

# Sanierungsgebiete „Ortskern Masburg“ und „Breitenbruch“

Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenpläne, Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen



28.01.2021

# Sanierungsgebiete „Ortskern Masburg“ und „Breitenbruch“

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, Rahmenpläne sowie Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen

## Im Auftrag:



Verbandsgemeinde Kaisersesch  
Am Römerturm 2  
56759 Kaisersesch

Ortsgemeinde Masburg  
Eppenberger Straße 28  
56761 Masburg

## IMPRESSUM

Stand: 28.01.2021

## 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

<b>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN</b>	<b>5</b>
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
<b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG, RAHMENPLAN, KOSTEN- UND FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT</b>	<b>22</b>
Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung	23
Bedeutung der Rahmenplanung	24
Kosten- und Finanzierungsübersicht	25
<b>VORSCHLAG FÜR DIE AUSWEISUNG DER SANIERUNGSGEBIETE, FAZIT</b>	<b>28</b>
Empfehlung zur Wahl der Sanierungsverfahren	29
Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete	31
<b>BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE, DIE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DER SANIERUNGSGEBIETE RECHTFERTIGEN</b>	<b>33</b>
<b>ANLAGE: ANALYSEPLÄNE/ STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE, RAHMENPLÄNE</b>	

## 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 (Nahversorgung, fehlende Dienstleister, Leerstand), wovon aber auch der Ortsteil Breitenbruch betroffen ist. 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 Masburg zu.

Obwohl z. T. investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Im Ortskern von Masburg und dessen Umfeld sowie im Ortsteil Breitenbruch 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 von Masburg sowie der Ortsteil Breitenbruch 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 Masburg ihren Ortskern und dessen Umfeld sowie den Ortsteil Breitenbruch 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 Masburg hat in ihrem Ortskern sowie im Ortsteil Breitenbruch grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt.

## Sanierungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände

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

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

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

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

## Vorbereitende Untersuchungen als gesetzliche Pflicht

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

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

## i Warum ein Sanierungsgebiet?, Ablauf

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

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

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

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

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

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

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

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erfolgen entsprechende Beteiligungen.

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

# Abgrenzung Untersuchungsgebiet

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

Dazu gehören neben dem für die Ortsgröße üblichen Fehlen von öffentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, z.B. von ärztlichen Versorgungseinrichtungen und Nahversorgung (insbesondere im Hauptort, wobei auch der Ortsteil Breitenbruch betroffen ist) ein Rückgang der Bevölkerung.

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

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

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

Bei den Gebäuden im Ortskern von Masburg sowie im Ortsteil Breitenbruch 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 Masburg 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.

## 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)

Diese Aufwertungen sollen als Visitenkarte des Ortskerns optimal abgestimmt und entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung erfolgen.

Der Teilbereich „Orskern Masburg“ des Untersuchungsgebiets mit einer Größe von ca. 41 ha umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

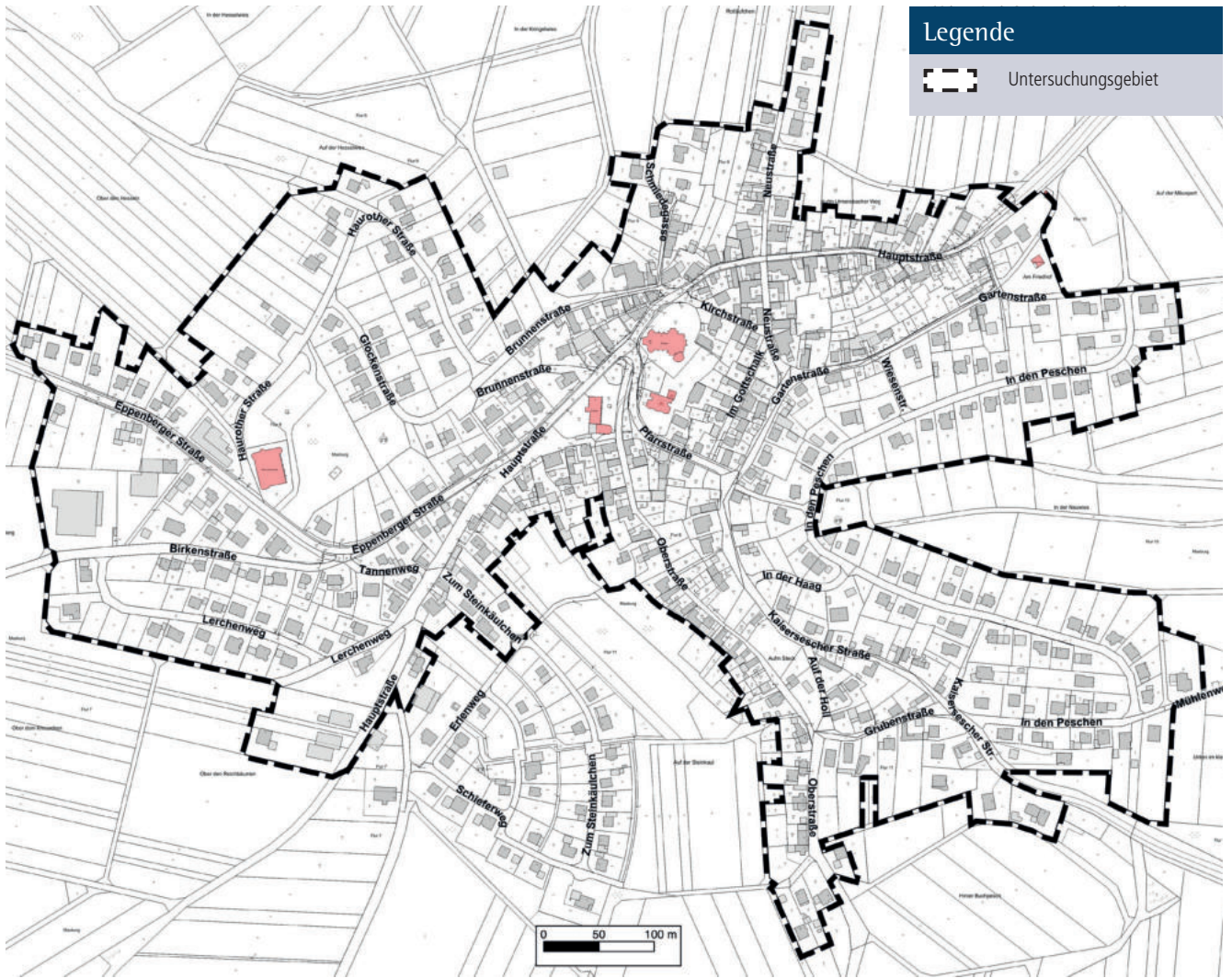
- Auf der Holl
- Birkenstraße
- Brunnenstraße
- Eppenberger Straße
- Gartenstraße
- Glockenstraße
- Grubenstraße
- Hauptstraße (teilweise)
- Hurother Straße
- Im Gottschalk
- In den Peschen
- In der Haag
- Kaisersescher Straße
- Kirchstraße
- Lerchenweg
- Mühlenweg
- Neustraße
- Oberstraße
- Pfarrstraße
- Schmiedegasse
- Tannenweg
- Zum Steinkälchen (teilweise)

Der Teilbereich „Breitenbruch“ des Untersuchungsgebiets mit einer Größe von ca. 5,4 ha umfasst die Bereiche:

- Breitenbruch
- Präfekturhof

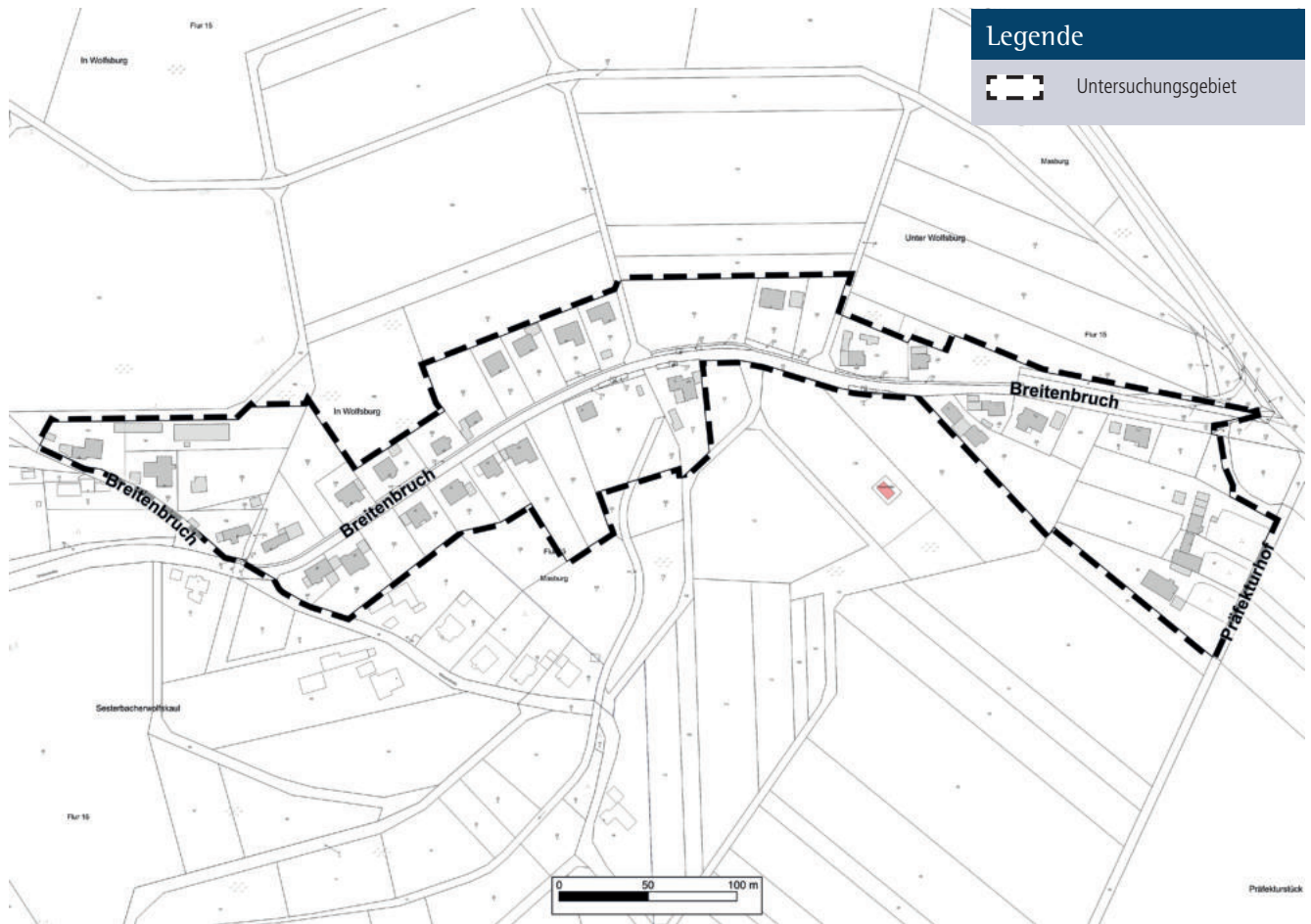
Aufgrund dessen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Masburg in öffentlicher Sitzung gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet mit dem Teilbereich „Orskern Masburg“ und dem Teilbereich „Breitenbruch“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

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



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





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

# Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch trat 1983 in Kraft. Er wurde 1998 und 2005 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 und Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus sind Teile des Untersuchungsgebiets auch als Grünflächen (z.B. im Bereich des Friedhofs), als Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. im Bereich der Kirche und der Mehrzweckhalle) und als Flächen für die Landwirtschaft (Übergangsbereiche an den Siedlungsändern) 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

Im Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Masburg der rechtskräftige Bebauungsplan „Westliche und östliche Ortserweiterung“ (1980, neugefasst 1993) inklusive mehrerer Teiländerungen. Dieser setzt in seinen beiden Teilbereichen überwiegend Allgemeine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet, ein Dorfgebiet und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen fest. Darüber hinaus liegt auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Die Stücker/ Auf der Steinkaul“ (1998) inklusive Teiländerungen innerhalb des Untersuchungsgebiets, der ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan weist auch Bestandsbebauung aus der Zeit vor 1998 auf.

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 Masburg; Quelle: VG Kaisersesch



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



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Westliche und östliche Ortserweiterung“ (1980) in Masburg; Quelle: VG Kaisersesch

## Dorferneuerungskonzept

Für Masburg wurde in der Vergangenheit kein Dorferneuerungskonzept erstellt.

# 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**

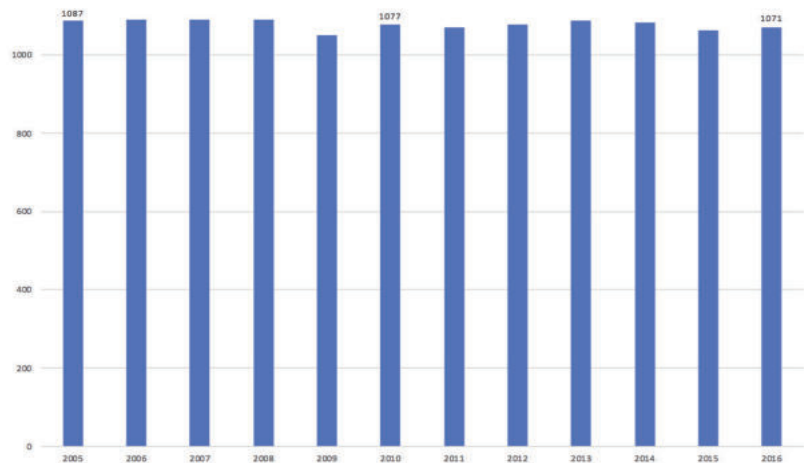
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art,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

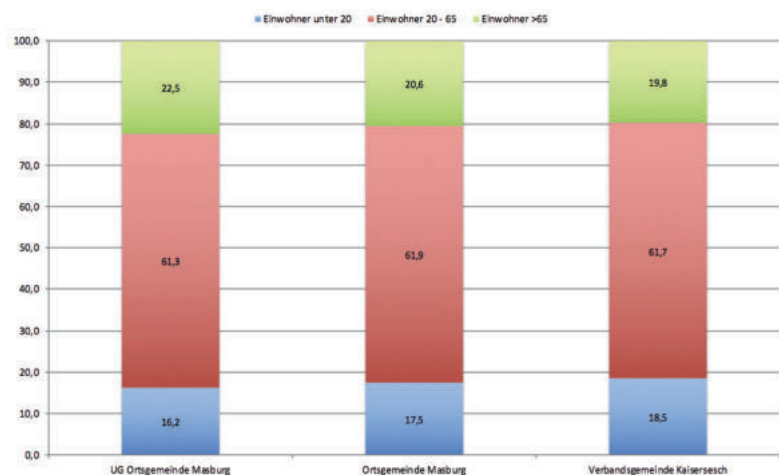
- Im Oktober 2017 lebten in den beiden Teilbereichen des Untersuchungsgebiets ca. 910 Einwohner und somit ca. 85 % der Gesamtbevölkerung des Ortes (ca. 1.060 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Verbandsgemeinde Kaisersesch; Stand: Oktober 2017)
- Insgesamt erscheint die Einwohnerentwicklung der Ortsgemeinde Masburg zwischen 2005 und 2016 relativ konstant. Sie ist von leichten Schwankungen geprägt, wobei ein deutlicher Bevölkerungsrückgang nicht erkennbar ist. Insgesamt ging die Einwohnerzahl zwischen 2005 und 2016 dennoch um ca. -1% (von 1.087 auf ca. 1.071 Ew.) zurück. Zu einem Bevölkerungszuwachs kam es zuletzt zwischen 2015 und 2016 (von 1.062 auf 1.071 Ew. bzw. um +0,1 %).
- Gemäß der STALA-Prognose Rückgang der Einwohnerzahl bis 2035 um 7 % innerhalb der Verbandsgemeinde Kaisersesch möglich.
- **Folge: Rückgang der Einwohner bis 2035 führt zu einer Zunahme leer stehender und verfallender Gebäude, auch im Untersuchungsgebiet.**



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

## Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt der Einwohner liegt in den beiden Teilen des Untersuchungsgebiets bei ca. 45 Jahren und somit leicht über dem Durchschnitt des Gesamtorts (ca. 44 Jahre) und der Verbandsgemeinde Kaisersesch (ca. 44 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Verbandsgemeinde Kaisersesch; Stand: Oktober 2017)
- Der Anteil der Senioren lag im Oktober 2017 im Untersuchungsgebiet bei 22,5 % und somit über dem Durchschnitt des Gesamtortes Masburg (20,5 %) und der Verbandsgemeinde Kaisersesch (19,8 %). Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 16,2 % und somit unter dem Durchschnitt des Gesamtorts (17,5 %) und der Verbandsgemeinde (18,5 %).
- **Folge: Fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsraum, führt zur Überalterung der Bewohner mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen.**



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

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

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

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

- Die Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden insbesondere einer Begutachtung auf Mängel i.S.d. äußeren Beschaffenheit unterzogen.
- Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde die bauliche Beschaffenheit insbesondere auf die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:
  - Belichtung, Besonnung und Belüftung
  - bauliche Beschaffenheit von Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, gestalterische Mängel
  - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Barrierefreiheit
- Missstände der „Modernisierung“ liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel der „Instandsetzung“ liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
  - die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
  - die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
  - die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Hinsichtlich des Vorhandenseins von Missständen und Mängeln erfolgte eine Klassifizierung der Gebäude in hohen, mittleren und geringen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.
- Den wenigen Neubauten (z.B. in der Straße „In den Peschen“ 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.
- Es bestehen zum Teil 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 auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren 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 im Ortskern von Masburg ein denkmalgeschütztes Gebäude und ein ortsbildprägendes Gebäude auf. Die genaue Lage der Gebäude kann dem jeweiligen Analyseplan entnommen werden. Diese Gebäude 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.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Denkmäler:
  - kath. Pfarrkirche St. Laurentius (Hauptstraße 31); Schutzzumfang umfasst die dreischiffige Stufenhalle mit Querschiff und Westturm, 1899/1900; Ausstattung: Vesperbild (um 1500), Gnadenstuhl (16. Jh.), hl. Petrus (17. Jh.); außen: drei Basaltgrabplatten 1695, 1751, 1777
  - Kriegerdenkmal, skulpturbekrönter Pylon, 1920er Jahre (Hauptstraße)
  - Wasserbehälter, Kubus, bez. 1921 (neben Hauptstraße 67)
- Auf denkmalgeschützte und positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.



Denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Laurentius in der Hauptstraße



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

- Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand sind in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar oder die Modernisierung/ Instandsetzung der Gebäude wäre nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar (baugutachterliche Prüfung im Einzelfall erforderlich);
- Im Untersuchungsgebiet finden sich 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 Teilbereichen des Untersuchungsgebiets ist eine erschwerte **Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)** erkennbar (z.B. in Teilbereichen der Hauptstraße). Die erschwerte Zugänglichkeit ergibt sich zum einen aus der geringen Breite der Zufahrten, zum anderen handelt es sich teilweise um Grundstücke in der zweiten Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.
- Um die Problematik erschwelter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken generell zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig. Langfristig kann hier insbesondere über Ordnungsmaßnahmen, z.B. durch Rückbau von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen, 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 Teilbereichs „Ortskern Masburg“ des Untersuchungsgebietes stehen 10 Wohngebäude leer (u.a. in der Kaisersescher Straße, der Oberstraße, der Gartenstraße und der Hauptstraße). Darüber hinaus liegen im Ortskern 2 gewerbliche Leerstände vor (in der Eppenberger Straße und in der Kirchstraße). Innerhalb des Teilbereichs „Breitenbruch“ gibt es derzeit keine Leerstände.
- Aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen drohen weitere Gebäudeleerstände.
- Leerstände, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung erforderlich ist, bedrohen aktuell noch die Vitalität und Zukunftsfähigkeit, sodass hier aus Vorsorgegründen insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht.



Leerstehendes Wohngebäude

### Einwirkungen auf die Wohngrundstücke

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

### Erschließung der Grundstücke

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

### Gestalterische Missstände

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



Misstand: Materialität der Fassade

## Funktionsschwächen

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

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

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

### Verkehr

- Konkrete Daten zur Verkehrsbelastung liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Ortsdurchfahrten lediglich durch mäßigen Durchgangsverkehr belastet sind.
- Die Straßenräume (Fahrbahnen und Gehwege) der Ortsdurchfahrten im Teilbereich „Ortskern Masburg“ sind überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet und weisen keinerlei gliedernde Gestalt- und Grünelemente oder Fahrbahnverengungen auf. Hierbei handelt es sich um die Kreisstraße K12, die die Eppenberger Straße, Pfarrstraße, Kaisersescher Straße und einen Teil der Hauptstraße umfasst, sowie um die Kreisstraße K13, die den nördlichen Teil der Hauptstraße (in Richtung Urmersbach) umfasst.
- Auch der Straßenraum (Fahrbahn und Gehwege) der Ortsdurchfahrt im Ortsteil „Breitenbruch“ (Kreisstraße K14) ist autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt- und Grünelemente sowie auch keine Fahrbahnverengungen auf.
- Die Ortsdurchfahrten sind asphaltiert und überwiegend in einem guten Zustand.
- Einzelne Nebenstraßen im Untersuchungsgebiet weisen demgegenüber teilweise sanierungsbedürftige Fahrbahndecken auf. Insbesondere die „Neustraße“ im Teilbereich „Ortskern Masburg“ befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Die ÖPNV-Anbindung beider Teilbereiche des Untersuchungsgebiets ist werktags über die Buslinie 733 (Kaisersesch-Leienkaul-Müllenbach-Alflen-Kalenborn-Masburg-Kaisersesch) gewährleistet. Es bestehen jedoch lediglich jeweils ca. 3 Busverbindungen in Richtung Kaisersesch und zurück. Abends und an den Wochenenden ist die ÖPNV-Erreichbarkeit eingeschränkt. Generell besteht jedoch die Möglichkeit, auf Ruftaxis zurückzugreifen.
- Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich **des fließenden Verkehrs (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)**. Missstände hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind nicht erkennbar (mit Ausnahme von einzelnen engen Straßenräumen, die ein Parken im Straßenraum stellenweise erschweren).



Straßenraum der Eppenberger Straße im Ortskern, ohne gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente

### Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere

- Masburg verfügt über keine eigene Versorgungsinfrastruktur mehr. Die Metzgerei in der Kirchstraße im Ortskern wurde geschlossen.
- Medizinische Angebote sowie Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise eine Poststelle oder eine Bankfiliale, sind im Ort ebenfalls nicht vorhanden.

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

- Im Ortskern von Masburg gibt es mit dem Gasthaus „Zur Kringelwies“ in der Brunnenstraße einen gastronomischen Betrieb. Darüber hinaus bestehen im Ortskern mehrere Gewerbebetriebe, darunter insbesondere Dachdeckerbetriebe (Creaton, DWA Krämer). Der größere Betrieb „DWA Krämer“ liegt jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets.
  - Der Ortsteil Breitenbruch verfügt ebenfalls über keine Nahversorgungseinrichtungen.
  - Die Bewohner des Ortes sind daher für Versorgungszwecke auf Mobilität angewiesen.
  - Insgesamt weist die **wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)** somit Missstände innerhalb des Untersuchungsgebiets auf.
  - Hier gilt es Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, um insbesondere die Versorgungsfunktion sicherzustellen zu können.
- 
- Masburg verfügt im Ortskern über ein gewisses Angebot an innerörtlichen Aufenthaltsbereichen. Hierbei handelt es sich um zwei Plätze mit Sitzgelegenheiten neben der Kirche (in der Pfarrstraße) und an der Ecke Neustraße/ „Im Gottschalk“, sowie um einen weiteren kleineren Platzbereich mit Brunnen (jedoch ohne Sitzgelegenheit) in der Brunnenstraße. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität besteht hier jedoch weiteres Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial.
  - Weiterhin verfügt Masburg im Ortskern über ein gewisses Angebot an innerörtlichen Grün- und Freiflächen. Die Grün- und Freifläche neben der Mehrzweckhalle im Ortskern umfasst u.a. eine Spielplatzfläche mit Sitzgelegenheiten, einen Bolzplatz sowie eine befestigte Freifläche, auf der sich u.a. ein Stellplatz für Altglas- und Altkleidercontainer befindet. Der Bereich wird von Fußwegen erschlossen. Während die Spielplatzfläche und der unmittelbar angrenzende Bereich (Fußweg mit Wasserlauf) attraktiv gestaltet sind und den vorhandenen öffentlichen Raum aufwerten, besteht v.a. für die befestigte Freifläche und für den angrenzenden Bolzplatz - zur Steigerung der Aufenthaltsqualität - noch weiteres Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial.
  - Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Ortskern von Masburg in der Straße „In den Peschen“; dieser liegt jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets.
  - Der Ortsteil „Breitenbruch“ verfügt über keine derartigen Plätze und Freiflächen/ Aufenthaltsbereiche.
  - Eine vollständige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht gegeben.



Platzbereich mit Sitzgelegenheiten nahe der Kirche im Hauptort, mit weiterem Aufwertungsbedarf

- Im Teilbereich „Ortskern Masburg“ des Untersuchungsgebiets gibt es mehrere Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur, darunter die Grundschule mit angrenzendem Gemeindezentrum/ Vereinshaus, ein Kindergarten (kath. Kindergarten St. Laurentius), die kath. Pfarrkirche St. Laurentius, eine Mehrzweckhalle (Sport- und Freizeithalle inklusive der örtlichen Feuerwehr) sowie der Friedhof mit Friedhofshalle. Der Teilbereich „Breitenbruch“ verfügt über keine öffentlichen und sozialen Einrichtungen.

- 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 sind. 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. barrierereduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und 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 lediglich vereinzelt Missstände auf, insbesondere im Teilbereich „Breitenbruch“.

## 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 substanzieller 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 substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Rahmenpläne, 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 für das Untersuchungsgebiet mit den Teilbereichen „Ortskern Masburg“ und „Breitenbruch“, 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 Masburg 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 Masburg angepasst werden.

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

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

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

- § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen)

## i Städtebauliche Planung/ Rahmenplanung

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

- § 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 Masburg und den Teilbereich Breitenbruch erstellt).



# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Von der Ortsgemeinde Masburg 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 Masburg“ gem. § 149 BauGB

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat / öffentlich
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>ca. 20.000 €</b>	
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
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>kann nicht beziffert werden</b>	
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 ÖPNV		öffentlich
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>ca. 427.500 €</b>	
3.1	• Ortsbildgerechte Gestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrten, Begrünung des Straßenraums; punktuelle Straßenraumaufwertung im Ortskernbereich		öffentlich
3.2	• Aufwertung/ Inwertsetzung der Platzbereiche im Ortskern (an der Ecke Neustraße/ „Im Gottschalk“, in der Pfarrstraße, in der Brunnenstraße)		öffentlich
3.3	• Aufwertung/ Gestaltung der innerörtlichen Grün- und Freifläche neben der Mehrzweckhalle im Ortskern, insbesondere der befestigten Freifläche und des angrenzenden Bolzplatzes zur Steigerung der Aufenthaltsqualität		öffentlich
3.4	• Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich)		privat
3.5	• Kostenerstattungsbeträge		öffentlich
3.6	• Modernisierung/ Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		öffentlich
3.7	• Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)		öffentlich
<b>4.</b>	<b>Vermögenswerte</b> 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. 447.500 € (vorläufig)

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

## Kostenübersicht „Breitenbruch“ gem. § 149 BauGB

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat / öffentlich
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>ca. 20.000 €</b>	
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
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>kann nicht beziffert werden</b>	
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 ÖPNV		öffentlich
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>ca. 50.000 €</b>	
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
<b>4.</b>	<b>Vermögenswerte</b> 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. 70.000 € (vorläufig)**

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

# 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 Masburg 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 Masburg 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 Masburg initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Ortsgemeinde Masburg steuernd und ggf. eingreifend bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken tätig werden können.

nierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;

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

## Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

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

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

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

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem ersten städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen ist 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 Ausgleichsbeiträgen) gekennzeichnet sind, nicht erforderlich ist.

## Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

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

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

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen

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

**Um dieses Mindestmaß an „Kontrollinstrumenten“ zur umfassenden Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der „Qualitäten“ im Plangebiet (insbesondere gestalterisch) zu 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 Masburg 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 Masburg 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 Masburg keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

# Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebietes

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 der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu

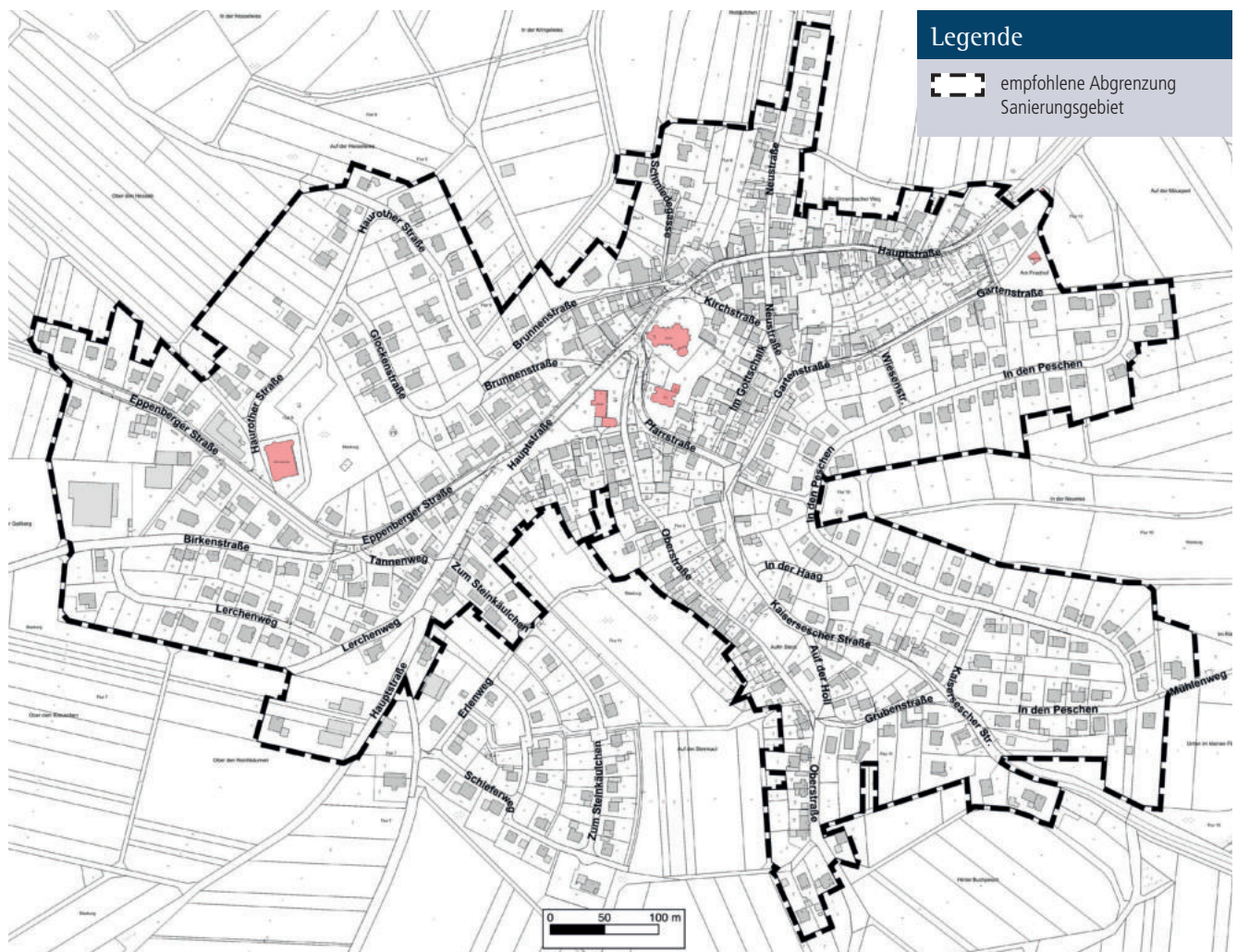
## i Empfehlung zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete

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.

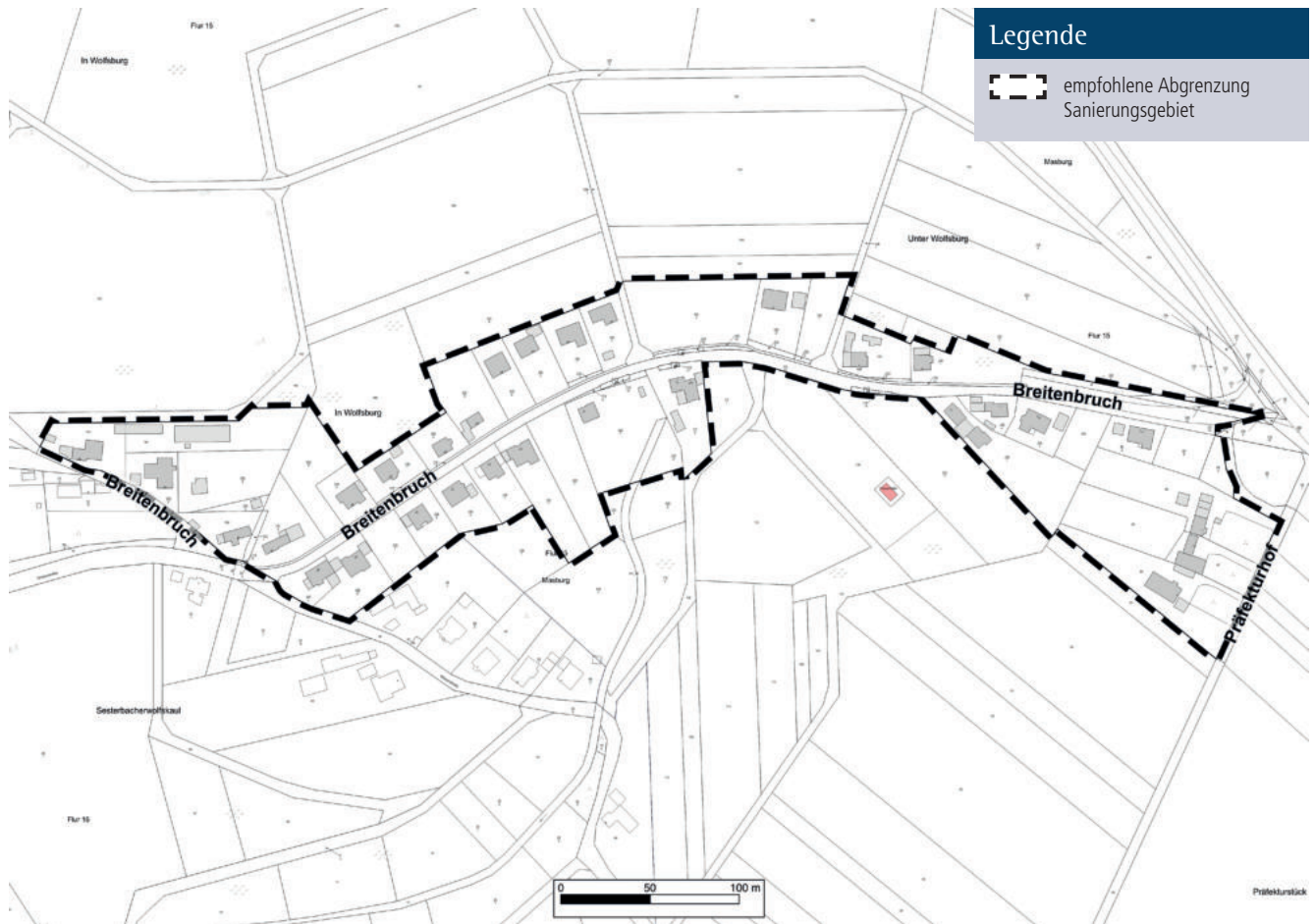
lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

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 die Entscheidung nur im Herausnehmen aus dem Gebiet bestehen.



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



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



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



## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
	<p>Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Masburg hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet mit den Teilbereichen „Ortskern Masburg“ und „Breitenbruch“ in der Ortsgemeinde Masburg für das im Bericht dargestellte Untersuchungsgebiet 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 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, 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 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie der städtebaulichen Rahmenpläne wurden während den allgemeinen Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Es wurden keine Bedenken und Anregungen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie der städtebaulichen Rahmenpläne 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 der Sanierungsgebiete	<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 des Sanierungsgebietes rechtfertigen.</p>
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>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 der Gebiete abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.</p>
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Ortsgemeinde Masburg durchgeführt oder veranlasst werden (siehe einheitliche Vorbereitung).</p> <p>Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung der Sanierungsgebiete.</p> <p>Eine wesentliche Umgestaltung liegt vor, wenn insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung verändert werden.</p> <p>Eine Verbesserung ist dann als wesentlich zu bewerten, wenn die Durchführungsmaßnahmen sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken. Dieses kann z.B. bei der Modernisierung/ Instandsetzung von baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierungsmaßnahme der Fall sein.</p> <p>Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet mit den Teilbereichen „Ortskern Masburg“ und „Breitenbruch“ wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, für das Gebiet aufgestellt. Hiernach zielen die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenen Sanierung ab.</p>

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Planung die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können.</p> <p>Für eine einheitliche Durchführung werden allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet.</p> <p>Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Möglichkeiten zur Bewältigung der durch die Sanierung verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Sanierungsbetroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, schließlich aber auch die kommunalpolitische Durchsetzbarkeit in der Ortsgemeinde Masburg.</p> <p>Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.</p>
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von besonderer Bedeutung sind.</p> <p>Sie verpflichtet die Ortsgemeinde Masburg, um Verzögerungen zu vermeiden, die vom Gesetz gegebenen Handhabemöglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden und überhaupt für eine zügige Abwicklung zu sorgen. Sie übergibt der Ortsgemeinde Masburg die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat.</p> <p>Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet.</p> <p>Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung.</p> <p>Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. § 149 BauGB bestimmt, dass die Ortsgemeinde Masburg nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, diese mit den Trägern der öffentlichen Belange abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen hat.</p> <p>Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen.</p> <p>Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.</p> <p>Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.</p> <p>Damit wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um das Zügigkeitsgebot von § 136 Abs. 1 BauGB und § 149 Abs. 4 Satz 2 BauGB praktisch umzusetzen; mit der Verlängerungsmöglichkeit wird zugleich die erforderliche Flexibilität gewährleistet.</p> <p>Aufgrund des vorhandenen ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB (nach Stand der Planung), die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, ist prognostisch von einer Durchführungsfrist von 10 Jahren auszugehen.</p> <p>Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Ortsgemeinde Masburg bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten.</p> <p>Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/ Betreuung u.a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung innerhalb der Durchführungsfrist von 10 Jahren, d.h. bis zum 31.12.2031, ausgegangen werden.</p>

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

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

## Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes 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 der Sanierungsrahmenpläne nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.
Fazit	Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Teilbereich „Ortskern Masburg“ und Teilbereich „Breitenbruch“ in der Ortsgemeinde Masburg ist begründet und gerechtfertigt. Dem Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Masburg wird empfohlen, nach Maßgabe des § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Teilbereich „Ortskern Masburg“ und Teilbereich „Breitenbruch“ in der Ortsgemeinde Masburg zu beschließen und nach Maßgabe des § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Hinweis: Die genauen Verfahrensdaten sind der Anlage zu entnehmen.

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit insbesondere folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Bahn AG – DB Immobilien; Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen; Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum; Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz; Vodafone D2 GmbH; Westnetz GmbH, Rauschermühle. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Das geplante Sanierungsgebiet befindet sich in einem Umkreis von mehr als 200 m von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien weist dennoch vorsorglich darauf hin, dass durchzuführende Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben dürfen. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft und Körperschall, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu den DB Liegenschaften nicht bekannt ist. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekanntes Kabel aufgefunden werden, ist die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien unverzüglich zu informieren.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.
- Im Planungsgebiet oder dessen direktem Umfeld sind der Direktion Landesarchäologie keine Fundstellen bekannt. Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- Sofern asbesthaltige Bauteile (Außen- und Innenbereich der Gebäude) bei der Sanierung mit berücksichtigt werden müssen (insbesondere defekte Bauteile an Fassaden), wird auf die Vorgaben der Asbestrichtlinie (Richtlinie für Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden), TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe, „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“) und das LAGA-Merkblatt 23, Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle verwiesen.
- Für den Umgang und die Entsorgung weiterer Bauabfälle wird auf den Leitfaden Bauabfälle Rheinland-Pfalz hingewiesen ([www.lfu.rlp.de](http://www.lfu.rlp.de)).
- Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt zu beachten.
- Im Ortskernbereich der Ortsgemeinde Masburg befinden sich zwei kartierte Altablagerungen: Altablagerungsstelle Masburg, Gasthof Geile, Nr. 135 02 058-0204/000-00 und Altablagerungsstelle Masburg, Festplatz, Nr. 135 02 058 /000-00. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Regionalstelle SGD Nord in Koblenz, zu beteiligen ist.
- Kulturdenkmäler genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz (laut §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Es gilt eine Genehmigungspflicht gemäß 13 Abs. 1 DSchG, die einen Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung (Untere Denkmalschutzbehörde) vorsieht, falls Baumaßnahmen oder Änderungen an oder im Umfeld von Kulturdenkmälern geplant sind.
- Der Teilbereich „Ortskern Masburg“ liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Masburg“, „Vordereifel II“ sowie „Vordereifel III“. Der Teilbereich „Breitenbruch“ wird neben dem Bergwerksfeld „Vordereifel II“ auch von dem bereits erloschenen, auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Reinold I“ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen der genannten Bergwerksfelder liegen hier nicht vor. In den vorhandenen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau zum Bergwerksfeld „Masburg“ ist im Westen des ausgewiesenen Teilbereiches „Ortskern Masburg“ ein Hinweis auf bergbauliche Aktivitäten verzeichnet. Über Art und Umfang des Bergbaus liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau jedoch keine weiteren Dokumentationen oder Informationen vor. Dokumentationen oder Hinweise über tatsächlich erfolgten Abbau in den übrigen Bergwerksfeldern liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor. Zu beachten ist außerdem, dass in der angrenzenden Gemarkung Leienkaul ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Dachschiefer erfolgt ist. Unmittelbar südwestlich des ausgewiesenen Teilbereiches „Breitenbruch“ befindet sich die stillgelegte Dachschiefergrube „Barbara“, deren Strecke das Sanierungsgebiet im Westen in Süd-Nord-Richtung in einer Teufe von ca. 50 m unterfährt. Weitere Grubenbaue sind ca. 25 m südwestlich des in Rede stehenden Gebietes, in Teufen von ca. 40 m, dokumentiert. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. 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 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. Die Angaben zur Lage sind unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten (+/- 20 m). Die Höhenangaben des Risswerkes sind insbesondere auch abhängig von der wahren Höhe der Tagesoberfläche. Anhand der Angaben aus der topographischen Karte wurden am Stollenmundloch des „Nicolaus Stolln“ ca. 459 m NN zugrunde gelegt. Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 - 30 m bzw. von 30 - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus sind im Teilbereich „Breitenbruch“ somit nicht auszuschließen. Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau für geplante Bauvorhaben im Teilbereich „Breitenbruch“ die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau. Eine Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung im Bereich „Ortskern Masburg“ sollte spätestens dann erfolgen, wenn bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte.
- 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 Bauvorhaben 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.
- Durch das Sanierungsgebiet Teilbereich „Ortskern Masburg“ verläuft der Masburger Bach (Gewässer III. Ordnung). Im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes Teilbereich „Breitenbruch“ verläuft der „Bach von der Martentaler Kirche“. Bei der weiteren Planung 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 nach § 31 LWG besteht. Diese Regelung dient dazu, die in § 6 Wasserhaushaltsgesetz genannten allgemeinen Grundsätze

der Gewässerbewirtschaftung sicherzustellen.

- Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Es sollte überprüft werden, ob im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Verbesserungspotenziale für die bestehende Entwässerungssituation vorliegen und umgesetzt werden können.
- Für die VG Kaisersesch liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Das Plangebiet ist teilweise von Überflutungen nach Starkregen gefährdet. Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten bei der Sanierungsplanung berücksichtigt werden. Bei Neu- und Umbauten sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Ortschaft ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten, Bauweise errichtet werden.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist insgesamt darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Die im Bereich des Untersuchungsgebietes liegende Ablagerungsstelle Urmersbach, Sportplatz, Registriernummer 135 02 084 – 0202, ist von den aufgeführten Sanierungsmaßnahmen nicht betroffen.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Altablagerungen; die „Ablagerungsstelle Masburg, Festplatz“ mit der Registriernummer 135 02 058 0203 und die „Ablagerungsstelle Masburg, Gasthof Geilen“ mit der Registriernummer 135 02 058 0204. Entsprechend dem Bodenschutzkataster handelt es sich bei der „Ablagerungsstelle Masburg, Festplatz“ mit der Registriernummer 135 02 058 0203 um eine rund 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche, auf der im Zeitraum von 1975 bis 1985 rund 9.000 m<sup>3</sup> Erdaushub und Bauschutt in einer Stärke von bis zu 4 m abgelagert wurden. Die Ablagerungsstelle ist nicht überbaut. Die „Ablagerungsstelle Masburg, Gasthof Geilen“ mit der Registriernummer 135 02 058 0204 belegt eine Fläche von rund 400 m<sup>2</sup>. Hier wurde rund 1.200 m<sup>3</sup> Erdaushub und Bauschutt in einer Stärke von bis zu 4 m abgelagert. Die Ablagerungsstelle ist zum überwiegenden Teil überbaut; zum Teil mit einem Parkplatz und einem Gebäude. Genauere Angaben über Abgrenzung, Mächtigkeit und Volumen der Altablagerungen liegen nicht vor. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. 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.