

Ortsteil Untersulzbach

Vorbereitende Untersuchungen mit Rahmenplan, Sanierungsgebiet
Ortsgemeinde Untersulzbach



08.04.2022



KERN
PLAN

Ortsteil Untersulzbach

Vorbereitende Untersuchungen mit Rahmenplan und Sanierungsgebiet in der Ortsgemeinde Sulzbachtal

Im Auftrag:



VG Otterbach-Otterberg
Hauptstraße 27
67697 Otterberg



VG Göllheim
Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3
67307 Göllheim

Gefördert durch:



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

Diese Publikation wird im Rahmen des Entwicklungsprogrammes EULLE unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau unterstützt.

IMPRESSUM

Stand: 08.04.2022

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

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

| | |
|--|----|
| Vorwort | 4 |
| Sanierungsrechtliche Vorgaben | 5 |
| Abgrenzung Untersuchungsgebiet | 6 |
| Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Misstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB | 7 |
| Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Bedeutung der Rahmenplanung | 18 |
| Geplante öffentliche Maßnahmen | 19 |
| Kosten- und Finanzierungsübersicht | 20 |
| Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens | 21 |
| Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes | 23 |
| Fazit, Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, Abwägungssynopse | 24 |
| Anlage: Analyseplan / städtebauliche Misstände, Rahmenplan | |

VORWORT

Die Dörfer im ländlichen Raum der Verbandsgemeinde Otterberg-Otterbach sind in die Jahre gekommen. Während Einwohnerverluste und daraus resultierende Leerstände vereinzelt durch Wanderungsgewinne z.T. kompensiert werden, bringt die Überalterung der Dörfer nach wie vor Veränderungen mit sich (Wohnansprüche, Barrierefreiheit). Gleichzeitig wird die Gesellschaft bunter, Haushaltsformen ändern sich. Als demografische Konsequenz und Folge des Strukturwandels zeigt sich ein Verlust der Versorgungsfunktionen (fehlende Nahversorger und Dienstleister, Leerstand). Hiervon ist auch der ländlich geprägte Ortsteil Untersulzbach der Ortsgemeinde Sulzbachtal betroffen.

Obwohl z. T. bereits investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Insbesondere im Bereich des Ortskernes 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 ist gerade der Ortskern die „Visitenkarte“. Er prägt den ersten und wichtigsten Eindruck von Gästen und bestimmt die Wohnqualität. Sind diese Veränderungen erst einmal (deutlich) sichtbar, droht die „Abwärtsspirale“. Der Ortskern wird auch für private und gewerbliche Investitionen zunehmend unattraktiv.

Gleichzeitig kommen die Gebäude der 1960er, 1970er und älter in die Jahre und nach und nach auf den Immobilienmarkt. Auf dem Einfamilienhaus-Immobilienmarkt kommt es zu Konkurrenz zwischen historischen Bauten im Ortskern und gewachsenen Siedlungsrändern. Diese Konkurrenz betrifft Bestände mit Mängeln und Defiziten in den Bereichen Bausubstanz, Energie, Barrierefreiheit ... Es gilt das geschichtliche „Gesicht“ Untersulzbachs zu stärken, um die bauliche Identität zu erhalten. 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 Untersulzbach ihren Ortsteil Untersulzbach 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.

Die Ortsgemeinde Sulzbachtal beabsichtigt zudem in den öffentlichen Raum zu investieren. Als Anwendungsvoraussetzung bestimmt das BauGB, dass die Vorbereitung und Durchführung des Sanierungsgebietes im öffentlichen Interesse liegen muss (Einsatz öffentlicher Mittel).

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes i. S. d. § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB erforderlich, um insbesondere den Sanierungsverdacht zu prüfen und nachzuweisen, dass die Sanierung 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.

Sanierungsrechtliche Vorgaben

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 städtebauliche Missstände vor? Ist eine Sanierung überhaupt erforderlich?
- die anzustrebenden Ziele. Beispielhaft: Können die allgemeinen städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen überhaupt behoben werden? Was sind die Ziele der Sanierung? Welche Maßnahmen sind erforderlich?
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Beispielhaft: Ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar? Besteht Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger?

In die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme sind sowohl die Bürger als auch die öffentlichen Aufgabenträger einzubinden (vgl. §§ 137, 139 BauGB).

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.

Warum ein Sanierungsgebiet?, Ablauf

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB)
- 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
- Kombination / Zusammenspiel private und öffentliche Maßnahmen
- Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss des Gemeinderates 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
- Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen (§ 136 Abs. 1 BauGB)
- 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

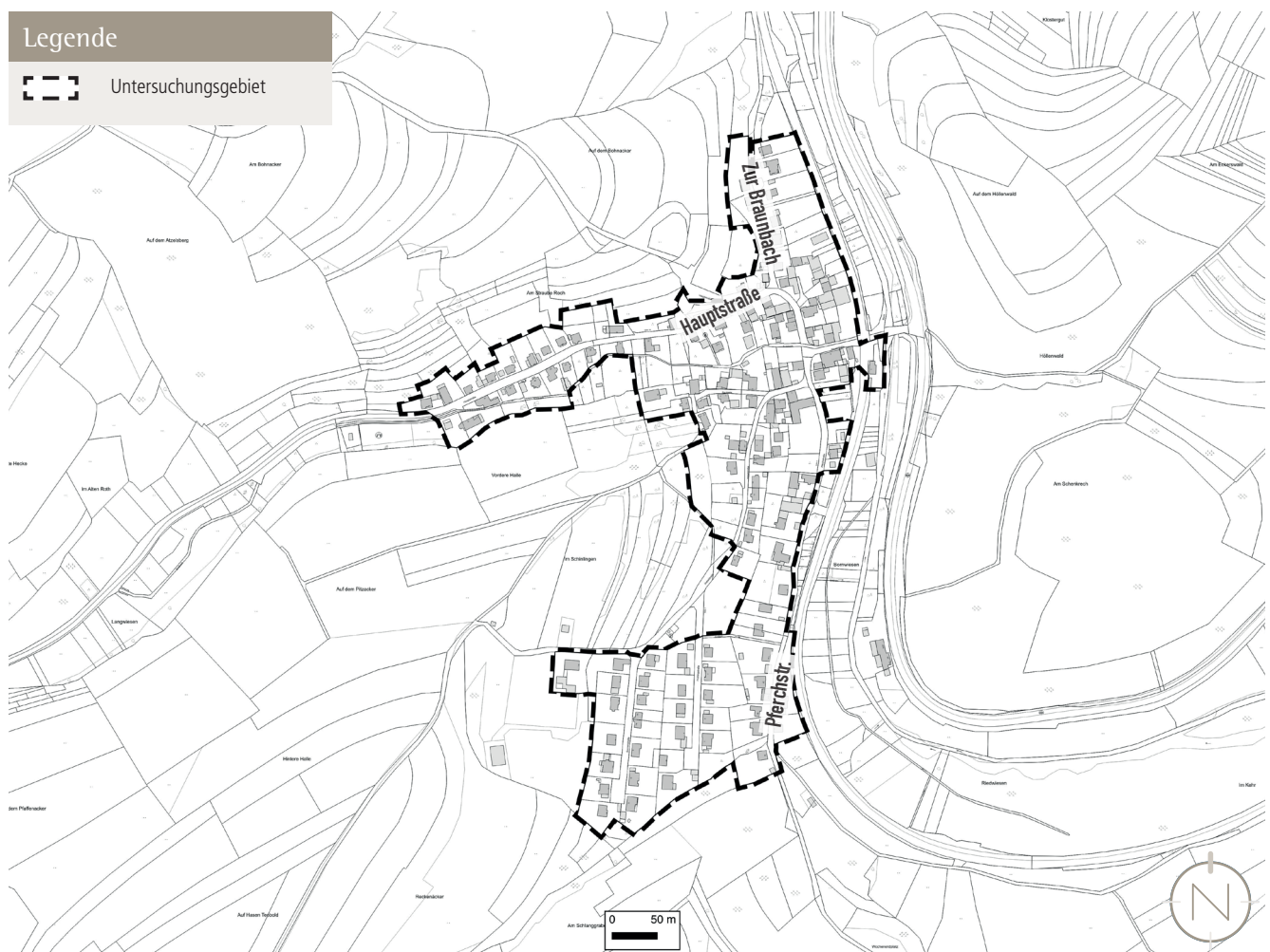
Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Die Ortsgemeinde Sulzbachtal hat in ihrem Ortsteil Untersulzbach grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13 ha. Die genauen Grenzen des Untersuchungsgebietes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Kriterien der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

- Erweiterter Ortskern 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 Untersuchungsgebietes (räumlicher, funktionaler Zusammenhang; Sanierungsgebiete sind so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

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

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

- mithilfe von Ortsbegehungen mit fotografischer Dokumentation und einem standardisierten Erhebungsbogen für gebäudebezogene Daten (Nutzung, Bausubstanz, etc.) sowie
- 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.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Untersuchungsgebiet überwiegend eine gemischte Baufläche dar und steht einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

Bebauungspläne / Satzungen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

- „Auf dem Bohnacker - 2. Änderung“ (1993/82)

Der innerhalb des Plangebietes liegende Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen einer förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

„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 Gebietes insbesondere in Bezug auf

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



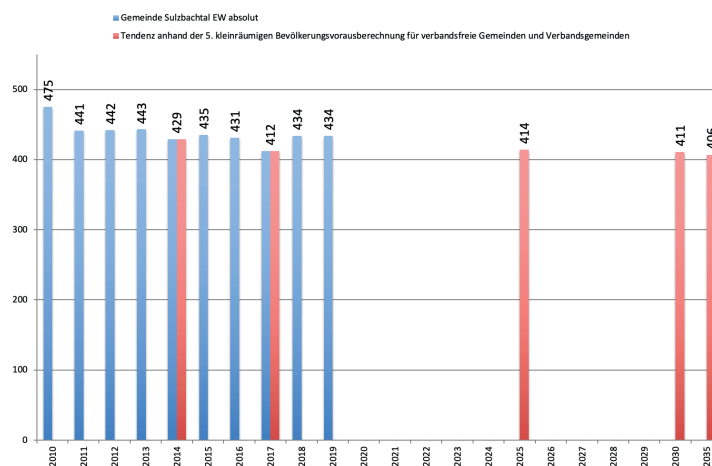
Auszug Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterberg-Otterbach (Stand Dezember 2019); Quelle: Verbandsgemeinde Otterberg-Otterbach

Dorferneuerungskonzept

Für Untersulzbach wurde 2016 durch die WVE ein Dorferneuerungskonzept erstellt. Darin sind zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Hebung von Gestaltungspotenzialen enthalten.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

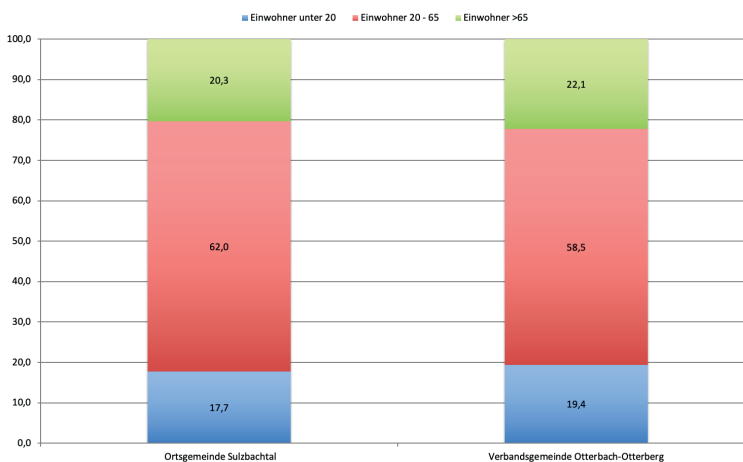
- Im Dezember 2019 lebten in Sulzbachtal 434 Einwohner. (Quelle: Statistische Berichte - Statistisches Landesamt RLP; Stand: Dezember 2019)
- Der beobachtbare Prozess des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist in Sulzbachtal eindeutig zu erkennen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl unterliegt Schwankungen. Seit dem Jahr 2009 bis heute (Stand: Dezember 2019) ist eine Abnahme der Einwohnerzahl um ca. 10,6 % bzw. 46 Einwohner zu verzeichnen.
- Gemäß der fünften kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden ist - ausgehend vom Jahre 2017 - in Otterbach-Otterberg ein Rückgang der Einwohnerzahl bis 2035 um -1,37 % bzw. ca. -257 Einwohner auf nur noch ca. 18.569 Einwohner möglich. Bei diesem Rückgang würde die Einwohnerzahl Sulzbachtals bis 2035 abnehmen.
- **Folge: Rückgang der Einwohner bis 2035 führt zu einer Zunahme leer stehender und verfallender Gebäude, auch im Untersuchungsgebiet.**



Quelle: Daten Statistisches Landesamt RLP, Stand: Dezember 2019; Bearbeitung: Kernplan

Altersstruktur

- Der Anteil der Senioren lag im Dezember 2019 bei 20,3 % und somit unter dem Durchschnitt der Verbandsgemeinde Otterberg-Otterbach (22,1 %). Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen bei 17,7 %, also unter dem Durchschnitt der Verbandsgemeinde Otterberg-Otterbach (19,4 %). (Quelle: Statistische Berichte - Statistisches Landesamt RLP; Stand: Dezember 2019)
- **Folge: Fortschreitende demografische Entwicklung die zur Überalterung der Bewohner mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen führt.**



Quelle: Daten Statistisches Landesamt RLP, Stand: Dezember 2019; Bearbeitung: Kernplan

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 innerhalb des Untersuchungsgebietes (u.a. Zum Braunbach 12) stehen sanierungsbedürftige Bauten gegenüber, die das Ortsbild teils erheblich beeinflussen.



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit geringem Bedarf

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil des Untersuchungsgebietes.
- 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.
- Nach Betrachtung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude lässt die **energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)** Missstände annehmen. Demnach lässt die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes bereits aufgrund ihres Alters energetische Mängel und Missstände erkennen. Auch ein Teil der „neueren Gebäude“ ist energetisch nicht auf dem neuesten Stand.

- Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen.
- Die Sanierung der Nebengebäude ist im Einzelfall mit der Sanierung des Hauptgebäudes zu beurteilen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend bebaute Flächen, die der Wohnnutzung entsprechen. Lediglich der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebietes ist - ergänzend zur dort befindlichen Wohnnutzung - durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. 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 vereinzelt auf den unbebauten Grundstücksflächen vor und beeinträchtigen das Ortsbild. Hierbei handelt es sich insbesondere um ungepflegte Vorgärten, sanierungsbedürftige Hofflächen und Zäune sowie - punktuell - um Holz- und Bauabfälle auf Grundstücksvorflächen.
- Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der dörflichen und überwiegend offenen Bebauung nur punktuelle Schwächen in der **Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)** feststellbar. Missstände liegen hier nicht vor.
- **Eine große Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist insbesondere nach Zustand und Beschaffenheit Missstände und Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind. Es liegen Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Anforderungen der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.**
- Das Untersuchungsgebiet weist zwei Denkmäler und mehrere ortsbildprägende Gebäude auf. Die genaue Lage der Gebäude kann dem Analyseplan entnommen werden. Diese wurden wie folgt erfasst:
 - Denkmäler aus der Denkmalliste des Landes 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 zwei Denkmäler: Schulhaus, 1913 (Hauptstr.), Hofanlage, ca. 1865 (Pferchstr.)
- Im Untersuchungsgebiet gibt es - neben den Denkmälern - neun ortsbildprägende Gebäude. Diese sind im Bereich der Haupt- und der Pferchstraße zu finden.
- Auf denkmalgeschützte und positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude



Denkmalgeschütztes Schulhaus, Untersulzbach

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

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

Zugänglichkeit der Grundstücke

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Grundstücke mit erschwerter Zugänglichkeit und Zufahrt (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB).

Leerstände und mindergenutzte Gebäude

- Die **Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)** sind im Untersuchungsgebiet in Teilbereichen sichtbar.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich sechs leer stehende Wohngebäude: drei Leerstände im Bereich der Hauptstraße, einer in der Hebelstraße, einer in der Frühlingsstraße und einer in der Sonnenstraße.
- 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 im Bereich der Hauptstraße

Einwirkungen auf die Wohngrundstücke

- KFZ-bedingte Verkehrsbelastung kommt aufgrund des geringen Aufkommens kaum vor.
- Die Dieseltriebzüge der Bahnlinie RB 66 sorgen jedoch für einen gewissen Lärmpegel und leichte Erschütterungen am Rande des Siedlungskörpers. Jedoch handelt es sich um eine halb-stündliche befahrene Nebenstrecke, auf der in Bahnhofsnahe im Niedrigtempo verkehrt wird. Lärmkartierungen werden nicht vorgenommen, schwere Einwirkungen können jedoch nahezu ausgeschlossen werden.
- Zudem kann es innerhalb des Untersuchungsgebietes - bedingt durch die aktiven landwirtschaftlichen Betrieben - vereinzelt zu Einwirkungen, insbesondere durch Gerüche und Verunreinigungen, kommen.
- Darüber hinaus liegen keine weiteren **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, Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung / Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können.



Ortsuntypische Materialität der Fenster (Kunststoff mit zu breiten Streben)



Ortsuntypische Materialität/Farbgestaltung 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

- Durch den Ortskern von Untersulzbach verläuft die Kreisstraße K 22. Westlich von Untersulzbach liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der K 22, laut Verkehrsstärkenkarte Rheinland-Pfalz (2015), bei 466 KFZ pro Tag (davon 37 LKW). Folglich ist nur von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen.
- Der Straßenraum (Fahrbahn und Gehwege) ist innerhalb des Untersuchungsgebietes einheitlich gestaltet und weist kaum Trennungen zwischen den Verkehrswegen auf. Insbesondere im Verlauf der Hauptstraße zum Bahnübergang mangelt es jedoch an einer fußgänger- und radfahrerfreundlichen Gestaltung des Straßenraumes. Querungsmöglichkeiten sind zwar nicht vorhanden, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens jedoch auch kaum nötig.
- Die Hauptstraße im Untersuchungsgebiet weist eine sanierungsbedürftige Fahrbahndecke auf, - notdürftig reparierte Bereiche sind nur punktuell erkennbar.



Missstand: unzureichende Gestaltung der fußläufigen Wegeverbindungen zum Bahnhof



Missstand: sanierungsbedürftige Fahrbahndecken im Bereich der Hauptstraße

- Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch die „Lautertalbahn“, sprich die Regionalbahn 66 (Richtung Kaiserslautern / Lauterecken) sowie durch die Schulbuslinien 134 (Richtung Kaiserslautern / Mehlbach) und 139 (Richtung Weilerbach) gesichert. An Sonntagen fährt die RB 66 fünfmal.
- Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es im Falle von größeren Veranstaltungen im Bürgerhaus zu Parkproblemen kommen kann.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich **des fließenden Verkehrs (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)**. Missstände innerhalb des ruhenden Verkehrs sind nicht erkennbar.

Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere

- Untersulzbach verfügt über keine Versorgungsinfrastruktur. Nahversorgungsangebote wie beispielsweise eine Metzgerei sind nicht vorhanden. Jedoch versorgt ein Bäcker-Auto einmal pro Woche die Anwohner.
- Auch hinsichtlich der medizinischen Versorgung gibt es in Untersulzbach keine Angebote.
- Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise ein Friseursalon oder eine Poststelle, gibt es in dem Ort ebenfalls nicht. Lediglich ein Postbriefkasten (Hauptstr. 8) ist in Untersulzbach vorzufinden.
- Ca. 10% der Haushalte in Sulzbachtal verfügen über eine Breitbandanbindung mit einer Geschwindigkeit von mehr als 50 Mbit/s (Breitbandatlas, Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur, Stand Dezember 2020).
- In Untersulzbach gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Gastronomiebetriebe oder Beherbergungsstätten.
- Abgesehen von kleineren Handwerksbetrieben findet sich in Untersulzbach kein Gewerbe.
- Für Versorgungszwecke sind die Bewohner des Ortes auf Mobilität angewiesen.
- Zudem sind Wohn- und Betreuungsangebote für Ältere, wie beispielsweise eine Tagespflege oder betreutes Wohnen, in Untersulzbach nicht vorzufinden.
- Insgesamt weist die **wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes 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.

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

- Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet ist insgesamt eingeschränkt.
- An einer zentral gelegenen Platzfläche mangelt es in der Dorfmitte. Am Bürgerhaus gibt es eine kleine Hoffläche, die jedoch stark versiegelt ist.
- Einzige öffentliche Freiflächen im Untersuchungsraum bilden der Spielplatz in der Pferchstraße sowie südlich hiervon - direkt angrenzend - ein Parkplatz. Beide Flächen weisen Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial in Bezug auf Zustand, Ausstattung, Zugänglichkeit und Barrierefreiheit auf.
- Eine vollständige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nur bedingt gegeben. Insbesondere der Weg zum Bahnhof stellt für Mobilitäts- und Seheingeschränkte eine Gefahrenquelle dar.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Einrichtung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur. Hierbei handelt es sich um das Bürgerhaus.
- Während das Bürgerhaus erst kürzlich im Rahmen des durch den Denkmalschutz möglichen saniert wurde, bedarf die Vorfläche einer gestalterischen Aufwertung.

- Weitere Infrastruktureinrichtungen - insbesondere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen - sind in Untersulzbach nicht vorhanden. Dabei stellt vor allem das Fehlen einer Betreuungseinrichtung für Kinder (Kindergarten/ Kindertagesstätte) hinsichtlich der Wohnstandortwahl für Familien eine Herausforderung dar.
- 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. 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 sowie soziale Infrastruktureinrichtungen.
- Die **Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)** weist somit Missstände auf.

Fazit zum Vorliegen städtebaulicher Missstände

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

Als ländlich geprägter Wohnstandort hat Untersulzbach mit Strukturschwächen und Funktionsverlusten sowie mit Substanzschwächen gem. BauGB zu kämpfen. Dazu zählt neben dem für die Ortsgröße üblichen Fehlen von öffentlichen Infrastruktur- (Bildung, Betreuung, Medizin) und Versorgungseinrichtungen auch ein in Sulzbachtal erkennbarer 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 Bereich des Ortskerns zutage.

Bei den Gebäuden im Untersuchungsgebiet 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.

Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände somit 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 Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Bedeutung der Rahmenplanung

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.

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

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

Als Instrumentarium der städtebaulichen Planung hat sich der städtebauliche Rahmenplan besonders bewährt. Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Einzelfall von der vorhandenen städtebaulichen Situation und von den Sanierungszielen 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 angepasst werden.

Ziele und Zwecke der Sanierung

- Stärkung als Wohnstandort
- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der öffentlichen und privaten Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes 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.
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, dorfkologische Maßnahmen, Steigerung der Vitalität des Dorfes

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.
- Mit Ausnahme des Rahmenplans ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Erforderlichkeit zu erkennen, weitere Städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.
- 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 kann der Rahmenplan durch:
 - Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie für Maßnahmen nach § 177 BauGB
 - Gestaltungsleitfaden / gestalterische Vorgaben

Geplante öffentliche Maßnahmen

Für die Ortsgemeinde Sulzbachtal wurde im Jahr 2016 ein Dorferneuerungskonzept erstellt. Einige der darin genannten Maßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung des Friedhofes und des Glockenturms, wurden

bereits durch die Ortsgemeinde umgesetzt. Dennoch gilt es weitere Maßnahmen aus dem Dorferneuerungskonzept umzusetzen.

Im „Dorfumbaukonzept“ aus dem Jahr 2021 wurden noch weitere, ergänzende

Maßnahmen genannt, um das Dorf fit zu machen für die Zukunft.

Öffentlichen Maßnahmen, die innerhalb des Sanierungsgebietes sind:

| öffentliche Maßnahmen | | |
|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| 1. | Gestaltung und Aufwertung der Platzfläche im Bereich des Bürgerhauses | ca. 65.000 € |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell: stark versiegelte Hoffläche, ohne funktionale und gestalterische Elemente Gestaltungsmöglichkeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer Verweilmöglichkeit, Möblierung, Entsiegelung, Baumpflanzungen, Beleuchtungskonzept | |
| 2. | Gestaltung des östlichen Ortseingangs | ca. 35.000 € |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell: Ortseingangssituation ohne gestalterische Elemente Gestaltungsmöglichkeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines Baumtores, Fahrbahnverswenkung, Verwendung von Farbasphalt, Willkommensschild, Kunstinstallation | |
| 3. | Gestaltung der Ortsdurchfahrt | ca. 140.000 € |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell: rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Grün- oder Gestaltelemente Gestaltungsmöglichkeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Punktuelle Baumpflanzungen, Pflanzkübel, Gestalterische Aufwertung von Einmündungsbereichen, Schaffung von Querungsmöglichkeiten, Verwendung von Farbasphalt, Aufpflasterungen | |
| Summe öffentliche Maßnahmen: | | ca. 240.000 € (vorläufig) |

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Von der Ortsgemeinde ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) zu erstellen, in der für den Durchführungszeitraum die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen ist, sanierungsbezogene Aussagen enthalten und durchzuführende Einzelmaßnahmen dargestellt sind.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bezieht sich in sachlicher Hinsicht auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme, in

räumlicher Hinsicht auf die Gebietskulisse und in zeitlicher Hinsicht auf die Laufzeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Sie ist ein Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinationsinstrument, welches die Sanierungsplanung in die kommunale Finanzplanung integriert. Zudem belegt sie nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben und mit Planungen und Investitionen anderer Aufgabenträger abzustimmen.

Kostenübersicht gem. § 149 BauGB

| Nr. | Kostengruppe | Kosten Gesamt | Maßnahme privat / öffentlich |
|-----------|--|--------------------------------|------------------------------|
| 1. | Vorbereitung der Sanierung | 20.000 € | |
| 1.1 | • Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit) | | öffentlich |
| 1.2 | • Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen | | öffentlich |
| 1.2.1 | • Gestaltungsrichtlinie | | öffentlich |
| 1.2.2 | • Erarbeitung nachhaltiger tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände und mindergenutzte Gebäude | | öffentlich, privat |
| 1.3 | • Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Rahmenplan), Fortschreibung | | öffentlich |
| 1.4 | • Vergütung von Sanierungsträgern (sofern erforderlich) sowie Vergütung von sonstigen Beauftragten | | öffentlich |
| 2. | Ordnungsmaßnahmen | nicht näher bezifferbar | |
| 2.1 | • Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, nicht erforderlich | | öffentlich |
| 2.2 | • Freilegung von Grundstücken (z. B. Rückbau) | | öffentlich |
| 2.3 | • Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, nicht erforderlich | | öffentlich |
| 3. | Baumaßnahmen | ca. 240.000 € | |
| 3.1 | • Gestaltung und Aufwertung der Platzfläche im Bereich des Bürgerhauses | ca. 65.000 € | öffentlich |
| 3.2 | • Gestaltung des östlichen Ortseingangs | ca. 35.000 € | öffentlich |
| 3.3 | • Gestaltung der Ortsdurchfahrt | ca. 140.000 € | öffentlich |
| 3.4 | • Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich) | | privat |
| 3.5 | • Kostenerstattungsbeiträge | | öffentlich |
| 3.6 | • Modernisierung/ Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude | | öffentlich |
| 3.7 | • Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB) | | öffentlich |
| 4. | Vermögenswerte Vermögenswert / Wertausgleich zu Lasten 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, insbesondere in der Ortsmitte, ist die Akquise von Fördergeldern vorgesehen. Im übrigen handelt es sich um private Maßnahmen, hierfür entstehen der Ortsgemeinde keine Kosten.

Summe sämtlicher Ausgaben:

ca. 260.000 € (vorläufig)

Nach Stand der Planung kann die Ortsgemeinde Sulzbachtal 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 Sulzbachtal finanzierbar und die zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet sind.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

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

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

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass zunächst 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 BauGB, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

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

Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzungen im Gebiet
- 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 Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.**
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Ortsgemeinde Sulzbachtal initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,

- höherwertige und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung.

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

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

und der Erhebung von Ausgleichsbeiträgen) gekennzeichnet sind, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

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

Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Ortsgemeinde eingreifen können. Sie kann deshalb 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) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

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 Sulzbachtal benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Ortsgemeinde keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

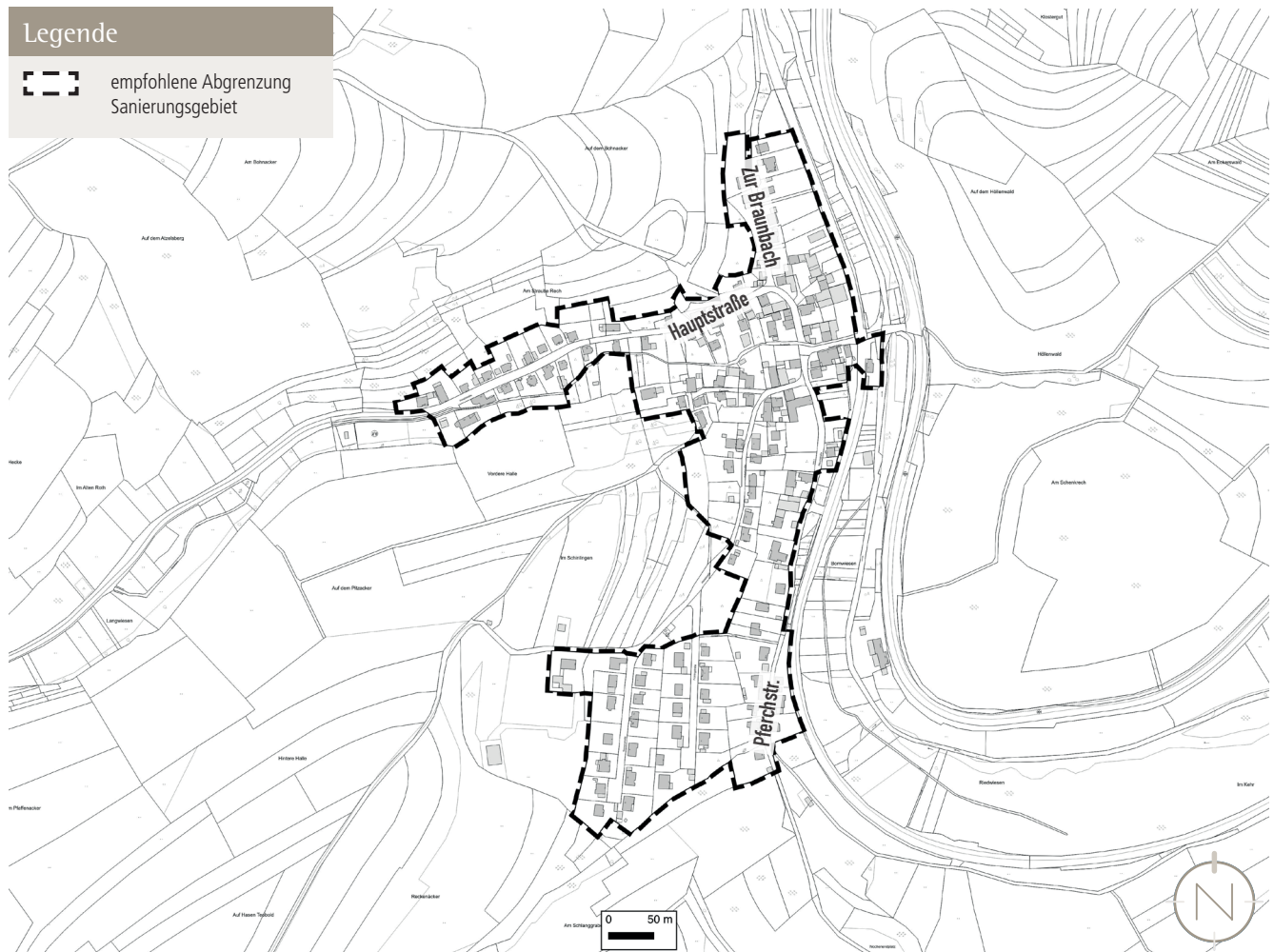
Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

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



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

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

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. Auf der Grundlage der Ergebnisse, insbesondere nach Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) erfolgt die sanierungsrecht-

liche Abwägung.

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 des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

| Rechtsgrundlage | Beschreibung |
|---|--|
| Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt | Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substantieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt. |
| Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt | Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Ortsgemeinde durchgeführt oder veranlasst werden. Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d. h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB 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. |
| Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt | 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. Für eine einheitliche Durchführung werden allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. 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, schließlich aber auch die kommunalpolitische Umsetzung in der Ortsgemeinde. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor. |
| Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt | 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 Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Ortsgemeinde, die vom Gesetz gegebenen Möglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden. Sie übergibt der Ortsgemeinde die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung / Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis für die 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. |

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

| Rechtsgrundlage | Beschreibung |
|---|--|
| | <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 10 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>Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg 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 ausgegangen werden.</p> |
| <p>Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt</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 in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist.</p> <p>Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Ortsgemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung den Schwerpunkt.</p> <p>Es liegt hiermit für die Ortsgemeinde ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.</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.</p> <p>Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, ist 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 Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Ortsgemeinde 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 Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört.</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>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.</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> |

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest, Deutsche Telekom Technik GmbH; Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege; Landesamt für Geologie und Bergbau; Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz; Planungsgemeinschaft Westpfalz; SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Verbandsgemeindewerke. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom haben gewöhnlich eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m). Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Überdeckung durch Straßenumbauten, etc. möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der zentralen Planauskunft einzuholen: Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de.
- Innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes befinden sich Kulturdenkmäler. Die Denkmäler können differenziert dem nachrichtlichen Verzeichnis der rheinland-pfälzischen Kulturdenkmäler (nach § 4 Abs. 1 DSchG) entnommen werden (<https://s.rlp.de/denkmalregisterheinlandpfalz>). Zahlreiche der im geplanten Sanierungsgebiet befindlichen Kulturdenkmäler sind sog. „bauliche Gesamtanlagen“, welche einen übergreifenden Funktionszusammenhang bilden. Es kann somit sein, dass neben dem Haupthaus einer Hofanlage auch Einfriedung, Ökonomiebauten sowie die Hof- und Freiflächen unter Schutz stehen. 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.
- Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Sofern Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-z, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Im Straßenkörper verläuft eine Mitteldruck-Gasversorgungsleitung mit mehreren Hausanschlüssen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen in der Regel in einer Tiefe ab ca. 0,80m verlegt sind. Bei Hausanschlüssen, die im Bereich des Gehweges in das Gebäude übergehen, kann es zu geringeren Überdeckungen kommen. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden. Bei Baumpflanzung in Leitungsnähe ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außenkante Leitung einzuhalten.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 8. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der Pflanzwerke Netz AG: 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, Pos. 034-00 Leitungsabschnitt Mast Nr. 602853 - Mast Nr. 602849, 20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 034-06, 20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 034-07, 0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen, Ortsnetz Untersulzbach, 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Untersulzbach, Transformatorstation „UP Untersulzbach Hauptstr.“, Schaustellerschrank „S 2“, Richtfunkstrecke „F 2002 0,7m“, 0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage).
- In Bezug auf die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird auf die gesetzlichen Vorgaben (v.a. § 55 WHG) verwiesen. Auf das Versickerungs-/Verwertungsgebot wird ebenfalls hingewiesen. Als Beitrag zur Stützung des lokalen Wasserhaushaltes sollte überprüft werden, ob im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Verbesserungspotenziale für die bestehende Entwässerungssituation vorliegen und umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die breitflächige Versickerung nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone in der Regel wasserrechtlich erlaubnisfrei ist, während die gezielte Einleitung in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser zumeist einer Erlaubnis bedarf.

- Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten auch bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Für die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vor; die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. In der Karte werden Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen dargestellt. Für Untersulzbach werden zudem Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien dargestellt. Die für die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg erstellten Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte gilt es ebenfalls zu berücksichtigen.
- An der Lauter, Gewässer II. Ordnung, wurde ein Überschwemmungsgebiet mit Rechtsverordnung festgesetzt. Die Lage ist u.a. im Geoexplorer des Wasserportals Rheinland-Pfalz im Internet dargestellt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>). Das Sanierungsgebiet in Untersulzbach ist hiervon teilweise betroffen. Es gelten die besonderen Schutzvorschriften und Verbote gem. § 84 Landeswassergesetz i.V.m. § 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes, veröffentlicht im Staatsanzeiger vom 12.11.2013. Die Zuständigkeit für Entscheidungen über Ausnahmen gem. § 78 Abs. 5 und § 78 a Abs. 2 WHG liegt bei der Oberen Wasserbehörde, SGD Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern.
- Für bauliche Anlagen und Leitungen im 10 m-Bereich der Gewässer III. Ordnung und im 40 m-Bereich der Lauter, Gewässer II. Ordnung, ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gem. § 31 LWG i.V.m. § 36 WHG erforderlich. Die Zuständigkeit liegt bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern.
- Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befinden sich die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfassten Flächen: die Altablagerung Reg. Nr. 33310046- -206, -207.
- Um frühzeitig etwaige Gefährdungen (z.B. Standsicherheitsprobleme) auszuschließen, wird empfohlen, einen Abgleich geplanter Nutzungen, insbesondere Bebauung, mit den Veröffentlichungen des Landesamtes Geologie und Bergbau (LGB) zum Thema „Hangstabilität/Rutschungen vorzunehmen. Ein Eintrag in der Rutschungsdatenbank ist für Untersulzbach vorhanden. Ein Eintrag in der Hangstabilitätskarte des LGB ist für Untersulzbach nicht vorhanden.