Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Volkertshausen“

Sachverhalt

Nach der erfolgreichen Aufnahme in das Landessanierungsprogramm im März 2026 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Nun liegt der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen vor, der sowohl die Ergebnisse der Befragung der Eigentümer im Gebiet, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Wahl des Sanierungsverfahrens, als auch die Fördersätze für Private enthält.

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung kann mit den öffentlichen Maßnahmen begonnen und bereits getätigte Planungsleistungen abgerechnet, sowie die Beratung für private Modernisierungsvorhaben durchgeführt werden.

Begründung

Voraussetzung für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsraum. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Dabei werden Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschieden. Auf Grundlage der städtebaulichen und räumlichen Analysen sowie der Aussagen aus den verschiedenen Beteiligungsschritten lassen sich Substanzschwächen der vorhandenen Bebauung im Untersuchungsraum feststellen.

Sanierungsziele und Maßnahmen

Nach § 140 Nr. 3 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese wurden im Rahmen der Erstellung des **gebietsbezogenen integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Ortsmitte Volkertshausen“ (GISEK)** zusammen mit der Verwaltung, Gemeinderat und der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet und werden für das Sanierungsverfahren übernommen:

- Verstärkte Innenentwicklung
- Klimaresiliente Gemeindeentwicklung
- Lebendige Ortsmitten als Treffpunkte für Jung und Alt
- Stärkung nachhaltiger Mobilität

Wahl des Verfahrens, Gebietsabgrenzung und rechtliche Auswirkung der Sanierungssatzung

Nach intensiver Erörterung der Verfahrenswahl wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Volkertshausen" das „vereinfachte" Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB ohne die Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Volkertshausen gelenkt und abgesichert werden können, sollen die sanierungsrechtlichen Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB innerhalb des Sanierungsgebietes angewendet werden. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen wie z. B. durch Vorhaben und sonstige Maßnahmen, die den städtebaulichen Zielsetzungen und Sanierungszielen entgegenstehen, abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Realisierung ihrer Ziele und der Maßnahmen einzuräumen. Daher ist die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes erforderlich.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 Abs. 1 BauGB voraus, dass die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Daher ist gem. § 142 Abs. 3 BauGB durch Beschluss festzulegen, innerhalb welcher Frist die Sanierung durchzuführen ist. Die Frist darf maximal 15 Jahre betragen.

Private Fördersätze

Eine Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anerkennungsfähigen Herstellungskosten), wird festgelegt, damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Fördersumme übersteigt).

Eine Förderung privater Neuordnungen sollte grundsätzlich an die Regelung geknüpft sein, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen wird auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts verzichtet und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten auf eine Förderobergrenze von maximal 15.000 € begrenzt. In Ausnahmefällen kann von dieser Regelung bei Großprojekten abgewichen werden.

Darüber hinaus wird ein Zuschuss in Höhe von 15 % der anerkannten Herstellungskosten, jedoch maximal bis zu einem Erstattungsbetrag von 15.000 €, gewährt. Pro Jahr wird ein Förderobergrenze für die Gesamtheit der privaten Maßnahmen von 60.000 € festgelegt. Diese Grenze kann im Laufe der städtebaulichen Sanierung von dem Gemeinderat verändert werden. Der Fördertopf für private Maßnahmen wird zunächst auf 300.000 € begrenzt.

Beschlussvorschlag

1. Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, wird die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Volkertshausen“ beschlossen.
2. Die Ergebnisse des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen in Anlage 2 gem. § 141 BauGB werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Fördersätze für Private werden wie oben empfohlen beschlossen.
4. Der Abschluss der Vereinbarungen mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümer wird als Geschäft der laufenden Verwaltung durchgeführt. Der Gemeinderat wird über jede abgeschlossene Vereinbarung zur Kenntnis gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Volkertshausen:

Ja: Die finanziellen Auswirkungen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt. Die detaillierten Kosten werden in den Beratungsunterlagen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen vorgelegt und beraten.

Gibt es Erlöse/ Einnahmen:

Ja: Die Ausgaben werden im Rahmen eines Programms der städtebaulichen Erneuerung mit 60 % gefördert und der Eigenanteil durch weitere Fachförderprogramme reduziert.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Volkertshausen“

Anlage 2: Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 3: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Volkertshausen“