-

i Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbe reitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungsmaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Gestaltung von Platz-/ Freiflächen).
- **Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.**
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Ortsgemeinde Huroth initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Ortsgemeinde Huroth steuernd und ggf. eingreifend bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken tätig werden können.

nierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;

- Möglichkeiten der Ortsgemeinde, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,
- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Ortsgemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem ersten städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Ortsgemeinde bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten und der Erhebung von Ausgleichsbeiträgen) gekennzeichnet sind, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Ortsgemeinde ein umfassendes Kontrollinstrument.

Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Ortsgemeinde eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d. h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d. h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) ausgeschlossen werden sollen.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Um dieses Mindestmaß an „Kontrollinstrumenten“ zur umfassenden Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der „Qualitäten“ im Plangebiet (insbesondere gestalterisch) zu gewähr-

leisten, ist die Anwendung des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausreichend.

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes mit Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch Allgemeinverfügung (§ 144 Abs. 3 BauGB) geregelt werden.

Insofern wird der Ortsgemeinde Haurath empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Ortsgemeinde Haurath benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Ortsgemeinde Haurath keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke in den Sanierungsgebietsabgrenzungsbereichen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können grundsätzlich aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

i Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

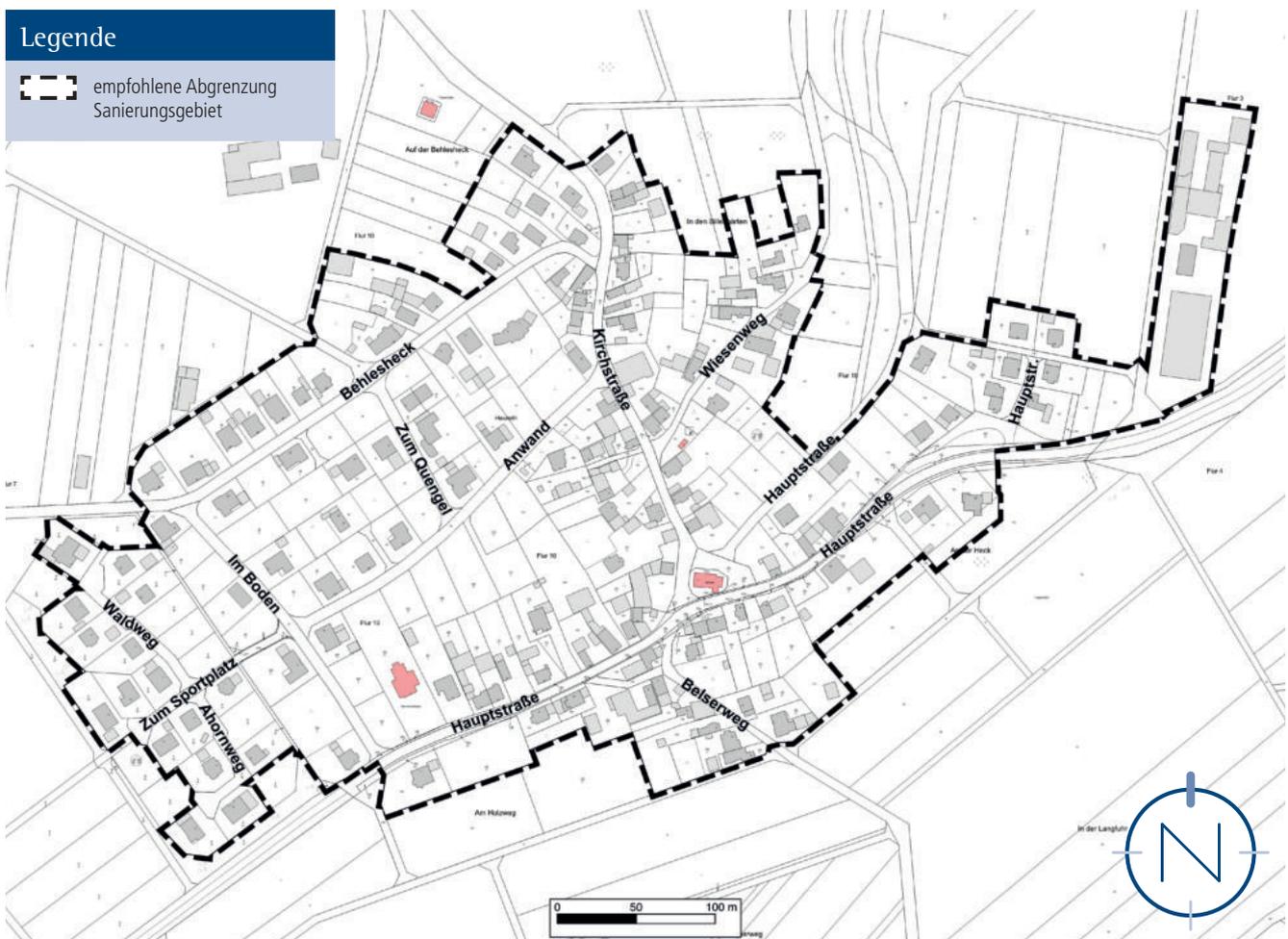
Der Sanierungsverdacht im Untersuchungsgebiet hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Wie anhand des Analyseplans zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf den einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Das Ermessen der Kommune ist jedoch im vereinfachten Verfahren insbesondere dadurch gebunden, dass nur nicht betroffene Grundstücke aus der Gebietsfestlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden dürfen. Das Herausnehmen ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Ist das Grundstück i. S. d. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich,

kann die Entscheidung nur im Herausnehmen aus dem Gebiet bestehen.



Quelle: Verbandsgemeinde Kaisersesch/ LVermGeo Rheinland-Pfalz, Stand Kataster: 02. November 2017; Bearbeitung: Kernplan

Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen



Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
	Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hauroth hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Hauroth“ in der Ortsgemeinde Hauroth für das im Bericht dargestellte Untersuchungsgebiet beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kaisersesch. Die zunächst vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans wurden in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.
Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)	Die öffentlichen Aufgabenträger/ Träger öffentlicher Belange wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/ Träger öffentlicher Belange geäußert. Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)	Die Sanierungsbetroffenen wurden nach Maßgabe des § 137 BauGB ebenfalls beteiligt. Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB im Untersuchungsgebiet. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans wurden während den allgemeinen Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans vorgebracht. Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung dieses im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind im Bericht zusammengefasst. Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt.
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	Nach Billigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Durchführung des Verfahrens nach §§ 137 und 139 BauGB erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Nachfolgend sind die Gründe aufgeführt, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen.
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substantieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Ortsgemeinde Hauroth durchgeführt oder veranlasst werden (siehe einheitliche Vorbereitung). Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Eine wesentliche Umgestaltung liegt vor, wenn insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung verändert werden. Eine Verbesserung ist dann als wesentlich zu bewerten, wenn die Durchführungsmaßnahmen sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken. Dieses kann z. B. bei der Modernisierung/ Instandsetzung von baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierungsmaßnahme der Fall sein. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortskern Hauroth“ wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, für das Gebiet aufgestellt. Hiernach zielen die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenen Sanierung ab.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Planung die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können.</p> <p>Für eine einheitliche Durchführung werden allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet.</p> <p>Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Möglichkeiten zur Bewältigung der durch die Sanierung verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Sanierungsbetroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, schließlich aber auch die kommunalpolitische Durchsetzbarkeit in der Ortsgemeinde Haurath.</p> <p>Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.</p>
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von besonderer Bedeutung sind.</p> <p>Sie verpflichtet die Ortsgemeinde Haurath, um Verzögerungen zu vermeiden, die vom Gesetz gegebenen Handhabemöglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden und überhaupt für eine zügige Abwicklung zu sorgen. Sie übergibt der Ortsgemeinde Haurath die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat.</p> <p>Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet.</p> <p>Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung.</p> <p>Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht.</p> <p>§ 149 BauGB bestimmt, dass die Ortsgemeinde Haurath nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, diese mit den Trägern der öffentlichen Belange abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen hat.</p> <p>Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen.</p> <p>Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.</p> <p>Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.</p> <p>Damit wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um das Zügigkeitsgebot von § 136 Abs. 1 BauGB und § 149 Abs. 4 Satz 2 BauGB praktisch umzusetzen; mit der Verlängerungsmöglichkeit wird zugleich die erforderliche Flexibilität gewährleistet.</p> <p>Aufgrund des vorhandenen ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB (nach Stand der Planung), die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, ist prognostisch von einer Durchführungsfrist von 10 Jahren auszugehen.</p> <p>Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Ortsgemeinde Haurath bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten.</p> <p>Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/ Betreuung u.a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung innerhalb der Durchführungsfrist von 10 Jahren, d.h. bis zum 31.12.2030, ausgegangen werden.</p>

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
<p>Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen.</p> <p>Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d.h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Ortsgemeinde eine besondere Bedeutung haben.</p> <p>Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Ortsgemeinde sein.</p> <p>Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist.</p> <p>Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Ortsgemeinde Haurath eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzialer Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanzialen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.</p> <p>Es liegt hiermit für die Ortsgemeinde Haurath ein qualifiziertes, d.h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.</p>
<p>Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Ortsgemeinde Haurath im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB).</p> <p>Die Ortsgemeinde Haurath ist verpflichtet, die öffentlichen Aufgabenträger nebst betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Sanierungsbetroffenen möglichst frühzeitig an der Rahmenplanung zu beteiligen.</p> <p>Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, ist im Regelfall von der Ortsgemeinde Haurath ein Sozialplan zu erarbeiten (§ 180 BauGB).</p> <p>Aufgrund des vorliegenden ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, sind keine Nachteile für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Ortsgemeinde Haurath zur Aufstellung eines Sozialplans.</p>
<p>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot vor allem auf städtebauliche Planungen anderer Art (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).</p> <p>Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.04.1991 – 10 C 11555/90 –, juris).</p> <p>Die Entscheidung, ob saniert werden soll, und die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets stehen am Anfang einer Sanierungsmaßnahme; von daher können bei der nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorzunehmenden Abwägung in diesem Verfahrensstadium nur geringe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung von durch das Sanierungsvorhaben ausgelösten Konflikten gestellt werden.</p> <p>Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichwertig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein.</p> <p>Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen, die bei der (weiteren) Umsetzung der Sanierung zu beachten sind. Danach ist absehbar, ob und inwieweit die Sanierungsziele überhaupt erreichbar sein werden. Unterbleibt diese Klärung, erfolgt die Abwägung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB schon im Ansatz auf einer unvollständigen Grundlage, weil die zügige Realisierbarkeit der mit der Satzung verfolgten Sanierungsziele offenbleibt.</p> <p>Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u.a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus.</p> <p>Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung sprechen.</p>

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklung zu ermitteln und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.
Fazit	Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Haurath“ in der Ortsgemeinde Haurath ist begründet und gerechtfertigt. Dem Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Haurath wird empfohlen, nach Maßgabe des § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Haurath“ in der Ortsgemeinde Haurath zu beschließen und nach Maßgabe des § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Hinweis: Die genauen Verfahrensdaten sind der Anlage zu entnehmen.

Verfahrenshinweise

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit insbesondere folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen; Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum als Flurbereinigungsbehörde, Siedlungsbehörde; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesdenkmalpflege; Kreiswerke Cochem-Zell; Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück – Gutachterausschuss; Westnetz GmbH, Rauschermühle. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Im angegebenen Planungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- Einzeldenkmäler genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz (laut §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Es gilt eine Genehmigungspflicht gemäß 13 Abs. 1 DSchG, die einen Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung (Untere Denkmalschutzbehörde) vorsieht, falls Baumaßnahmen oder Änderungen an oder im Umfeld von Kulturdenkmälern geplant sind.
- Sofern asbesthaltige Bauteile (Außen- und Innenbereich der Gebäude) bei der Sanierung mit berücksichtigt werden müssen (insbesondere defekte Bauteile an Fassaden), wird auf die Vorgaben der Asbestrichtlinie (Richtlinie für Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden), TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe, „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“) und das LAGA-Merkblatt 23, Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle verwiesen.
- Für den Umgang und Entsorgung weiterer Bauabfälle wird auf den Leitfaden Bauabfälle Rheinland-Pfalz hingewiesen (www.lfu.rlp.de).
- Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt zu beachten.
- Die Kreiswerke Cochem-Zell weisen darauf hin, dass im Plangebiet Hauptleitung(en), Hausanschlüsse sowie Schieber- und Hydranten vorhanden bzw. vorgesehen sind. Die Hinweise und technischen Ausführungsbestimmungen der Kreiswerke Cochem-Zell, die der Stellungnahme der Kreisverwaltung Cochem-Zell vom 02.09.2020 beigefügt waren, sind zu beachten.
- Neben der leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung kann lediglich der Brandschutz als Grundschutz mit 13,4 l/s sichergestellt werden. Darüber hinausgehende Brandschutzanforderungen sind vom Maßnahmenträger bzw. Bauherren sicherzustellen.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Es sollte überprüft werden, ob im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Verbesserungspotenziale für die bestehende Entwässerungssituation vorliegen und umgesetzt werden können.
- Für die VG Kaisersesch liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Das Plangebiet ist von Überflutungen nach Starkregen mäßig gefährdet. Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten bei der Sanierungsplanung berücksichtigt werden. Bei Neu- und Umbauten sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Ortschaft ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten, Bauweise errichtet werden.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist insgesamt darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Im Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Altablagerungen.