

Sanierungsgebiet „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“

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



20.07.2020



Sanierungsgebiet „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“

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 Landkern
Bergstraße 17
56814 Landkern

IMPRESSUM

Stand: 20.07.2020

Verantwortlich:

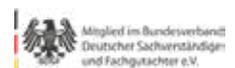
Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

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	10
Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	12
ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG, RAHMENPLAN, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	22
Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung	23
Bedeutung der Rahmenplanung	24
Kosten- und Finanzierungsübersicht	25
VORSCHLAG FÜR DIE AUSWEISUNG DER SANIERUNGSGEBIETE, FAZIT	28
Empfehlung zur Wahl der Sanierungsverfahren	29
Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete	31
BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE, DIE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES RECHTFERTIGEN	33
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 insbesondere im Ortskern ein Verlust der Versorgungsfunktionen (z.B. aufgrund der abnehmenden Nahversorgung - obwohl diese in Landkern gemessen an der Ortsgröße noch als gut bezeichnet werden kann - und zunehmender Leerstände), wovon aber auch die Ortsteile betroffen sind. 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 Landkern zu.

Obwohl z. T. investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Im Ortskern von Landkern und dessen Umfeld sowie in den Ortsteilen Neuhof und Schöne Aussicht 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 sowie die Ortsteile werden 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 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 Landkern ihren Ortskern und dessen Umfeld sowie die Ortsteile Neuhof und Schöne Aussicht 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 Landkern hat in ihrem Ortskern sowie in den Ortsteilen Neu-
hof und Schöne Aussicht grundsätzlichen
Sanierungsbedarf erkannt.

Sanierungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet
zur Behebung städtebaulicher Missstän-
de wesentlich verbessert oder umgestaltet
werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei
die einheitliche Vorbereitung und zügige
Durchführung im öffentlichen Interesse lie-
gen 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

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 Sanierungsverdachtes
- 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

Sanierung? Welche Maßnahmen sind erforderlich?

- 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 öffentlichen 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 Landkern mit Struktur- und Funktionsverlusten sowie Substanzschwächen gem. BauGB zu kämpfen.

Hierzu gehört insbesondere das für die Ortsgröße übliche Fehlen von öffentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (z.B. von ärztlichen Versorgungseinrichtungen) insbesondere im Hauptort, wo- von aber auch die Ortsteile betroffen sind.

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 substanz- zialer Mängel durch Modernisierung und Instandsetzung, die aufgrund der erhöhten Steuerabschreibungsmöglichkeiten auch potenziellen Erwerb-ern oder Investoren einen Anreiz darstellen.

Bei den Gebäuden im Ortskern sowie in den Ortsteilen Neuhof und Schöne Aussicht 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 Landkern 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 ent-

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)

sprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung erfolgen.

Der Teilbereich „Orskern Landkern“ des Untersuchungsgebiets mit einer Größe von ca. 33,5 ha umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Auf dem Hohlackner
- Auf der Bint
- Bergstraße
- Borwiese
- Hauptstraße
- Heckenweg
- Hohlstraße
- In den Weiden
- In der Holl
- Neustraße
- Schulstraße
- Tannenweg (teilweise)
- Unterer Berg
- Weider Höhe

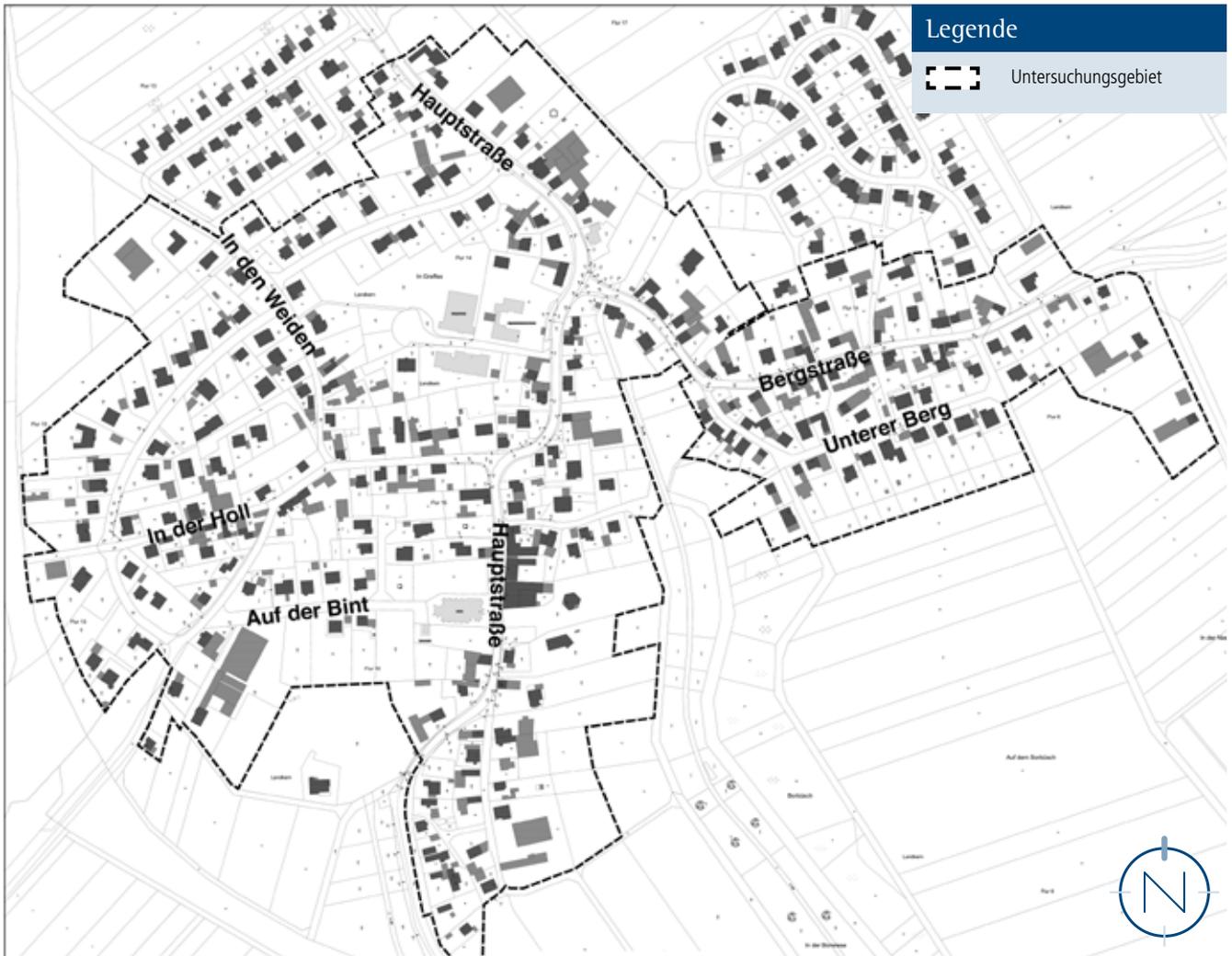
Der Teilbereich „Neuhof/ Schöne Aussicht“ des Untersuchungsgebiets mit einer Größe von ca. 10,3 ha umfasst die Bereiche:

- Neuhof
- Schöne Aussicht

Aufgrund dessen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Landkern in öffentlicher Sitzung gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet mit dem Teilbereich „Orskern Landkern“ und dem Teilbereich „Neuhof/ Schöne Aussicht“ in der Ortsgemeinde Landkern beschlossen. Die ortsübliche Be-

kanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kaisersesch.

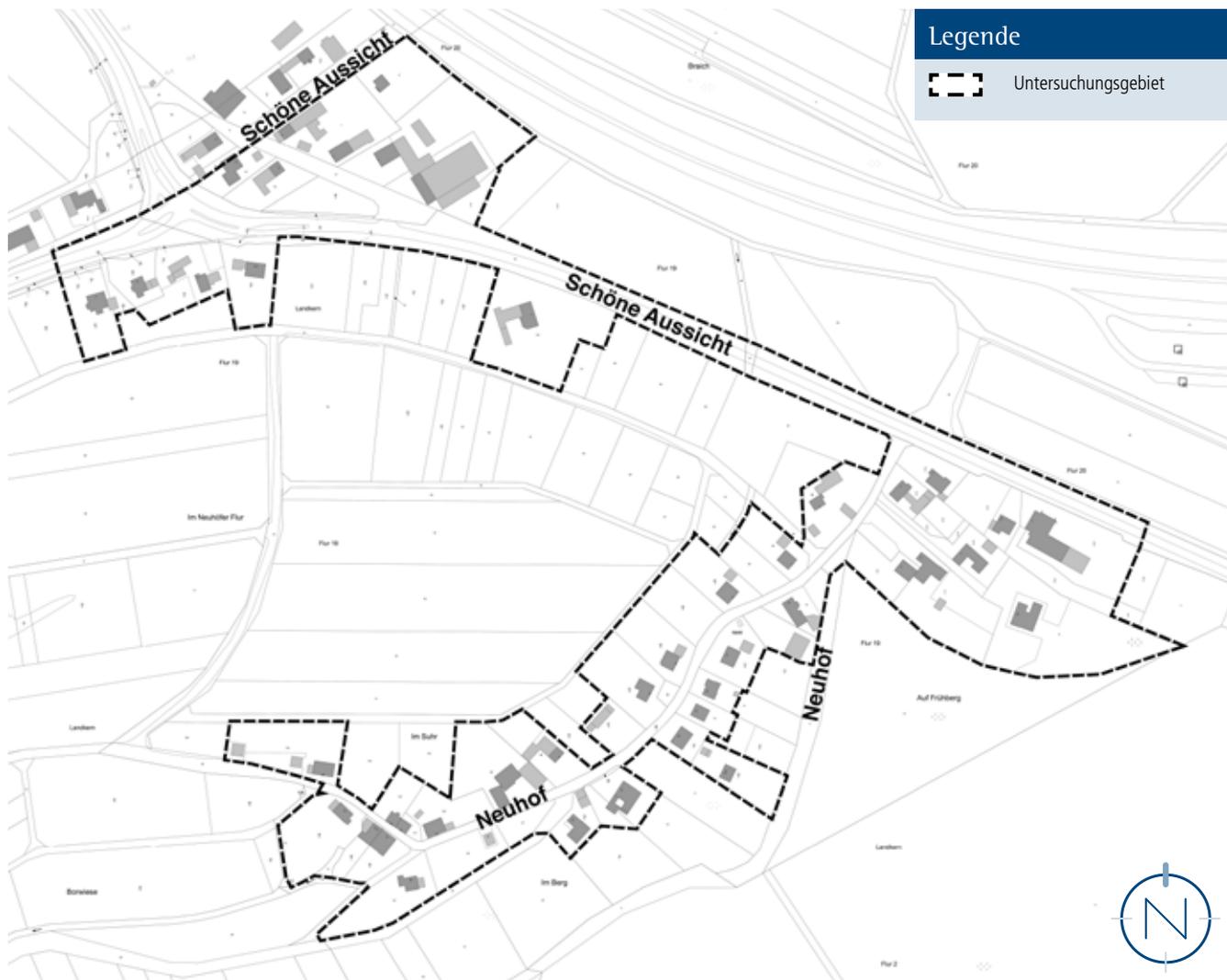
Die genauen Grenzen des Untersuchungsgebietes können den beigefügten Lageplänen entnommen werden.



Untersuchungsgebiet (Teilbereich „Ortskern Landkern“), Quelle: VG Kaisersesch / LVermGeo Rheinland-Pfalz, Bearbeitung: Kernplan, Stand: 02. November 2017.

Legende

 Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet (Teilbereich „Neuhof/ Schöne Aussicht“), Quelle: VG Kaisersesch / LVermGeo Rheinland-Pfalz , Bearbeitung: Kernplan, Stand: 02. November 2017.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte

Flächennutzungsplan

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

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 Bauflächen dar. Darüber hinaus sind Teile des Untersuchungsgebietes auch als Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. im Bereich der Schulstraße mit der Grundschule, dem Kindergarten und der Eifelgoldhalle), als Grünflächen (z.B. im Bereich des Friedhofs) und als Flächen für die Landwirtschaft (Übergangsbereiche an den Siedlungsrändern) dargestellt.

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

Bebauungspläne/ Satzungen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Westliche Ortserweiterung“ (1974) inklusive Teiländerungen (zuletzt 1986), „Im Fetzing“ (1985) und „Borwiese“ (1992), sowie teilweise auch die Bebauungspläne „Auf dem Hochflur“ (1993) und „Landesstraße 107 Richtung Illerich“ (1989).

Die Bebauungspläne setzen in ihren Geltungsbereichen überwiegend Dorfgebiete sowie - in geringerem Umfang - auch Allgemeine Wohngebiete fest.

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



Auszug Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch, Ortsteil Landkern; Quelle: VG Kaisersesch



Auszug Flächennutzungsplan der VG Kaisersesch, Ortsteile Neuhoof und Schöne Aussicht; Quelle: VG Kaisersesch



Bebauungsplan „Borwiese“ (1992) in Landkern; Quelle: VG Kaisersesch

Dorferneuerungskonzept

Die Ortsgemeinde Landkern verfügt über ein Dorferneuerungskonzept älteren Datums. Dieses enthält u.a. einen Plan mit Vorgaben zur Fassadengestaltung (z.B. Fachwerk, Bruchstein, Putz...), ein Verkehrskonzept (differenziert nach Hauptverkehrsführung, Fahrwege, Fußwege, Wanderwege...) und einen Entwicklungsplan mit detaillierten Darstellungen z.B. im Hinblick auf die bestehende Bausubstanz, Grünflächen, Fuss- und Fahrwege etc. Viele der Ideen aus dem Dorferneuerungskonzept wurden jedoch nicht realisiert oder weichen heute von den Vorgaben aus dem Dorferneuerungskonzept ab. Aufgrund seines Alters ist das Dorfentwicklungskonzept zudem als überholt anzusehen und hat somit keine Auswirkungen auf das Ergebnis der VU.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan des Dorferneuerungskonzepts Landkern; Quelle: VG 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

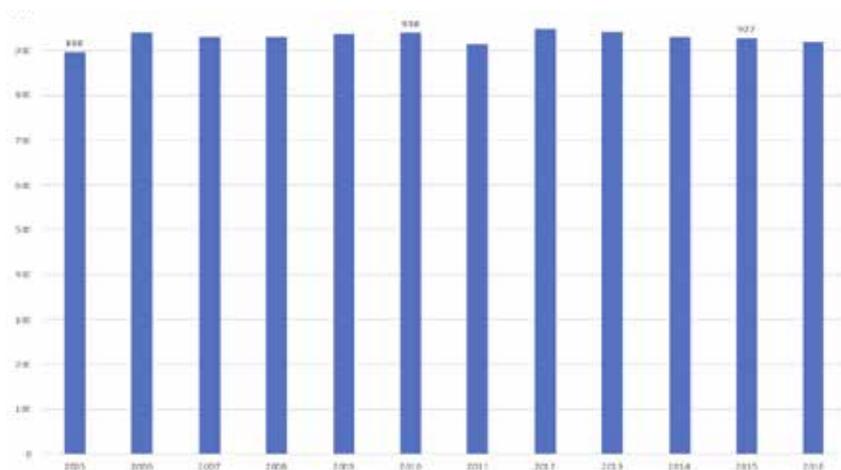
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, 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

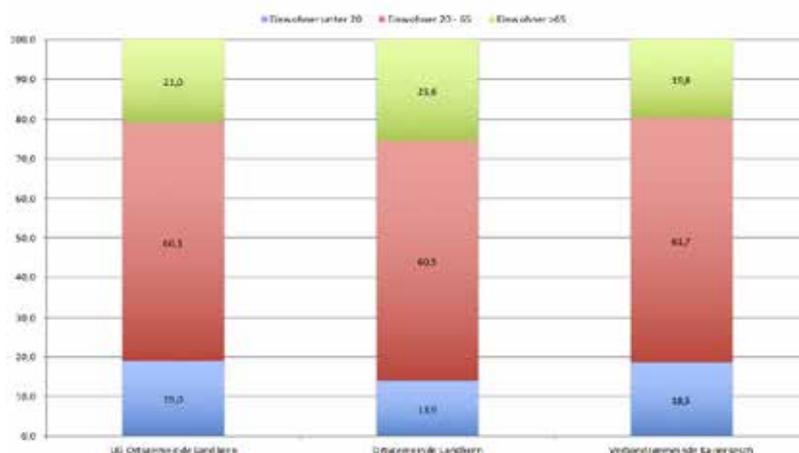
- Im Oktober 2017 lebten in beiden Teilbereichen des Untersuchungsgebiets ca. 610 Einwohner, und damit ca. zwei Drittel der Gesamtbevölkerung des Ortes (ca. 930 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Verbandsgemeinde Kaisersesch; Stand: Oktober 2017)
- Entgegen dem Trend des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs erscheint die Einwohnerentwicklung in Landkern zwischen 2005 bis 2016 relativ konstant. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum sogar um ca. +2%. Stärkere Einwohner-Zuwächse gab es zwischen 2005-2006 (ca. +5%) und zwischen 2011-2012 (ca. +4%). Zwischen 2012 und 2016 ging die Bevölkerung leicht zurück (um ca. -3%). (Quelle: STALA Rheinland-Pfalz)
- Gemäß der STALA-Prognose Rückgang der Einwohnerzahl bis 2035 um bis zu 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 im Untersuchungsgebiet bei ca. 48 Jahren (gilt für den Ortskern und die beiden Ortsteile), und somit über dem Durchschnitt des Gesamtorts Landkern und der Verbandsgemeinde Kaisersesch (ca. 44 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten VG Kaisersesch; Stand: 10/2017)
- Der Anteil der Senioren lag im Oktober 2017 im Untersuchungsgebiet bei 21 % (gilt für den Ortskern und die beiden Ortsteile), und somit unter dem Durchschnitt des Gesamtorts Landkern (25,6 %) und der Verbandsgemeinde Kaisersesch (19,8 %). Gleichzeitig lag der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 19,0 %, und somit deutlich über dem Durchschnitt des Gesamtorts Landkern (13,9%) und der Verbandsgemeinde Kaisersesch (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 „Weider Höhe“ im Ortskern) stehen sanierungsbedürftige Bauten gegenüber, die das Ortsbild in beiden Teilbereichen 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 beider Teilbereiche.
- 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 daraus 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 beider Teilbereiche 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 im Hinblick 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 in beiden Teilbereichen 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 jeweils vereinzelt Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude auf. Die genaue Lage der Gebäude können den Analyseplänen 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
 - alle Gebäude, die aufgrund ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung positiv prägend für das Ortsbild sind.
- Denkmäler im Untersuchungsgebiet:
 - Katholische Pfarrkirche St. Servatius; Gesamtanlage mit Friedhof (Hauptstraße 9)
 - Friedhofskreuz sowie Kriegerdenkmal (auf dem Friedhof in der Hauptstraße)
 - ehem. Pfarrhof; Fachwerkhaus; Fachwerk-Scheune; Stall (Hauptstraße 23)
 - L-förmige Anlage; Fachwerkhaus und Fachwerkhaus in Mischbauweise (Hauptstraße 37)
 - Streckhof; eingeschossiges Fachwerkhaus (Unterer Berg 1)
 - Heiligenhäuschen (Bergstraße)
- Auf denkmalgeschützte und positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.



Ortsbildprägendes Gebäude im Ortsteil Neuhof

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 in beiden Teilbereichen 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

- In Teilen des Untersuchungsgebiets ist eine erschwerte **Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)** erkennbar (z.B. im Ortskern in Teilbereichen der Hauptstraße).
- Um die Problematik erschwelter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken generell zu beheben, könnten städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig sein. Langfristig kann hier insbesondere über Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der Erschließung nachgedacht werden.

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 6 Wohngebäude leer (allesamt im Ortskern von Landkern: 2 Gebäude in der Straße „In den Weiden“, 2 Gebäude in der Hauptstraße, 1 Gebäude in der Bergstraße). Gewerbliche Leerstände oder mindergenutzte Gewerbeeinheiten sind nicht erkennbar.
- Aufgrund der 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. Im Bereich der Ortsdurchfahrt L 98 ist die Verkehrsbelastung aufgrund des Durchgangsverkehrs jedoch sehr hoch. Bei den übrigen Straßen ist davon auszugehen, dass die Ortsdurchfahrten lediglich durch mäßigen Durchgangsverkehr belastet sind.
- Die Straßenräume (Fahrbahn und Gehwege) der Ortsdurchfahrten (Hauptstraße/ L 98 und Bergstraße/ L 107 im Ortskern sowie L 52 und L 100 in den Ortsteilen Neuhof und Schöne Aussicht) sind überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet und weisen nur wenige gliedernde Gestalt- und Grünelemente oder Fahrbahnverschwenkungen bzw. -verengungen auf (Ausnahme L 107; verfügt u. a. über mittige Verkehrsinsel).
- Die Ortsdurchfahrten sind asphaltiert und insgesamt in einem guten Zustand. Auch die Nebenstraßen sind überwiegend in einem guten Zustand.
- Im Ortskern ist die ÖPNV-Erreichbarkeit tagsüber durch die Buslinie 713 (Cochem - Landkern - Kaisersesch) gewährleistet (werktags tagsüber jeweils eine Busverbindung in beide Richtungen), abends und an den Wochenenden ist die ÖPNV-Erreichbarkeit eingeschränkt. In den Ortsteilen Neuhof und Schöne Aussicht ist die ÖPNV-Erreichbarkeit durch die Buslinien 733 (Richtung Kaisersesch) und 521 (Richtung Daun) gewährleistet, wobei diese im Wesentlichen auf die Schulzeiten beschränkt ist.
- 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.



Straßenraum der Hauptstraße (L 98) im Ortskern mit wenigen gliedernden Gestalt-, Struktur- und Grünelemente

Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere

- Landkern verfügt im Ortskern über eine Bäckerei und eine Metzgerei. Daneben gibt es im Ortskern u. a.: ein Elektrofachgeschäft, ein Kfz-Betrieb/ Autohaus sowie zwei gastronomische Betriebe (Hotel/ Gasthaus „Zur Post“, Restaurant/ Imbiss „Bosporos“). Die Ortsteile Neuhof und Schöne Aussicht verfügen über keine Nahversorgungseinrichtungen. Hier besteht lediglich ein Kfz-Betrieb/ Autohaus.
- An Dienstleistungsangeboten verfügt Landkern im Ortskern insbesondere über eine Bankfiliale, zwei Friseure und eine Fahrschule. Im Ortsteil Neuhof gibt es zudem eine Tierarztpraxis. Ärzte/ medizinische Angebote gibt es in der Gemeinde nicht.
- Für weitergehende Versorgungszwecke sind die Bewohner des Ortes 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 bereits vereinzelt 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 ist im Ortskern von Landkern und den beiden Ortsteilen Neuhoof und Schöne Aussicht insgesamt beschränkt. Die Ortsteile Neuhoof und Schöne Aussicht verfügen über keine Aufenthaltsbereiche.
- Im Ortskern, an der Ecke „Bergstraße“/ „Unterer Berg“, befindet sich ein hübsch gestalteter Platzbereich mit Sitzgelegenheiten. Die Fläche ist insgesamt attraktiv gestaltet und wertet den vorhandenen öffentlichen Raum auf.
- Ein weiterer kleiner Platzbereich mit Brunnen und Sitzgelegenheiten befindet sich im Ortskern an der Ecke „Hauptstraße“/ „Bergstraße“. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität besteht hier weiteres Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial.
- Eine vollständige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht gegeben.



Platzbereich mit Brunnen an der Ecke „Hauptstraße“/ „Bergstraße“ im Hauptort mit weiterem Aufwertungsbedarf

- Im Untersuchungsgebiet sind insbesondere folgende öffentlichen und sozialen Einrichtungen angesiedelt, die sich allesamt im Ortskern von Landkern befinden: Festhalle (Eifelgoldhalle), Kindergarten, Grundschule, katholische Kirche, Friedhof mit Friedhofshalle.
- 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 weiterem 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 die 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 lediglich sehr vereinzelt Missstände auf (insbesondere in den Ortsteilen Neuhoof und Schöne Aussicht).

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 in beiden Teilbereichen städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in funktionaler, jedoch insbesondere in substanzieller 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 substanziellen 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 im Untersuchungsgebiet mit den Teilbereichen „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“ 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 Landkern die vorläufigen Ziele und Zwecke als Ziele und Zwecke der Sanierung für die zukünftigen Sanierungsgebiete 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 der Sanierungsgebiete 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 Landkern angepasst werden.

Der Rahmenplan ist seinem Wesen nach ein Selbstbindungsplan der Ortsgemeinde Landkern. 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:
 - eine 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 (es wurden zwei Rahmenpläne für den Teilbereich Ortskern Landkern und den Teilbereich der Ortsteile Neuhoof und Schöne Aussicht erstellt).

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Von der Ortsgemeinde Landkern 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 „Ortskern Landkern“ 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
3.	Baumaßnahmen	ca. 190.000 €	
3.1	• Ortsbildgerechte Gestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrten, Begrünung des Straßenraums; punktuelle Straßenraumaufwertung im Ortskernbereich		öffentlich
3.2	• Aufwertung/ Inwertsetzung des Platzbereichs mit Brunnen und Sitzgelegenheiten an der Ecke Hauptstraße/ Bergstraße		öffentlich
3.3	• Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich)		privat
3.4	• Kostenerstattungsbeiträge		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. 210.000 € (vorläufig)	

Kostenübersicht „Ortsteile Neuhof und Schöne Aussicht“ 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. 30.000 €	
3.1	• Punktuelle Straßenraumaufwertung		öffentlich
3.2	• Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich)		privat
3.3	• Kostenerstattungsbeträge		öffentlich
3.4	• Modernisierung/ Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		öffentlich
3.5	• 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. 50.000 € (vorläufig)	

Vorschlag für die Ausweisung der Sanierungsgebiete, Fazit



Empfehlung zur Wahl der Sanierungsverfahren

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 Landkern 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 Landkern für die Verfahrensart erfolgt jeweils 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 für beide Sanierungsgebiete empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen in den Gebieten
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft 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 Sanierungen bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert werden.**
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Ortsgemeinde Landkern initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Ortsgemeinde Landkern 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 Erschwerissen 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 für beide Teilbereiche 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 Ausgleichsbeträgen) 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 gewährleis-

ten, 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 Landkern empfohlen, in beiden Teilbereichen 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 Landkern 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 den vorliegenden städtebaulichen Planungskonzepten sind von der Ortsgemeinde Landkern keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete

Die räumliche Festlegung der Sanierungsgebiete 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

i Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete

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

Wie anhand der Analysepläne 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 jeweils vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.

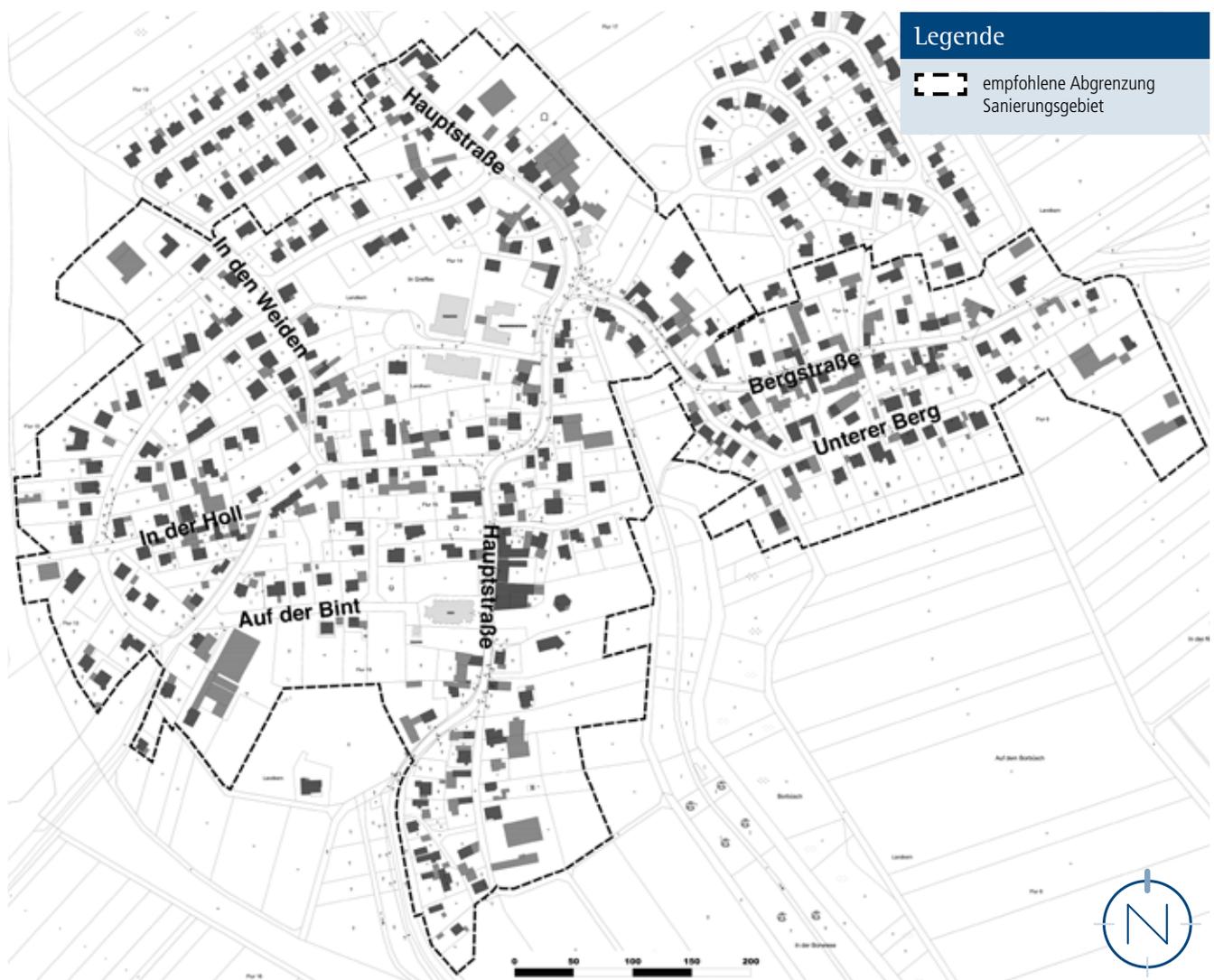
Da die beiden Teilbereiche räumlich voneinander getrennt sind und nicht in einem direkten funktionalen Zusammenhang zueinander stehen, sind zwei Sanierungsgebiete auszuweisen.

der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

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.

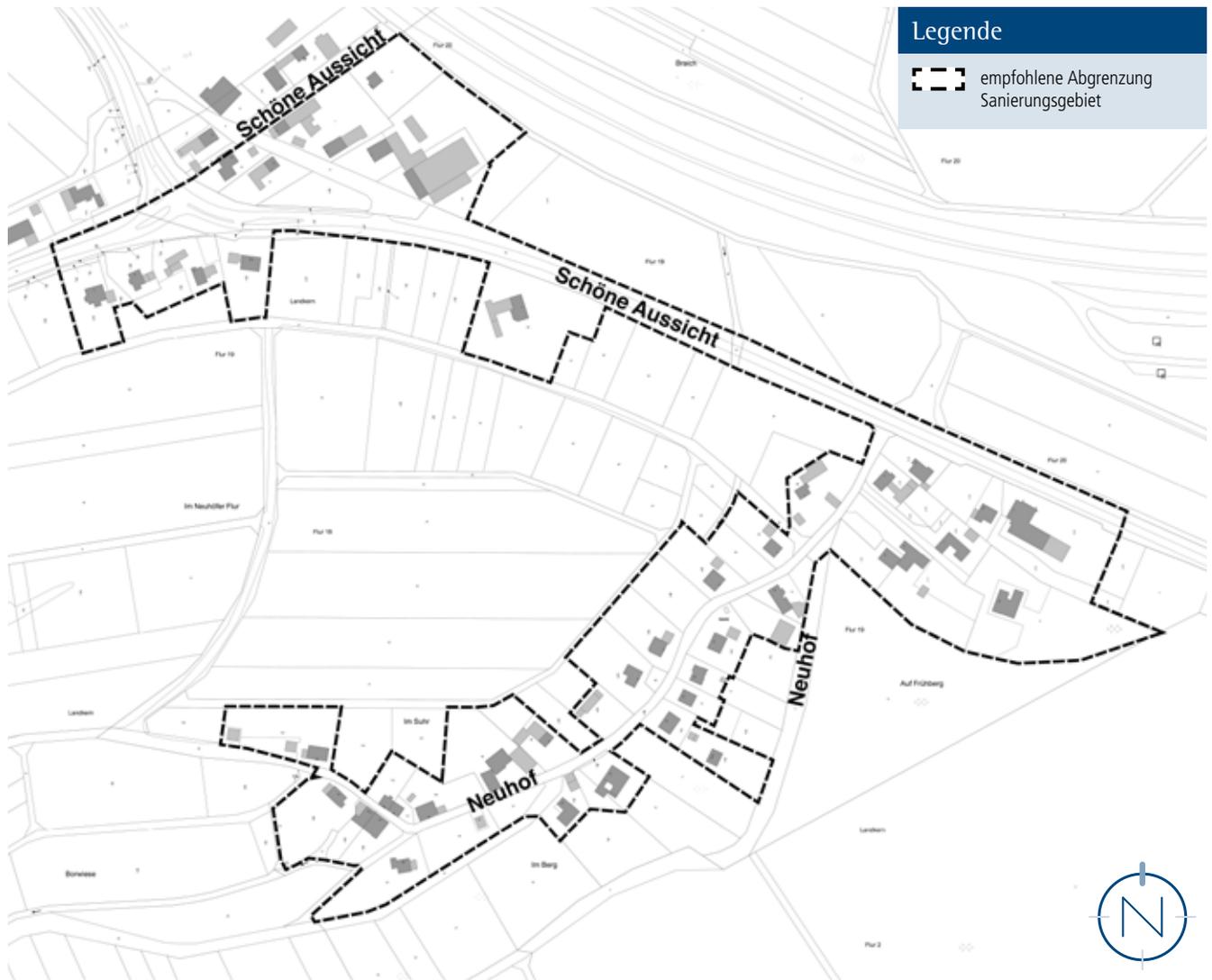
Ist das Grundstück i. S. d. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich, kann



Teilbereich „Ortskern Landkern“, Quelle: VG Kaisersesch / LVermGeo Rheinland-Pfalz, Bearbeitung: Kernplan, Stand: 02. November 2017.

Legende

 empfohlene Abgrenzung Sanierungsgebiet



Teilbereich „Neuhof/ Schöne Aussicht“, Quelle: VG Kaisersesch / LVermGeo Rheinland-Pfalz, Bearbeitung: Kernplan, Stand: 02. November 2017.

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



Diese nachfolgenden Ausführungen gelten sowohl für das Sanierungsgebiet „Ortskern Landkern“ als auch für das Sanierungsgebiet „Neuhof/ Schöne Aussicht“.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

	<p>Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Landkern hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Untersuchungsgebiete „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“ in der Ortsgemeinde Landkern für die im Bericht dargestellten Untersuchungsgebiete beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kaisersesch.</p> <p>Die zunächst vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, des Sanierungsverfahrens sowie der städtebaulichen Rahmenpläne wurden in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.</p>
Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)	<p>Die öffentlichen Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.</p> <p>Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange geäußert. Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.</p>
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)	<p>Die Sanierungsbetroffenen wurden nach Maßgabe des § 137 BauGB ebenfalls beteiligt.</p> <p>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 Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans wurden während den allgemeinen Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Es wurden Anregungen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans vorgebracht.</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung dieses im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.</p>
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	<p>Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind im Bericht zusammengefasst.</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt.</p>
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	<p>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 der Sanierungsgebiete rechtfertigen.</p>
Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	<p>Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, 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 substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.</p>
Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB	<p>Bereits im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB wurden zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt (siehe hierzu auch Kap. „Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung“).</p> <p>Diese Ziele haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geändert und sind daher im Rahmen der Sanierung weiterhin zu verfolgen.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans hat der Ortsgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung wie folgt beschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

<p>Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB</p>	<p>Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Das schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) hat der Ortsgemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den Städtebaulichen Rahmenplan beschlossen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Als Planungs- und Steuerungsinstrument gibt sie Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme.</p> <p>Der Ortsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Städtebaulichen Rahmenpläne die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird nachgewiesen, dass das Sanierungsverfahren nach Stand der Planung innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchführbar ist.</p>
<p>Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB</p>	<p>Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet 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.</p> <p>Eine wesentliche Umgestaltung des Sanierungsgebiets erfolgt nicht, da insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung allenfalls geringfügig verändert werden sollen.</p> <p>Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen jedoch die städtebaulichen Missstände in substantieller Hinsicht wesentlich, d. h. deutlich, verbessert werden.</p> <p>Insbesondere die Modernisierung/Instandsetzung von baulichen Anlagen werden sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken.</p>
<p>Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB</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 im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB).</p> <p>Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets, des städtebaulichen Rahmenplans und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar.</p> <p>Insofern entfällt die Verpflichtung der Ortsgemeinde zur Aufstellung eines Sozialplans.</p>

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

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.

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.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt 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.

Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung.

Aus der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen ist ableitbar, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht.

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.

Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) kann davon ausgegangen werden, dass die zügige Durchführung des Sanierungsverfahrens gewährleistet ist.

Aufgrund der Bestätigung 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.

Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

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.

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.

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 sein.

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.

Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Ortsgemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher 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 substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Es liegt hiermit für die Ortsgemeinde ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

<p>Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes (§ 142 Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Insbesondere anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind (Satzung). Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und das Sanierungserfordernis voraus.</p> <p>Die Vorbereitenden Untersuchungen haben nachgewiesen, dass fast im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen.</p> <p>Die Größe des Sanierungsgebietes als Einheit ist bedingt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • den funktionalen Zusammenhang, • den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen sowie • den gleichmäßigen Bedarf der Modernisierung und Instandsetzung. <p>Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke im Sanierungsgebietsabgrenzungsbereich, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (vgl. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).</p> <p>Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist.</p> <p>Die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, sind nur einheitlich zu lösen. Bereits der Untersuchungsbereich wurde im Hinblick auf die Notwendigkeit der objektiv bereits erkennbaren städtebaulichen Missstände entsprechend auch umgrenzt.</p> <p>Die städtebaulichen Zusammenhänge rechtfertigen unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Einbeziehung der Grundstücke in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet.</p> <p>Insbesondere auch im Rahmen der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) wurden keine Bedenken gegenüber der Einbeziehung in ein zukünftiges Sanierungsgebiet geäußert.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss des Sanierungsverfahrens, der Städtebaulichen Rahmenpläne, der Maßnahmenpläne und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) ist festzustellen, dass die förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete die Fläche der Untersuchungsgebiete vollständig umfasst und umgrenzt.</p>
<p>Wahl des Sanierungsverfahrens</p>	<p>Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände überwiegend in substantieller Hinsicht vorliegen. Die Sanierung zielt in erster Linie auf eine Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude ab. Punktuell sind Ordnungsmaßnahmen wie die Umgestaltung des Straßenraumes sowie die Umgestaltung öffentlicher Freiflächen geplant. Umfassender gemeindlicher Grundstückserwerb oder eine Bodenordnung im tiefgreifenden Umfang, die auch eine Bodenwertfestschreibung begründen könnten, sind nicht geplant. Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie größerer Grunderwerb durch die Ortsgemeinde sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Ordnungsmaßnahmen sind keine, allenfalls geringfügige Bodenwerterhöhungen, zu prognostizieren. Sofern Straßenausbaumaßnahmen im Laufe des Sanierungsverfahrens umgesetzt würden, würde die Finanzierung über Beiträge nach KAG erfolgen.</p> <p>Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben. Weiterhin wird auf das Kapitel „Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens“ verwiesen.</p> <p>Die Sanierung soll daher wie vorgeschlagen im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu auch Kap. „Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens“) mit der Folge, dass in der Sanierungsatzung die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen wird.</p>

Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

<p>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB</p>	<p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) ist festzustellen, dass die öffentlichen Belange an dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet überwiegen.</p> <p>Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Ortsgemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher 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 substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.</p> <p>Das öffentliche Interesse der Ortsgemeinde würde nicht vorliegen, wenn die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen überwiegend den Interessen der Eigentümer dienen würden. Andererseits wird das öffentliche Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese auch den Interessen privater Betroffener dienen.</p> <p>Die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen liegt im objektiven Interesse der Allgemeinheit, die auch Möglichkeiten von ggf. direkten oder indirekten Fördermöglichkeiten im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung einschließen.</p> <p>Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erkennbar.</p>
<p>Laufende Erfolgskontrolle</p>	<p>Es wird nach förmlicher Festlegung der Sanierungsgebiete 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 Sanierungsrahmenpläne nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“ in der Ortsgemeinde Landkern ist begründet und gerechtfertigt.</p> <p>Dem Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Landkern wird empfohlen, nach Maßgabe des § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“ in der Ortsgemeinde Landkern zu beschließen und nach Maßgabe des § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Hinweis: Die genauen Verfahrensdaten sind der Anlage zu entnehmen.</p>

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit insbesondere folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie; Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.
- Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Bauschutzbereich des Flugplatzes Büchel, sowie im Interessengebiet von militärischen Funkstellen.
- Im Sanierungsgebiet sind archäologische Fundstellen bekannt, die gemäß der Vorhabenplanung jedoch nicht gefährdet sind. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie weist vorsorglich darauf hin, dass in der Umgebung der Ortslage vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt sind. Im Rahmen von Erdarbeiten, insbesondere in bislang unbebauten Bereichen, ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Auch wenn die vorliegenden Planungen zunächst keine Bodeneingriffe beinhalten, weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Landesarchäologie zudem vorsorglich darauf hin, dass bereits kleine Eingriffe in den Untergrund zu Beeinträchtigungen an diesen Fundstellen führen können. Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- Durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417538114 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 43 m und 73 m über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 417552930, 417552931 und 417553040 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 39 m und 69 m über Grund. Um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu vermeiden, dürfen alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen.
- Das Sanierungsgebiet „Neuhof/ Schöne Aussicht“ liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Endertbachtalsperre“.
- Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich 2 kartierte Altablagerungsstellen (0203, Ablagerungsstelle In der Schlack, 0201 Ablagerungsstelle Landkern Bergstraße).
- Sofern asbesthaltige Fassaden oder Dacheindeckungen sowie schwach gebundene Asbestprodukte in Gebäuden bei der Sanierung mit berücksichtigt werden müssen, wird auf die Vorgaben der Asbestrichtlinie (Richtlinie für Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden) und der TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe, „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“) verwiesen.
- Im Planungsgebiet befinden sich die „eh-da Flächen“ 118 und 1218.“ Die geplanten Maßnahmen im Rahmen des „eh-da Projektes“ sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.
- Einzeldenkmäler genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz (laut §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Der Umgebungsschutz kann sich u. a. auf angrenzende Bepflanzungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Es gilt eine Genehmigungspflicht gem. § 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.
- Der Geltungsbereich „Ortskern Landkern“ wird von den auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Landkern“, „Landkern I“ sowie „Landkern VI“ überdeckt. Der Geltungsbereich „Neuhof/Schöne Aussicht“ liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Reinold I“ sowie „Vordereifel V“. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor. Für das Bergwerksfeld „Landkern“ sind unmittelbar nordöstlich des Sanierungsgebietes „Ortskern Landkern“ Schürfe dokumentiert. Hierzu liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine weiteren Informationen vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in den restlichen Bergwerksfeldern liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist vorsorglich darauf hin, dass für die angrenzenden Gemarkungen Leienkaul, Masburg und Kaisersesch Informationen über ehemaligen Abbau von Dachschiefer vorliegen. Dachschiefer ist gemäß Bundesberggesetz kein bergfreier Bodenschatz und somit ist für die Gewinnung dieses Rohstoffes keine Bergbauberechtigung notwendig. Beim Landesamt für Geologie und Bergbau ist maximal untertägiger Abbau von Dachschiefer dokumentiert. Da die Führung eines Risswerkes erst mit Einführung des allgemeinen Preußischen Bergrechts verpflichtend ist (1865), ist auch aus diesem Grunde davon auszugehen, dass die hier vorhandenen Unterlagen nicht lückenlos sind. Die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollte man bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Bei Vorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen hingewiesen.
- An die Plangebiete „Ortskern Landkern“ und „Neuhof/ Schöne Aussicht“ grenzen mehrere Gewässer III. Ordnung. Bei weiteren Planungen ist zu beachten, dass gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) der 10-m-Bereich entlang der Gewässer III. Ordnung von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist bzw. dort eine Genehmigungspflicht besteht. Diese Regelung dient dazu, die in § 6 WHG genannten allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung sicherzustellen. Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Zulassung nach § 68 WHG für Gewässerausbauten wird hingewiesen.

- Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich 2 kartierte Altablagerungsstellen (0203, Ablagerungsstelle In der Schlack, 0201 Ablagerungsstelle Landkern Bergstraße). Entsprechend dem Bodenschutzkataster handelt es sich bei der „Ablagerungsstelle Landkern, Bergstraße“ um eine rund 1200 m² große Fläche, auf der im Zeitraum von 1975 bis 1980 rund 6.000 m³ Erdaushub und Bauschutt in einer Stärke von durchschnittlich 5 m abgelagert wurden. Die Ablagerungsstelle ist im Wesentlichen nicht überbaut. Die „Ablagerungsstelle Landkern, In der Schlack“ belegt eine Fläche von rund 2000 m². Hier wurde im Zeitraum von 1975 bis 1980 rund 8.000 m³ Erdaushub und Bauschutt in einer Stärke von durchschnittlich 4 m abgelagert. Die Ablagerungsstelle ist zum überwiegenden Teil überbaut; zum Teil mit einem Parkplatz und des Weiteren mit einem Gebäude. Genauere Angaben über Abgrenzung, Mächtigkeit und Volumen der Altablagerungen liegen nicht vor. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord weist darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerungen Änderungen ergeben. Eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen ist generell problematisch. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung der Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen, etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch ein Bauvorhaben oder eine Nutzungsänderung eine evtl. später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Aus diesem Grund ist vor einer beabsichtigten Bebauung ein Nachweis zu erbringen, dass im Bereich der Altablagerungen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten sind (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht. Ferner müssen bei Altablagerungen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein.
- 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.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die 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.