Bericht über die **Vorbereitenden Untersuchungen**
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„Ortsmitte Volkertshausen“

Reschl
Stadtentwicklung

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

Volkertshausen „Ortsmitte Volkertshausen“

Im Auftrag der
Gemeinde Volkertshausen
Hauptstraße 27
78269 Volkertshausen

Projektbearbeitung:

M. Sc. Marlen Herweck
M. Eng. Anja Braun

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Rotebühlstraße 87
70178 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

http://www.reschl-stadtentwicklung.de
info@reschl-stadtentwicklung.de

Reschl
Stadtentwicklung

Stadtplanung Wohnraum- und Quartiersentwicklung

Gewerbeentwicklung Sanierung und Kommunalberatung

Stand September 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung 4

1. Rechtsgrundlage 5

2. Vorgehensweise 6

3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 7

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange 8

4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung 8

4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 29

4.3 Abwägung 42

5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen 44

6. Sanierungskonzeption 46

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) 47

8. Wahl des Sanierungsverfahrens 49

Gesetzliche Grundlagen 49

9. Begründung der Verfahrenswahl 51

10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes 53

Vorbemerkung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss am 02.12.2024 wurde mit dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept „Volkertshausen 2040“ (GEK) und dem Gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept „Ortsmitte Volkertshausen“ (GISEK) eine langfristige und ganzheitliche Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Volkertshausen formuliert. Die Erarbeitung der Konzepte erfolgte in einem mehrstufigen Beteiligungsprozess unter Einbindung des Gemeinderats, der Verwaltung sowie der Bürgerschaft von Volkertshausen.

Um die festgestellten städtebaulichen Missstände anzugehen, wurde im November 2024 der Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt, welcher für das Aufnahmejahr 2025 zunächst nicht berücksichtigt werden konnte. Durch die fortlaufende Unterstützung durch das Büro Reschl Stadtentwicklung wurde die Gemeinde Volkertshausen bei der Erstellung und Abgabe des Wiederholungsantrags im Herbst 2025 intensiv begleitet und wurde im Februar 2026 erfolgreich in das Städtebauförderprogramm aufgenommen. Damit ist für die „Ortsmitte Volkertshausen“ der Grundstein zur Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme gelegt.

Die anstehende Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Volkertshausen“ stellt die Weiterführung des bereits begonnenen Entwicklungsprozesses der Gemeinde Volkertshausen dar. Die dazu im Neuordnungskonzept formulierten Ziele bilden den inhaltlichen Rahmen für die nächsten Umsetzungsschritte. Zentrale Maßnahmen stellen die Aufwertung der bestehenden Frei- und Grünflächen in der Ortsmitte (Grünraum Espen, Attraktivierung der Aach, Platz des Kultur- und Bürgerzentrums „Alte Kirche“ und der Rathausplatz), das Schaffen eines Bürger- und Vereinstreffpunkts sowie die Modernisierung und Sanierung kommunaler Gebäude und Einrichtungen dar.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um die Bestandsaufnahme und Ergebnisse aus dem erstellten GISEK zu konkretisieren und dabei besonders die Gebäude- und Wohnungszustände sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu erheben.

Darüber hinaus werden auch das Neuordnungskonzept und die Finanzierungsübersicht konkretisiert und die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets geschaffen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Empfehlung des passgenauen Sanierungsverfahrens und der Festlegung der Sanierungssatzung, sowie die Grundsätze der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen.

1. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Neben der Umsetzung des GISEKs soll die Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, mit einer etwaigen Förderung durch die Gemeinde Volkertshausen durchzuführen und die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im EStG zu nutzen. Somit kann ein wichtiger Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesetzt werden.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auf der Homepage und im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 16.04.2026 finden die § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 138 BauGB Auskunftspflicht und § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Danach sind Eigentümer und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Befragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer, Mieter und Pächter zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Beteiligung am Verfahren wurde von zahlreichen Eigentümerinnen und Eigentümer wahrgenommen. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 4.1 zusammenfassend beschrieben.

2. Vorgehensweise

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß § 141 Absatz 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem GISEK liegen bereits sehr weitreichende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Ortsmitte Volkertshausen sowie der Ziele und Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns und städtebaulichen Aufwertung vor. Zudem wurde im Rahmen der Erarbeitung des GISEKs ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist damals jedoch noch nicht durchgeführt worden.

Daher werden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die im Rahmen des GISEKs „Ortsmitte Volkertshausen“ für die Gemeinde Volkertshausen herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf ihre Aktualität überprüft. Zum Zweiten erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im Übrigen wird das GISEK als hinreichende Beurteilungsunterlage der Gebäudestruktur zugrunde gelegt. Eine erneute städtebauliche Bestandsanalyse wurde nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung der Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das klassische/umfassende Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Untersuchungsgebiets entsprechen grundsätzlich dem Neuantrag und wurden nur geringfügig an die Flurstücksgrenzen angepasst. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan ersichtlich.

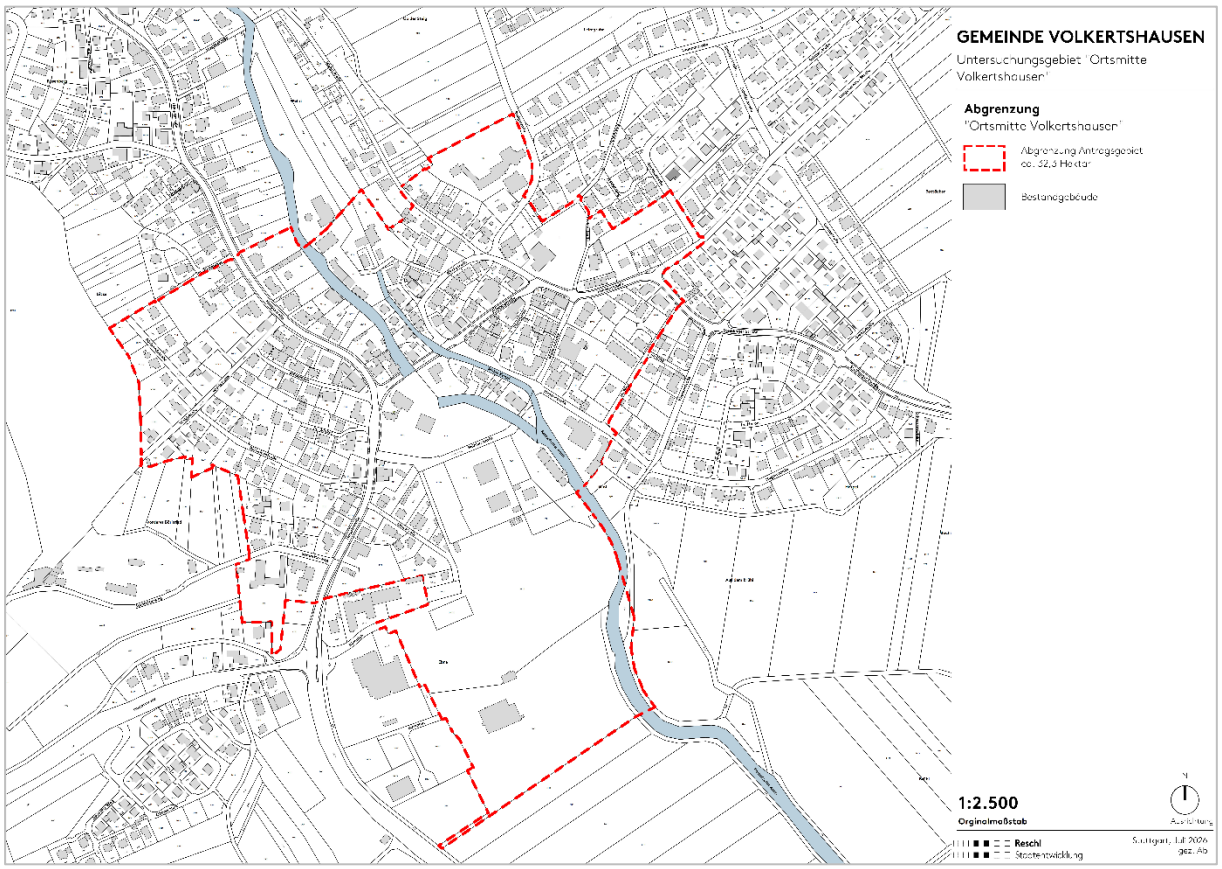


Abbildung 1 Lageplan Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte Volkertshausen“
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2026

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

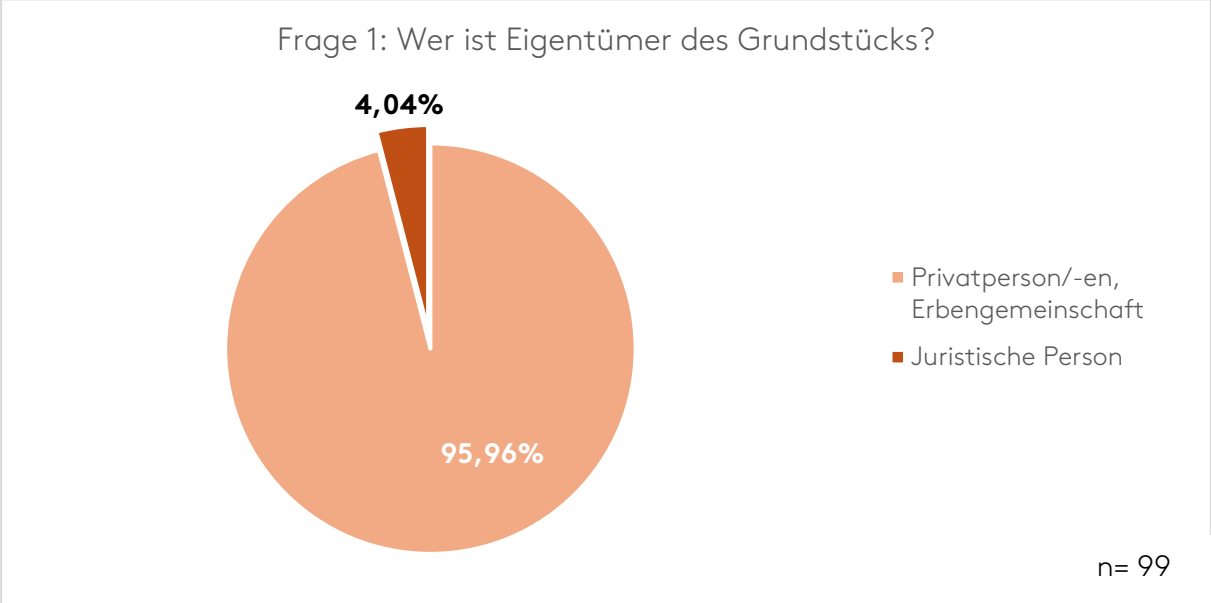
Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, abzufragen, sowie die Anregungen dieser als auch der Mieter und Pächter einzubeziehen, wurden diese im Mai 2026 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 22.06.2026 zurückzusenden, bzw. beim Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 302 Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke, welche an die Eigentümer und Eigentümerinnen (Mietern/Pächter) versendet wurden, sind in dieser Frist 99 zurückgesandt oder online ausgefüllt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 32,8%.

Bei der Erfassung der Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um ca. 474 (Haupt- und Nebengebäude) handelt. Bei der Beteiligung wurden alle Eigentümer angeschrieben, die im Melderegister aufgeführt sind. Bezogen auf die Anzahl der Gebäudeobjekte im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen liegen für 99 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 21% des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

Eigentümerbefragung - Gebäude- und Grundstücksbogen

Frage: Eigentümer des Grundstücks

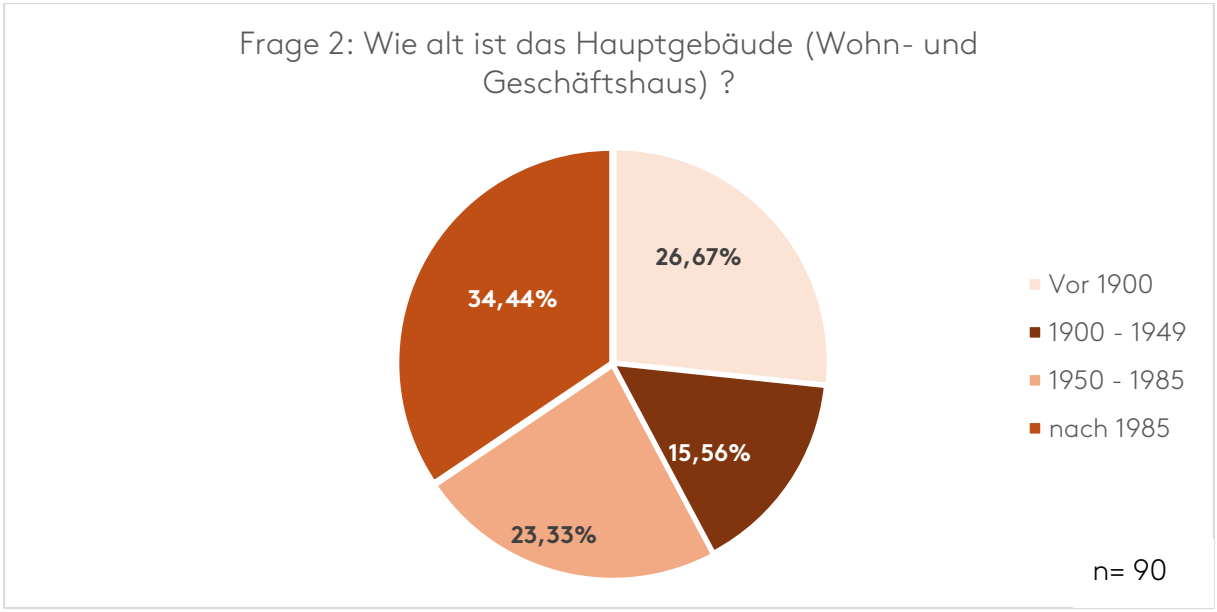
Bei der Verteilung der Eigentümerstruktur sieht man deutlich, dass die Eigentümer im Untersuchungsgebiet mit knapp 96 % nahezu ausschließlich private Personen darstellen.

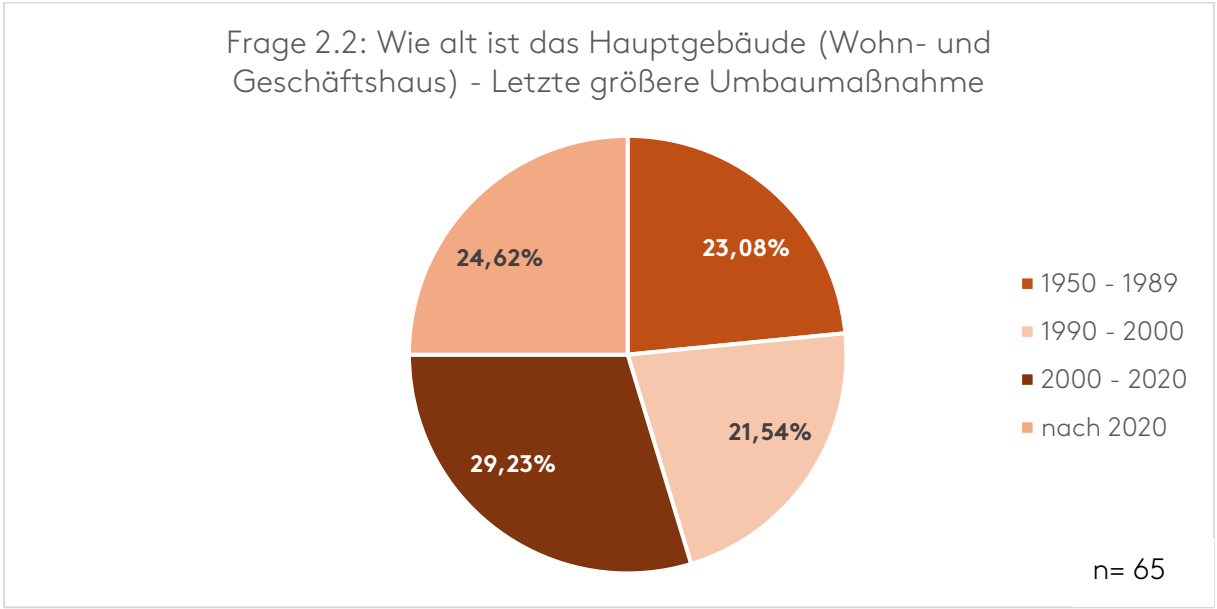


Frage: Baujahr des Gebäudes

Eine Grundlage für die anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen stellt die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualtersklassen dar. Mit insgesamt rund 16 % von 1900 bis 1949 und 27 % sogar vor 1900 wurde ein beachtlicher Teil des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 34 % der Gebäude sind mindestens 40 Jahre alt.

Bei 23 % der Hauptgebäude liegt die letzte größere Umbaumaßnahme bereits in den Jahren 1950 bis 1989, bei 22 % erfolgte sie zwischen 1990 und 2000. Von 2000 bis 2020 haben 29 % der Eigentümer und Eigentümerinnen angegeben größere Umbaumaßnahmen am Gebäude durchgeführt zu haben. Ein Viertel haben innerhalb der letzten sechs Jahre größere Umbaumaßnahmen durchgeführt.

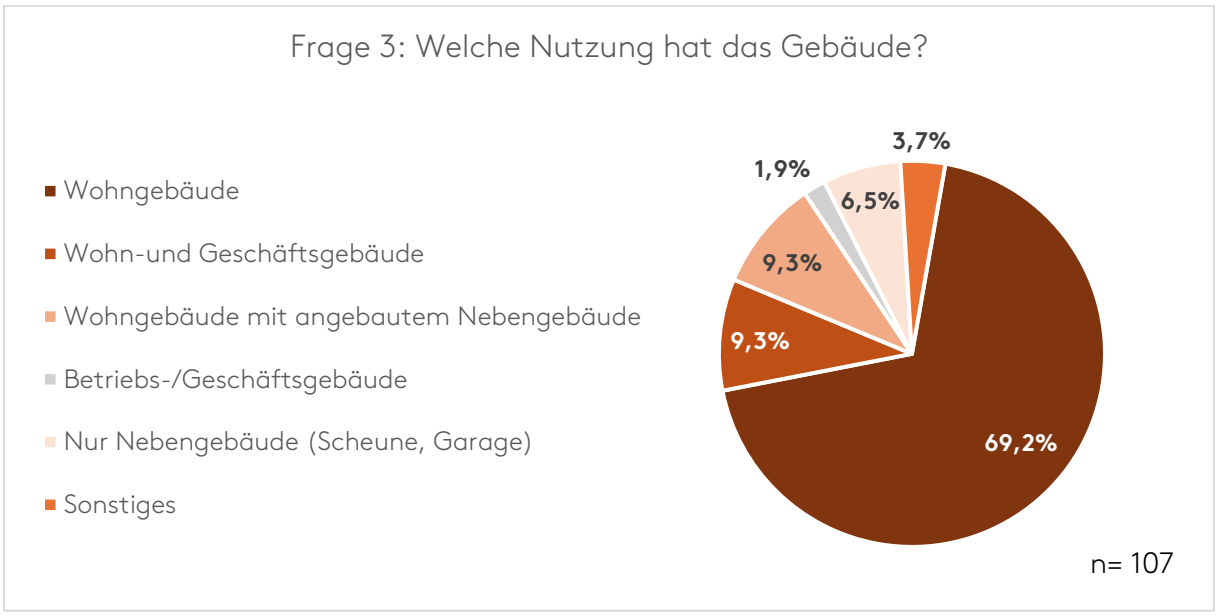


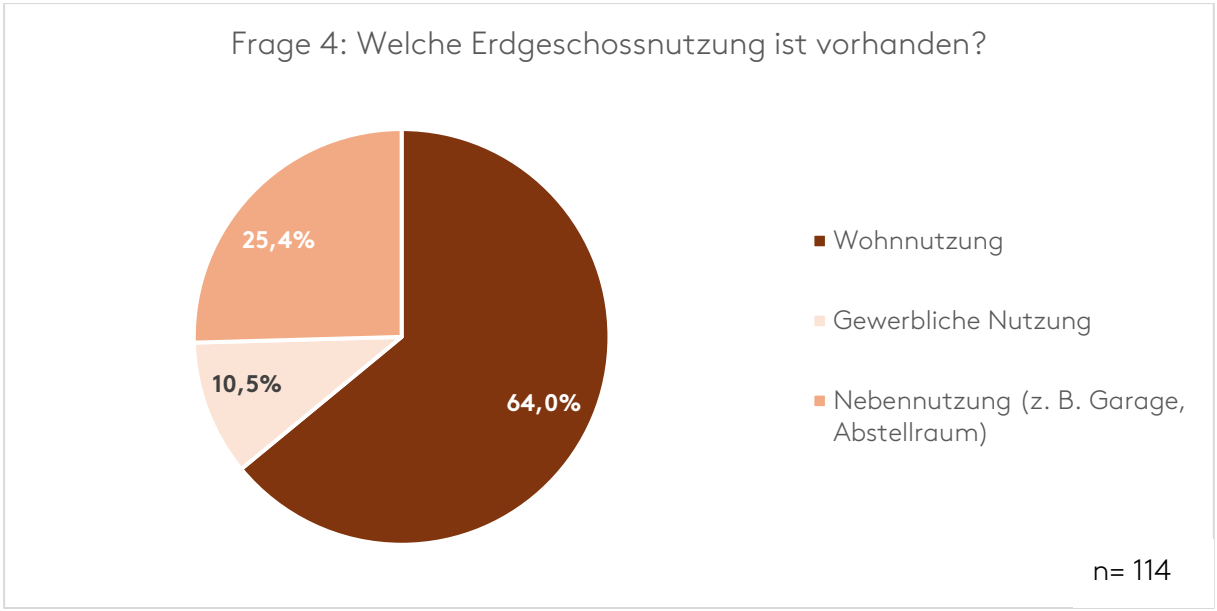


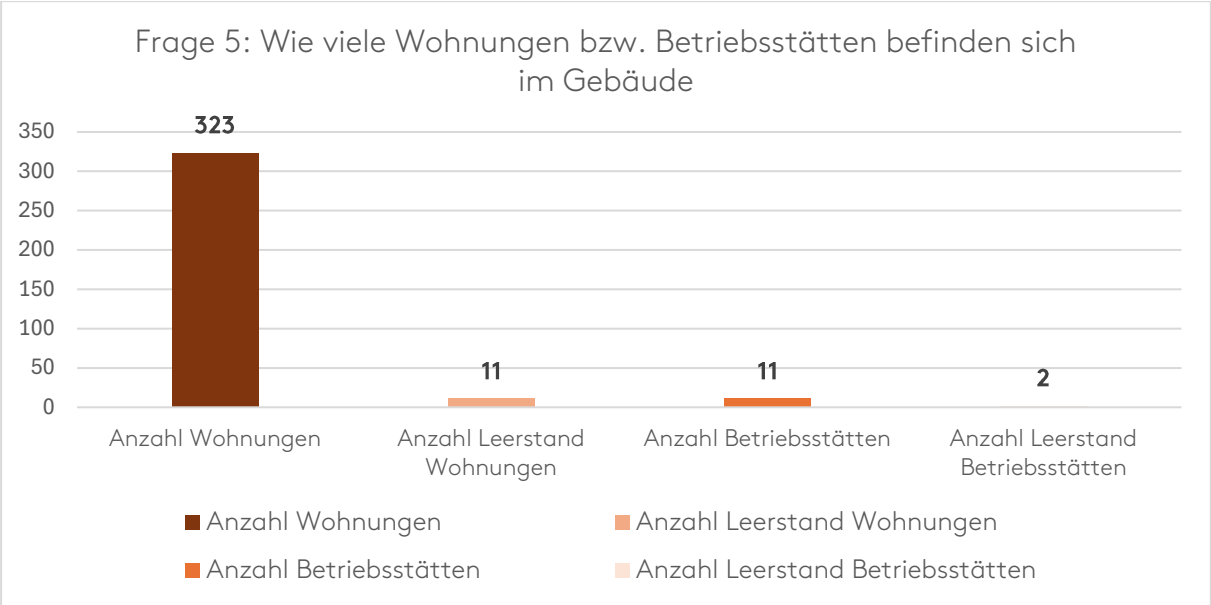
Frage: Nutzungen

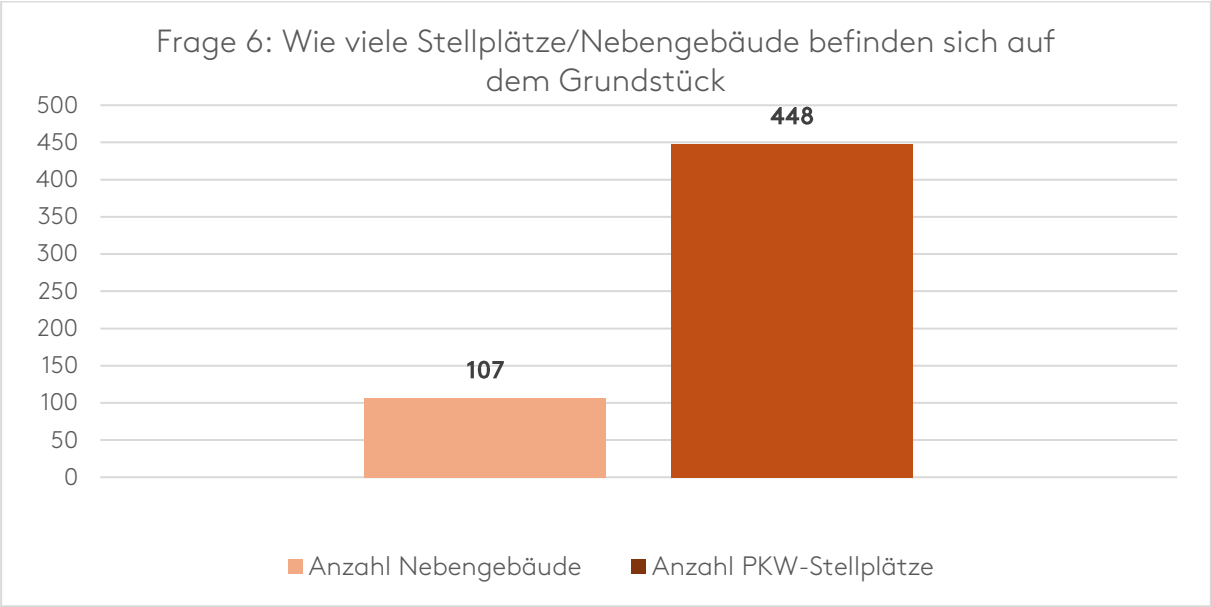
In rund 88 % der Rückmeldungen ist die Hauptnutzung des Gebäudes „Wohnen“, davon sind knapp 69 % reine Wohngebäude. In 10 % der Erdgeschosse ist eine gewerbliche Nutzung zu finden, weitere 25 % stellen Nebennutzungen dar. Von insgesamt 323 Wohnungen stehen lediglich 11 leer. Bei den Betriebsstätten liegt der Leerstand bei 2 von insgesamt 11 Betriebsstätten.

Insgesamt wurden 107 Nebengebäude sowie 448 Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken angegeben.





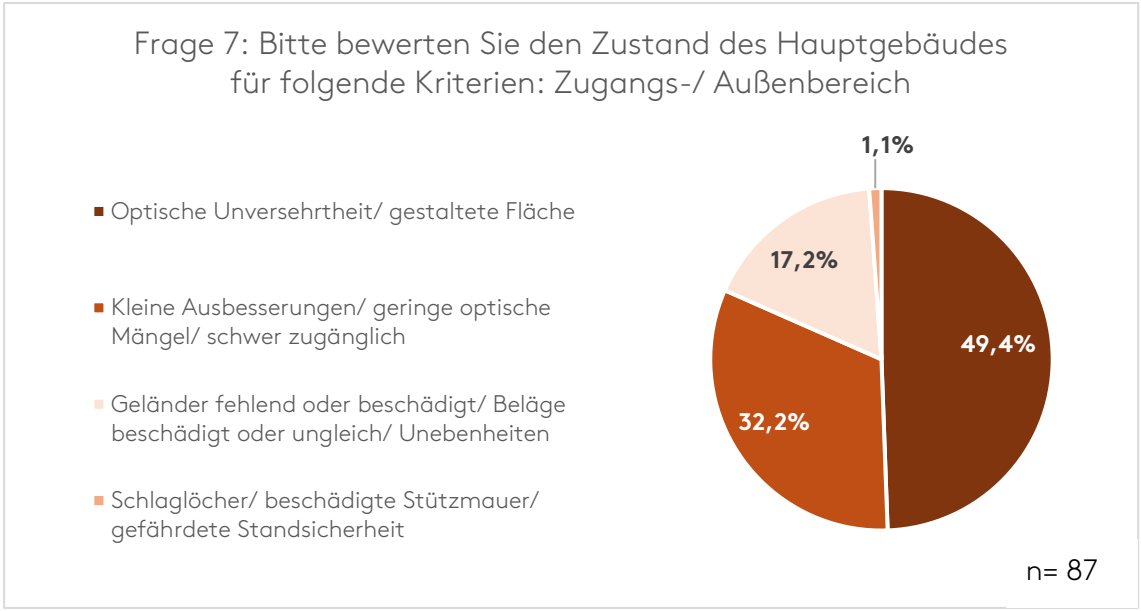

Frage 5: Wie viele Wohnungen bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude
350
300
250
200
150
100
50
0
323
11
11
2
Anzahl Wohnungen
Anzahl Leerstand Wohnungen
Anzahl Betriebsstätten
Anzahl Leerstand Betriebsstätten
Anzahl Wohnungen
Anzahl Leerstand Wohnungen
Anzahl Betriebsstätten
Anzahl Leerstand Betriebsstätten

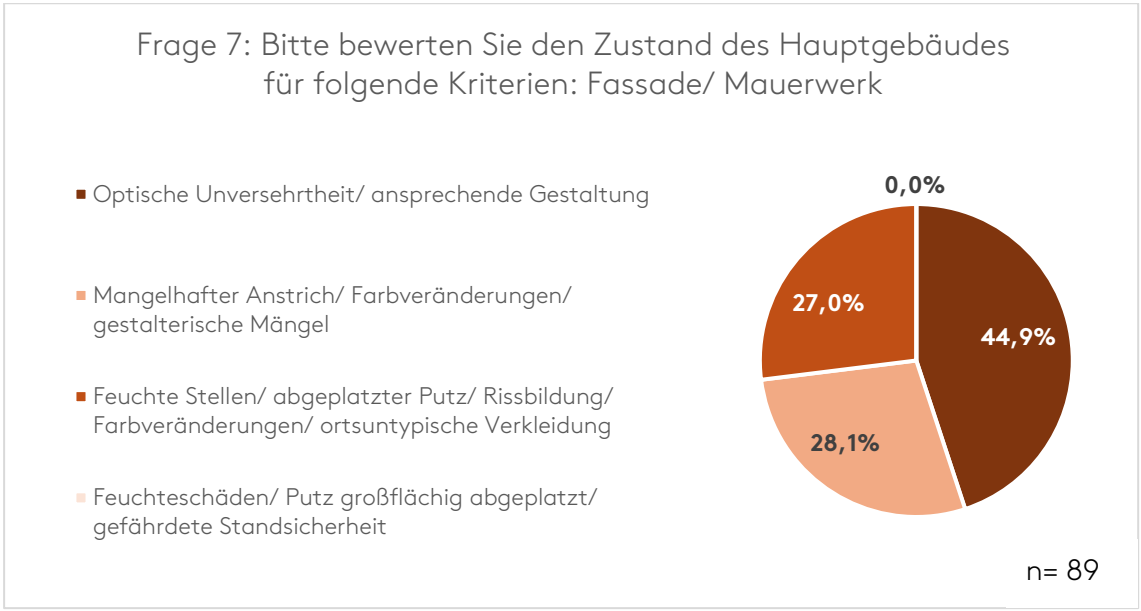

Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
107
448
Anzahl Nebengebäude
Anzahl PKW-Stellplätze

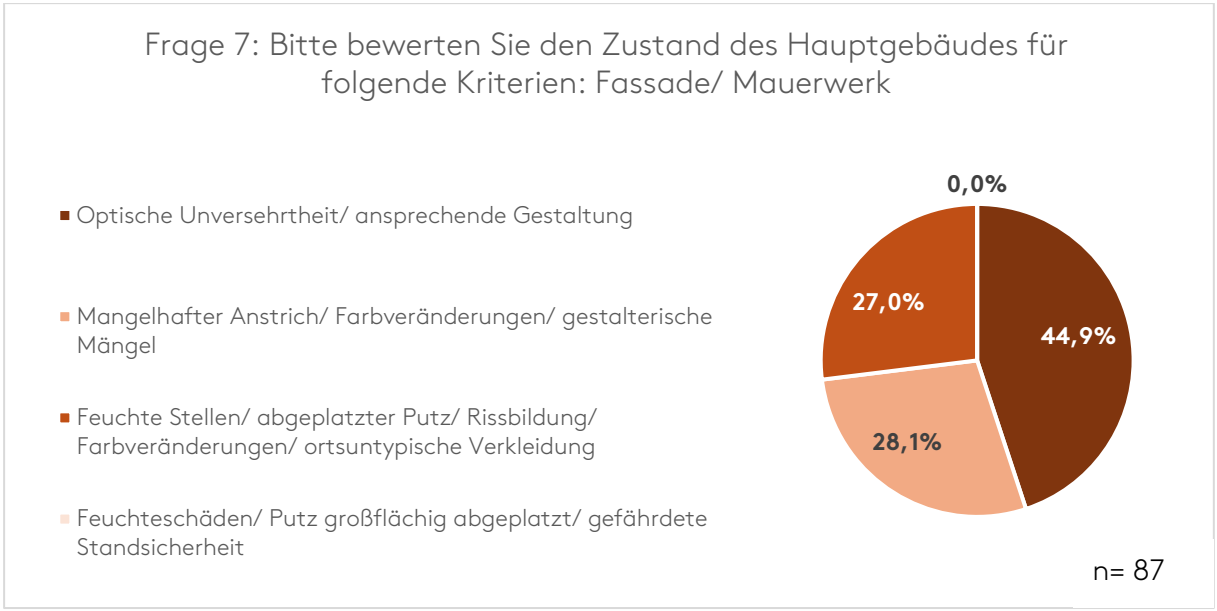
Frage: Zustand des Gebäudes

Insgesamt bewerteten die Eigentümerinnen und Eigentümer den Zustand ihrer Gebäude mehrheitlich positiv, da die Mehrheit angab, dass das Hauptgebäude optisch unversehrt ist. Gleichzeitig zeigt sich aber auch ein Modernisierungsbedarf, insbesondere bei den Fassaden und dem Mauerwerk.

Der Zustand des Hauptgebäudes wurden nach drei Kriterien befragt: Zustand des Zugangs- und Außenbereichs, Zustand der Fassade/Mauerwerk sowie der Zustand von Dach/Dachstuhl. Knapp 82% gaben an, dass Ihr Zugangs-/Außenbereich optisch unversehrt ist oder es nur geringe Mängel gibt. Weitere etwa 18% der Eigentümerinnen und Eigentümer gaben an, dass im Zugangs- bzw. Außenbereich ihres Grundstückes Mängel bestehen. Dazu gehören fehlende oder beschädigte Gelände, beschädigte oder ungleichmäßige Beläge, Unebenheiten oder Schlaglöcher, beschädigten Stützmauern oder eine beeinträchtigte Standsicherheit. Damit besteht bei 16 Eigentümerinnen und Eigentümern Handlungsbedarf.

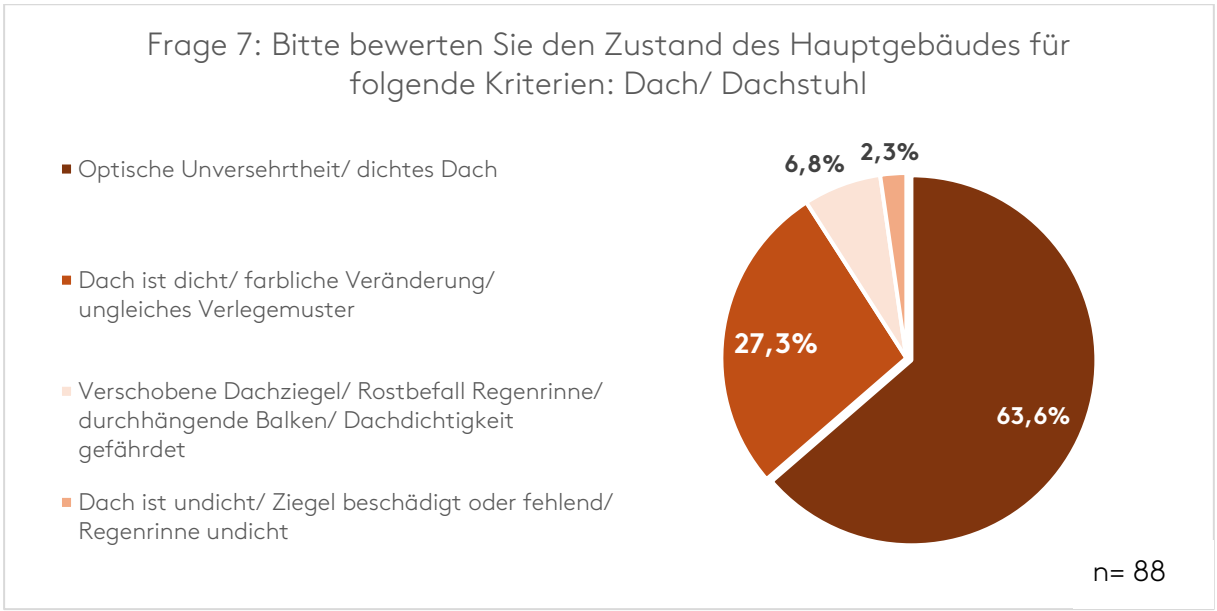




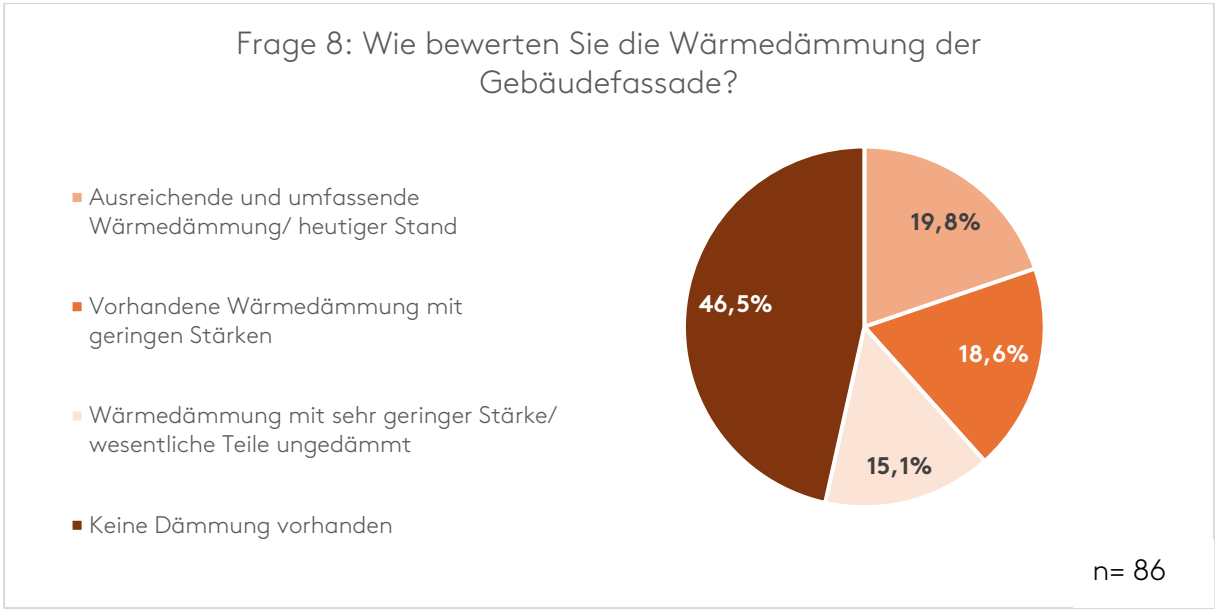


Ähnlich bewertet wurde die Fassade/ bzw. das Mauerwerk der Gebäude, knapp 73 % weisen keine oder kleinere Mängel auf, wie einen mangelhaften Anstrich oder gestalterische Mängel. Knapp 27 % der Befragten gaben an, dass größere Mängel vorliegen, wie feuchte abgeplatzter Putz oder Riss.

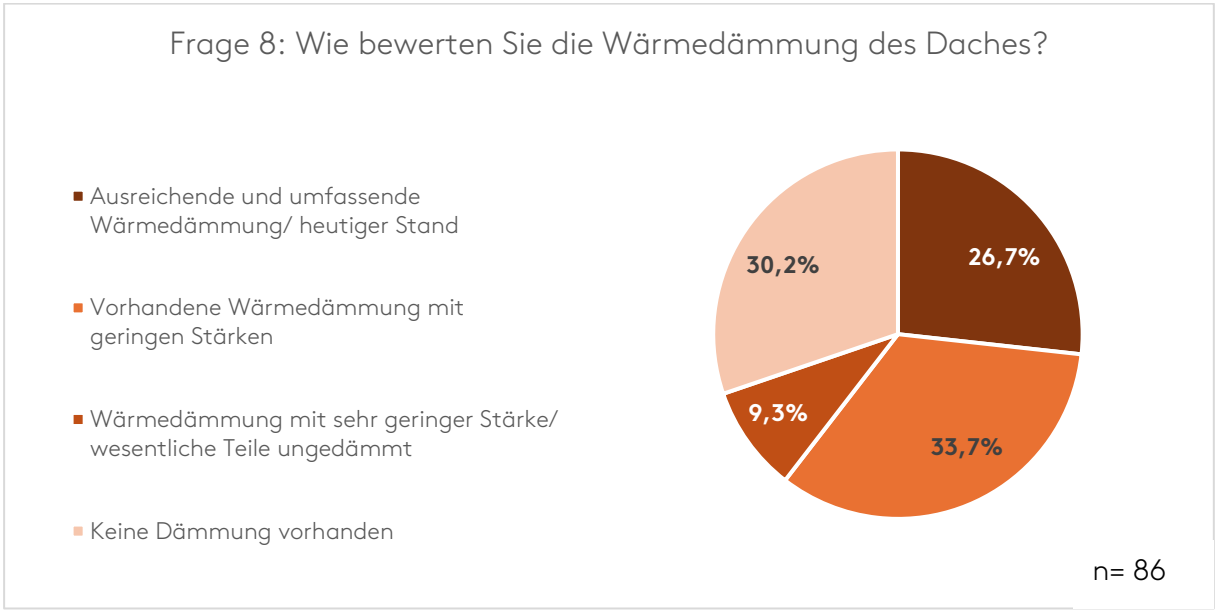
Beim Zustand des Daches/Dachstuhls gaben 64 % an, dass ihr Dach optisch unversehrt und dicht sei. Bei 27 % liegen ebenfalls nur leichte optische Mängel vor. Bei etwa 10 % der Eigentümerinnen und Eigentümer (8 Einheiten) besteht größerer Handlungsbedarf, da zum Beispiel die Dichte des Daches gefährdet ist oder das Dach bereits undicht ist, Dachziegeln verschoben oder beschädigt sind oder Probleme mit der Regenrinne bestehen.



Bei der Bewertung der Wärmedämmung der Gebäudefassaden zeigte sich insgesamt ein höherer Handlungsbedarf. Knapp 47% der Fassaden weisen keinerlei, 15% sehr geringe Dämmwerte auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind 73% der Gebäudefassaden betroffen. Hier wird demnach das größte Modernisierungspotential gesehen.



Ähnliche Ergebnisse wies die Wärmedämmung des Daches auf. Hier haben 40 % der Dächer keinerlei oder nur eine sehr geringe Dämmung, weitere 34 % weisen geringe Dämmwerte auf.

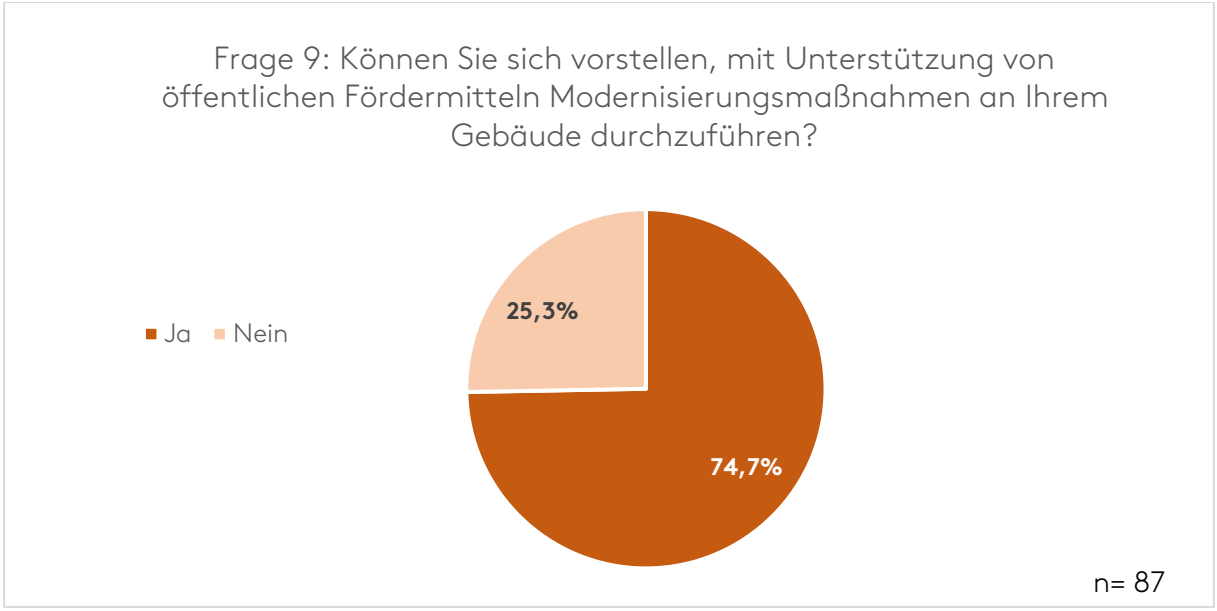


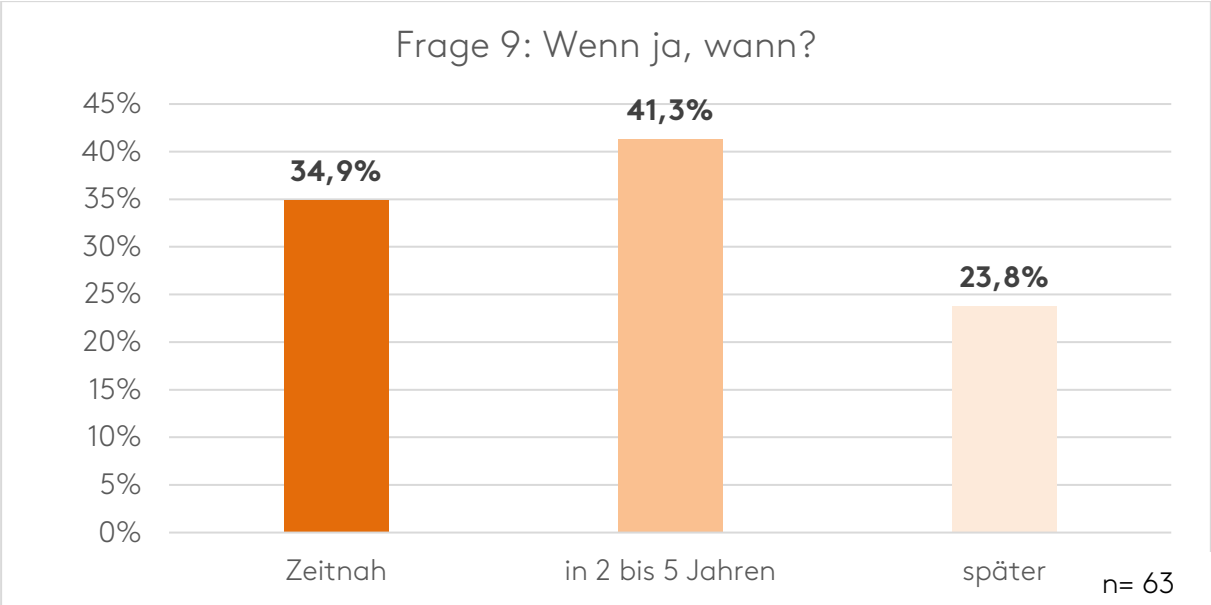
Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen

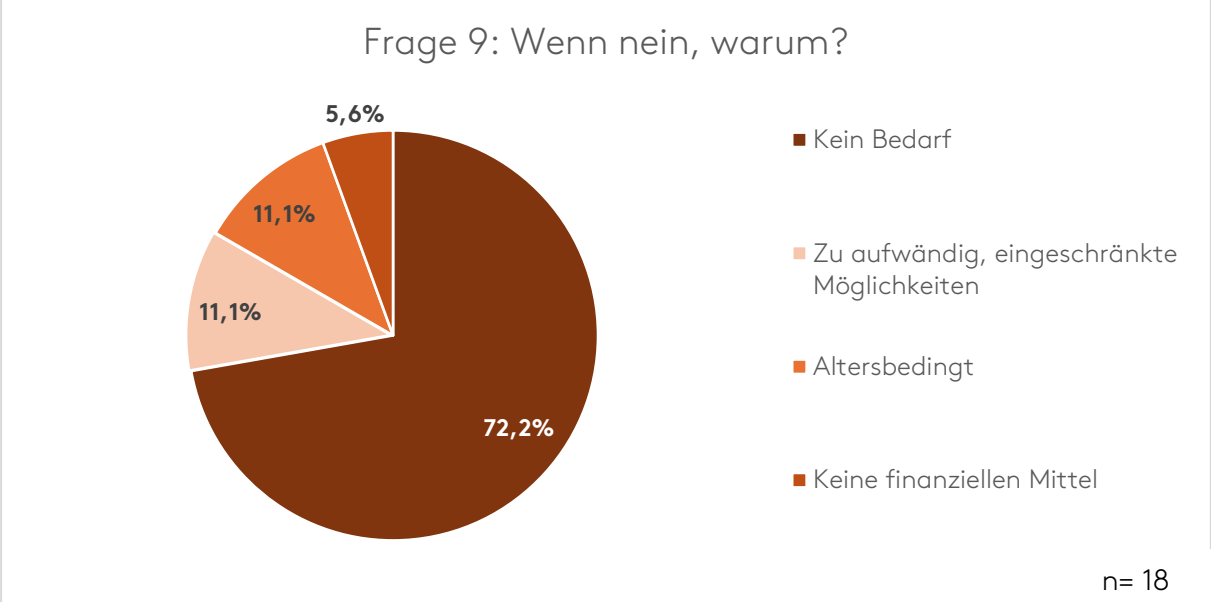
Frage 9 bezieht sich auf den Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf, um zukünfigte Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Die große Mehrheit der Befragten (75 %) gab an, dass Sie sich vorstellen könnte, mit der Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Es zeigt sich, dass 35 % der Befragten (22 Personen) die geplanten Maßnahmen zeitnah umsetzen möchten, während 41 % (26 Personen) einen Sanierungsbeginn innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre anstreben. Weitere 24 % planen eine Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt. Insgesamt verteilen sich die vorgesehenen Maßnahmen zwar über den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets, der Schwerpunkt liegt jedoch in den kommenden zwei bis fünf Jahren.

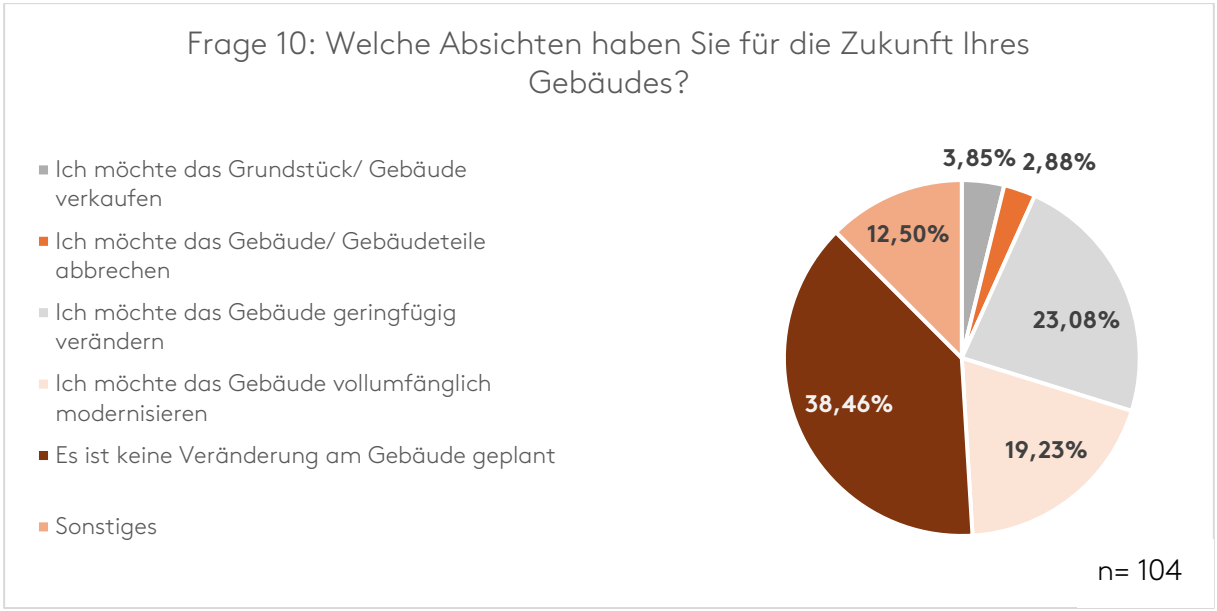
Die häufigsten Gründe der Personen, die keine Modernisierungen vornehmen möchten, sind der gute Zustand des Gebäudes (72 %) und damit der fehlende Bedarf oder weil der Aufwand oder das eigene Alter als zu hoch angesehen wird (22 %) bzw. die Eigentümer die finanziellen Mittel für eine Modernisierung nicht aufbringen können (6 %). Aus der Befragung ging hervor, dass zwei Eigentümer und Eigentümerinnen den Verkauf ihrer Gebäude bzw. deren Abbruch beabsichtigen.



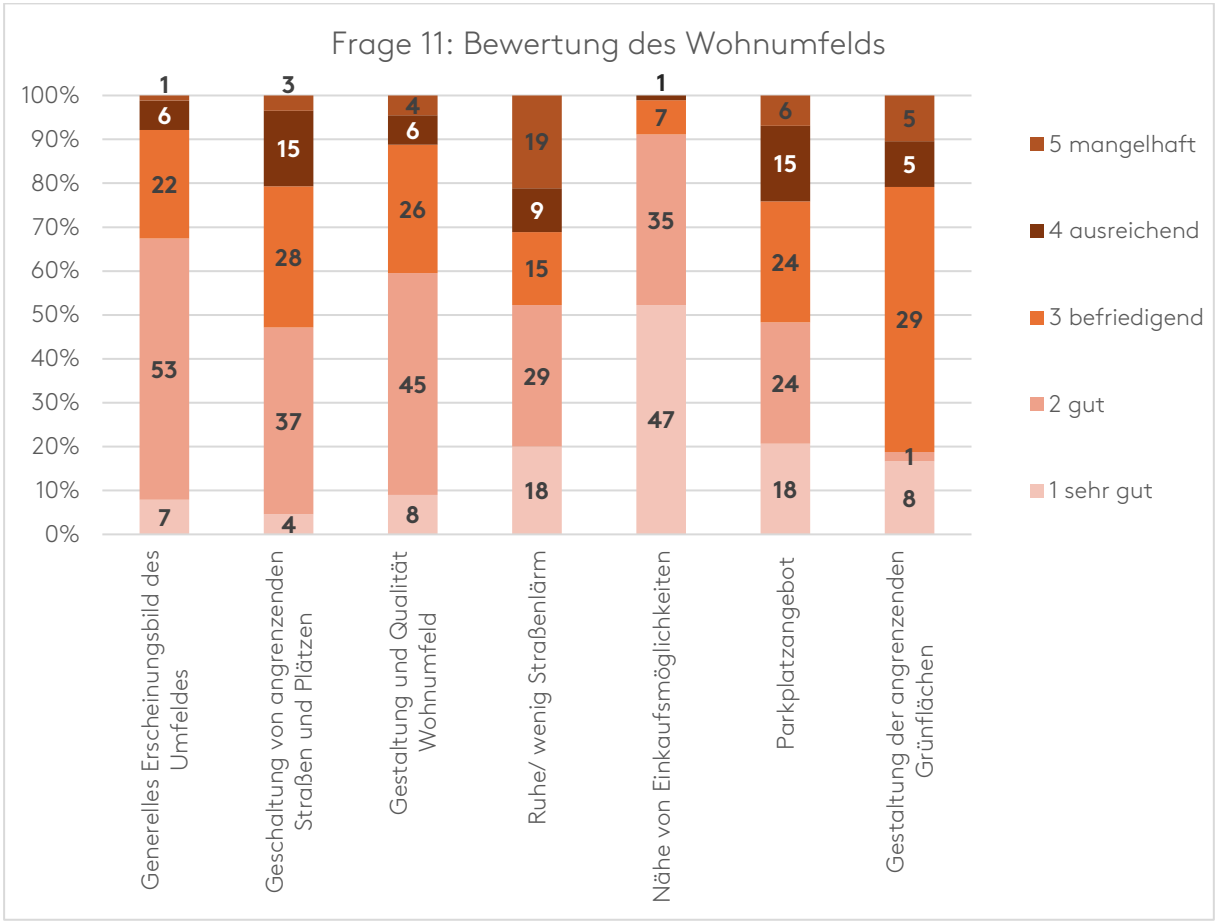




Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zu ihren zukünftigen Absichten hinsichtlich ihrer Gebäude befragt. Rund 42 % planen Modernisierungen am Gebäude, 19% davon möchten dabei eine vollumfängliche Modernisierung durchführen. Etwa 4 % beabsichtigen ihr Grundstück oder Gebäude zu verkaufen, knapp 3 % denken über einen Abbruch nach. Als weitere Vorhaben wurde die Sanierung/Modernisierung der Heizung, die Dachsanierung, die Erneuerung der Giebelfront, Überdachtung der Terrasse, die Lackierung des Scheunentor sowie der Ausbau der Scheune, die Modernisierung der Garage, die Erneuerung der Fenster und Terassentür sowie Wärmedämmung und der Einbau einer Wärmepumpe genannt.



Frage: Wohnumfeld Bewertung



Bei der Bewertung des Wohnumfelds wurden vor allem die Gestaltung von angrenzenden Straßen und Plätzen sowie der angrenzenden Grünflächen als überwiegend befriedigend bis mangelhaft bewertet. Mehrheitlich sehr gut bis gut wurde das generelle Erscheinungsbild des Umfeldes, die Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes, Ruhe/wenig Straßenlärm, die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten bewertet.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten schneidet von allen Merkmalen am besten ab.

Weitere Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zum geplanten Sanierungsgebiet wurden in der anschließenden Frage benannt.

Frage 12: Haben Sie Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen bezüglich der geplanten Sanierung des Gebiets "Ortsmitte Volkertshausen" in der Gemeinde Volkertshausen?

Verkehrsberuhigung und Optimierung des Straßennetzes

Nennungen 17

- Festsetzung von 30er Zonen
- Zeitlich regulierte 30er/50er Zone hat sich in der Praxis als nicht sinnvoll erwiesen
- Beschilderung der Geschwindigkeit auf den Hauptschulwegen
- Tempokontrollen im Wohngebiet
- Verkehrsberuhigung (z.B. im Bereich der Friedenstraße, Hauptstraße, Mühlenstraße, Steißlinger Str.)
- Ampelanlagen und Querungsmöglichkeiten
- Bauliche Elemente zur Geschwindigkeitsreduzierung
- Parkverbot in Teilen der Kirchstr., um die Durchfahrt für Rettungsdienst, Lieferverkehr und Landwirtschaft zu gewährleisten
- Belastung durch Schwerlast- und landwirtschaftlicher Verkehr, Umleitung des Verkehrs
- Verkehrsspiegel an Ecke/Einfahrt von Pfarrgasse in Friedenstr.
- Ausweitung der Verkehrsanbindung an Neubaugebiet
- Sanierung der Straßen, (z.B. Hegaustr., Kirchstr.)
- Glättung der Straßenoberfläche
- Sichere Wege für Fußgänger und Radfahrer

Parkplatzangebot

Nennungen 6

- Erweiterung der öffentlichen Parkplätze
- Mehr Parkplätze an der Mühlenstr. 5
- Missbrauch von Parkplätzen als Wohnmobil-Abstellplatz

- Eindämmung Abstellen von Wohnmobilen/Anhängern, Dauerparkern von Parkplatz an der alten Kirche
- Halteverbot in der Steigstr.
- Kontrollen und maximale Parkdauer durchführen
- Markierung von Parkverbotsflächen und Aufstellen von Hinweisschildern

Sanierung Gebäudebestand und Schaffung von Wohnraum

Nennungen 13

- Sanierungsbedarf im Bereich der Wehristraße
- Sanierung des alten Rathauses
- Modernisierung öffentlicher Gebäude wie Rathaus und Kindergarten
- Vorhandene leerstehende Gebäude sanieren
- Fassaden mit Handlungsbedarf (im Bereich der alten Kirche/Friedenstr.)
- Verwahrloste und verfallende Gebäude (im Bereich Hauptstraße, Wehristraße)
- Sanierung durchführen, jedoch nicht zu Lasten der Eigentümer
- Glasfaseranschluss immer noch nicht erfolgt
- Sanierung von Dach und Heizung, Umstieg auf Wärmepumpe und Dachausbau
- Mauer zur Aach wird von Wasser unterspült und bröckelt ab
- Wunsch nach Umgestaltung der "Alten Stuhlfabrik" im Ortskern zu Wohnzwecken
- Nutzung der Freifläche im kirchlichen Besitz oder auch der Mühle für Wohnbebauung für Familien geförderter Wohnungsbau
- Baugenehmigung erhalten für Bauen auf dem eigenen Grundstück (trotz Restriktionen durch Immissionsschutzgesetz)

Gestaltung der innerörtlichen Grün- und Freiflächen

Nennungen 11

- Sitzgelegenheiten und Parkbänke
- Parkähnliche Bepflanzung, schattenspendende Bäume
- Erhalt der vorhandenen Grünflächen
- Entfernte Pflanzflächen von an Grundstück angrenzenden Gehweg sind nicht gepflastert oder geteert → sumpfartig bei Regen
- Espen attraktiver gestalten (Wasserzugang)
- Nutzung der Grünflächen für Veranstaltungen (Bereich Kirche und Espen)
- Mülleimer am Kindergartenparkplatz

Gestaltung des Aachufers

Nennungen 7

- Zugang schaffen
- Renaturierung

- Tische und Bänke (beim Espen)
- Wasserspiel, Wasserspielplatz an der Aach am Espen, Angebote für Kinder
- Kneipmöglichkeit (Aachzugang, Backhaus)

Ausbau der Freizeitangebote

Nennungen 6

- Sport- und Turnangebote an der Schule
- Erweiterung/Fertigstellung Skatepark in Verbindung mit der Fläche hinter der Wiesengrundhalle (Mehrgenerationenpark prüfen)
- Angebote für Jugendliche erweitern (Tischtennis, Basketball)
- Erhalt der Radsporthalle
- Platz für Familien und Kinder
- Schaffung eines öffentlichen Raums für Vereine
- Öffentliche Toilette bzw. sanitäre Anlagen für Veranstaltungen

Eingeschränkte Wohnqualität

Nennungen 3

- Verkehrslärm
- Sicherheit am Abend durch Beleuchtung
- Soziales Umfeld beeinflusst durch Asyl-Sammelunterkunft

Lärmschutz

Nennungen 3

- Lärmschutz im Bereich Spielplatz und alte Kirche
- Bepflanzung gegen den Schall
- Durchfahrende Motorräder
- Reduzierung der Lautstärke der Kirchenglocken

Förderung von Elektromobilität

Nennungen 2

- Elektroladesäule im Dorfkern (Auto und Fahrrad)

Modernisierungsabsichten

65 Eigentümer und Eigentümerinnen haben im Rahmen der Befragung angegeben, dass Erneuerungs- bzw. Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen sind. Ziel ist durch die umfassenden Sanierungen die Sanierungsziele zu erfüllen, den Bestand nachhaltig zu verbessern und das Wohnumfeld zu verbessern. Darüber hinaus wurden drei geplante Abrisse genannt, vier Befragte haben angegeben, einen Verkauf des Gebäudes zu beabsichtigen. Außerdem gab es Rückmeldungen zu einzelnen Sanierungen wie bspw. der Heizung, der Giebelfront, des Daches, der Fenster, der Dämmung sowie der Ausbau der Scheune.

Die Grundstücke/Gebäude, bei denen eine geplante Maßnahme in der Befragung angegebenen wurde, sind im Plan im Anhang dargestellt (Anlage 1).

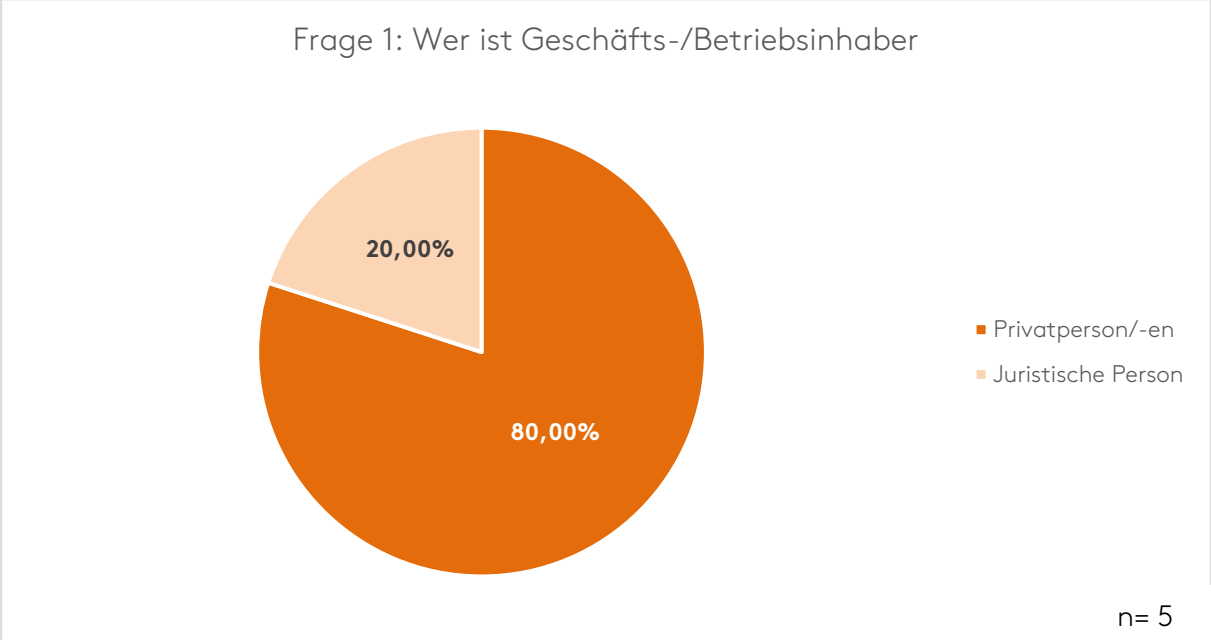
Die sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine gute Voraussetzung für die zeitnahe Durchführung privater Modernisierungsvorhaben und zeigt den Bedarf, bzw. Investitionsstau, der nun mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beseitigt werden kann.

Zusammenfassend stimmen die Hinweise und Erwartungen der Befragten an die Sanierungsdurchführung mit dem durch planerische Vorarbeiten ermittelten Bedarf größtenteils überein. Dies lässt auf ein Interesse und die grundsätzliche Zustimmung zur Sanierung der Ortsmitte schließen. Dieses Interesse soll weiterhin durch Informationsveranstaltungen, Flyer, etc. aufrechterhalten werden, um die Koordination verschiedener Maßnahmen optimal planen und mit hoher Akzeptanz durchführen zu können.

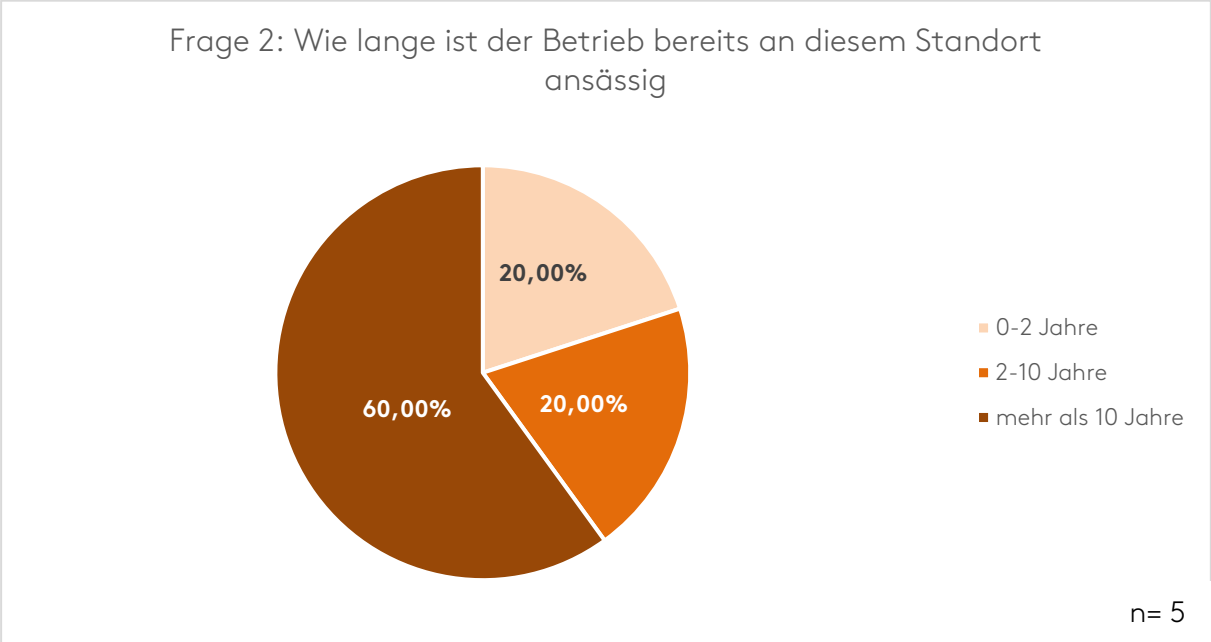
Eigentümerbefragung - Betriebsbogen

Die meisten Geschäfts-/Betriebsinhaber sind Privatpersonen. 3 von 5 rückgemeldeten Betriebe gibt es bereits seit mehr als zehn Jahren, neu dazu kam jeweils ein Betrieb innerhalb der letzten zwei Jahre sowie der letzten zwei bis zehn Jahre. Es handelt sich dabei um Dienstleistungsgewerbe, Gastronomie/Hotel sowie Handwerk und Produktionsgewerbe. Dabei befinden sich 60 % der Betriebe im Erdgeschoss. Es gab laut den Angaben keinen Betrieb, der eine Größe von unter 40 m² aufweist. Insgesamt wurden 31 Personen benannt, die in den ansässigen Betrieben arbeiten.

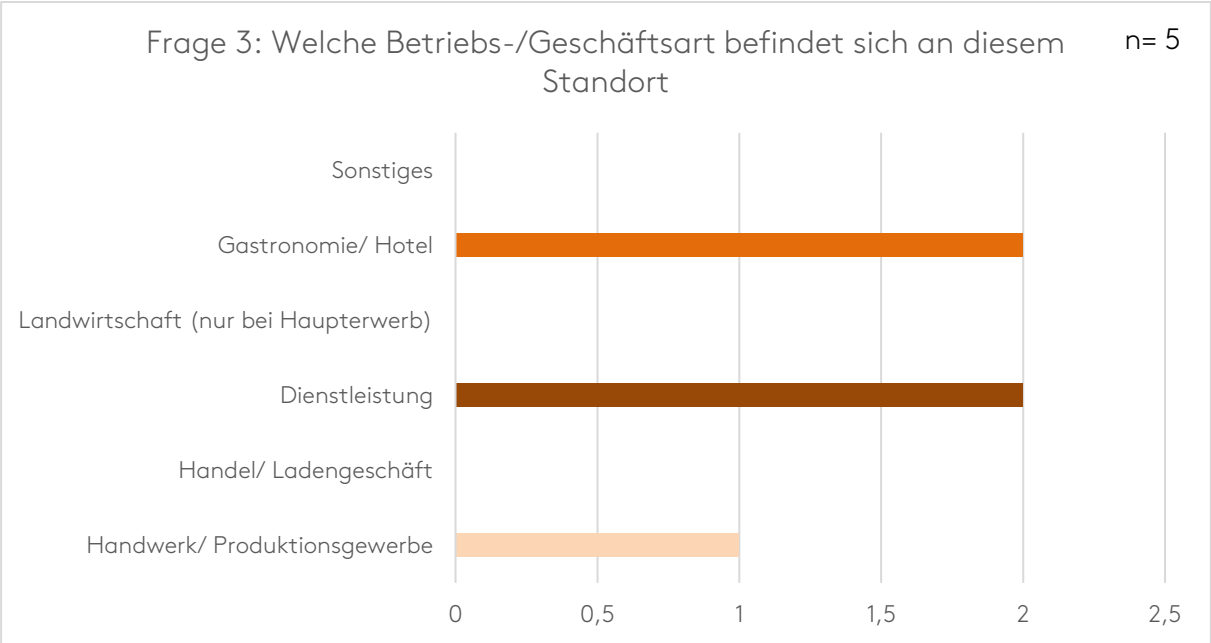
Frage: Geschäfts-/Betriebsinhaber



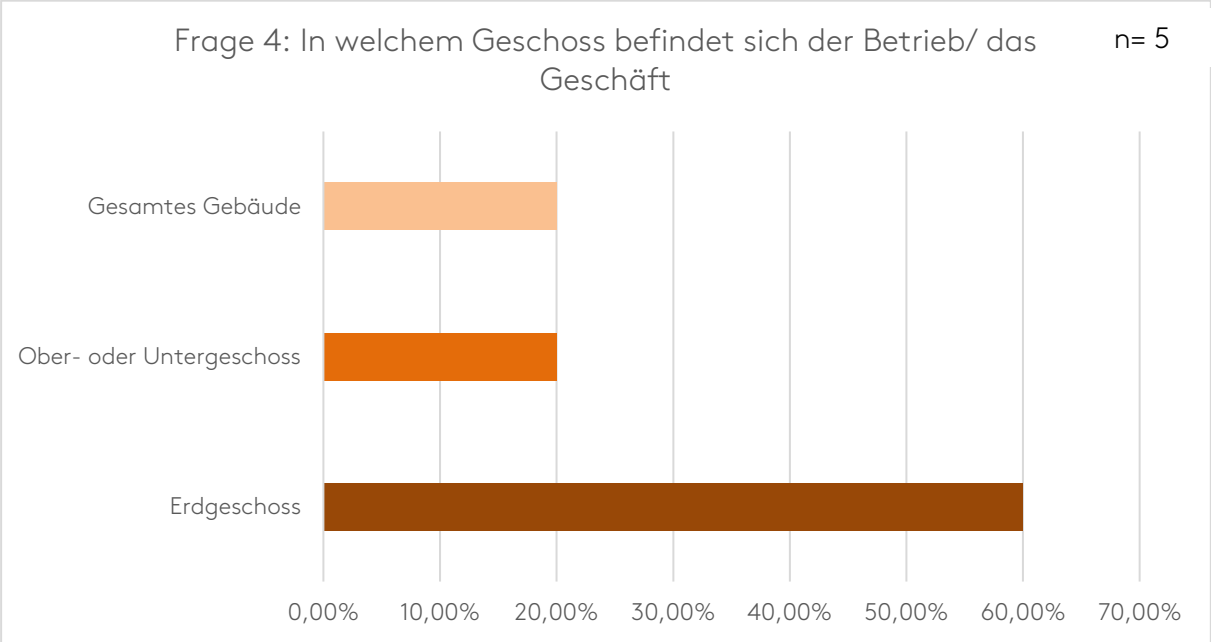
Frage: Dauer der Ansässigkeit



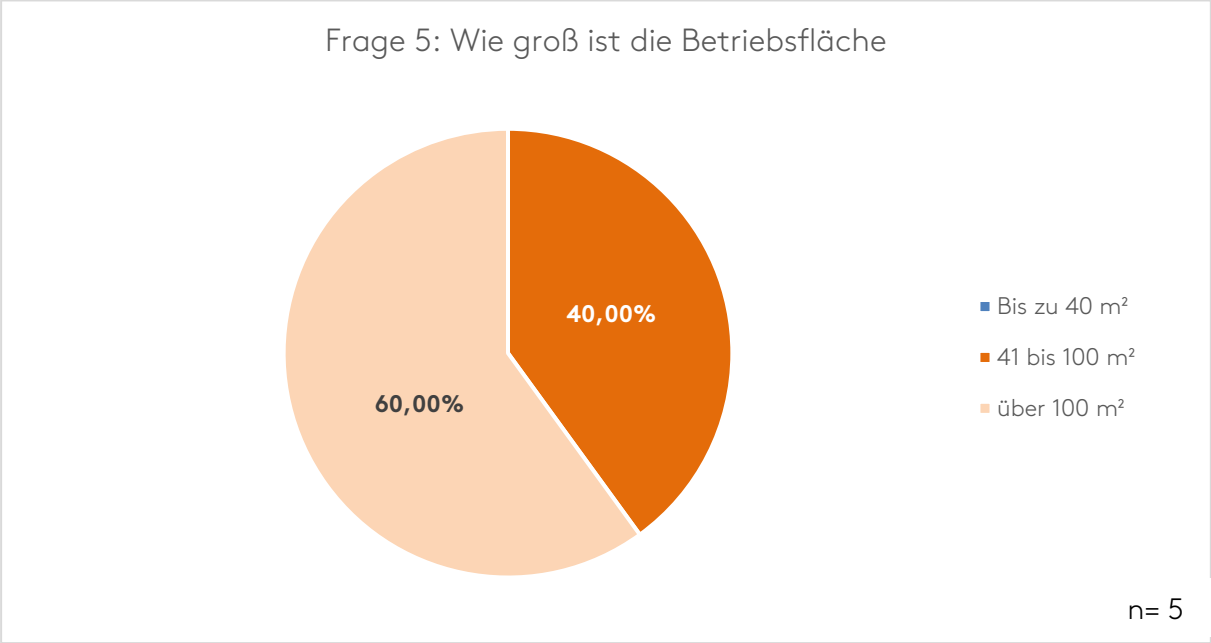
Frage: Angebot



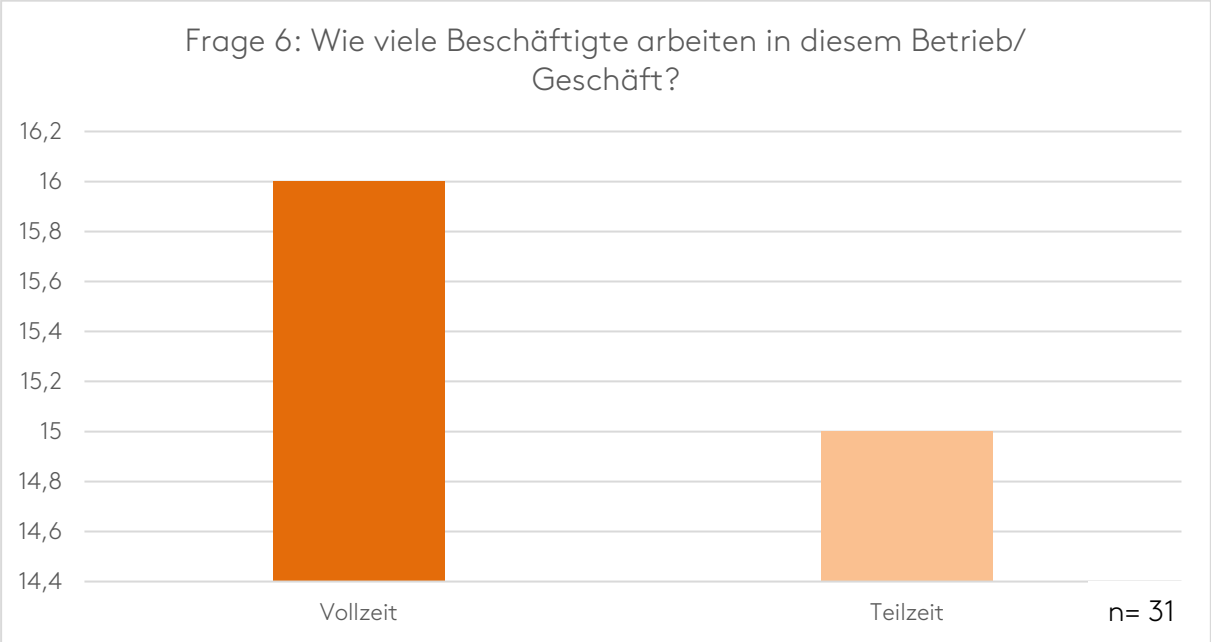
Frage: Geschossigkeit



Frage: Betriebsfläche



Frage: Anzahl der Beschäftigten

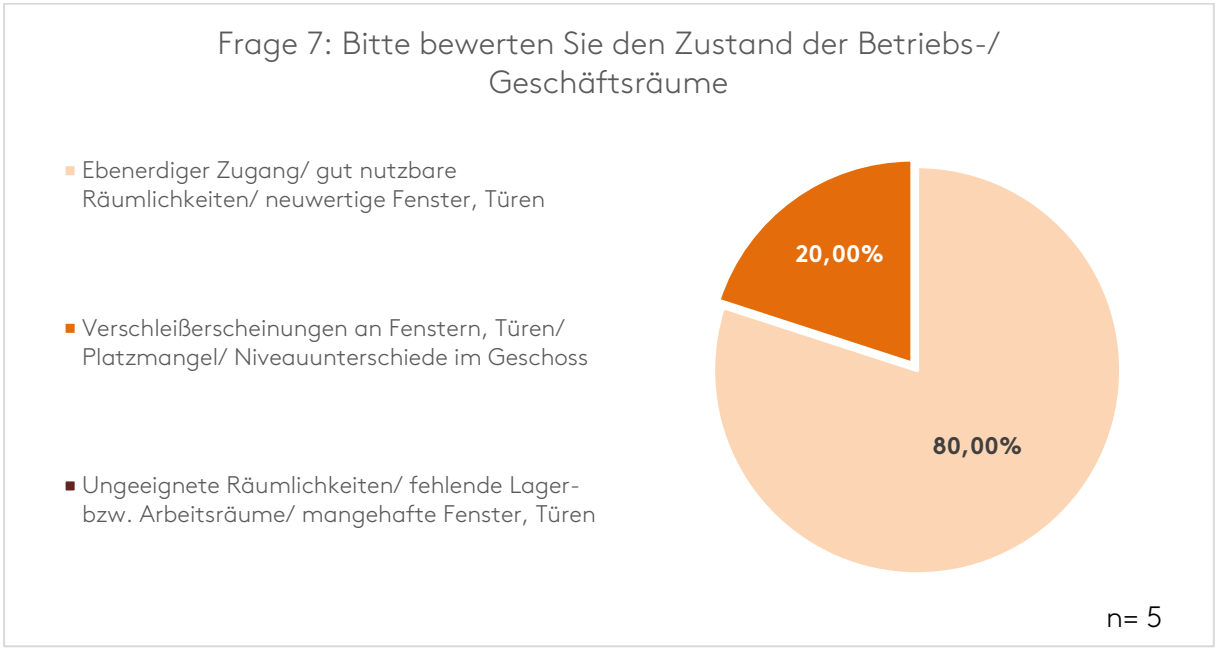


Frage: Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume

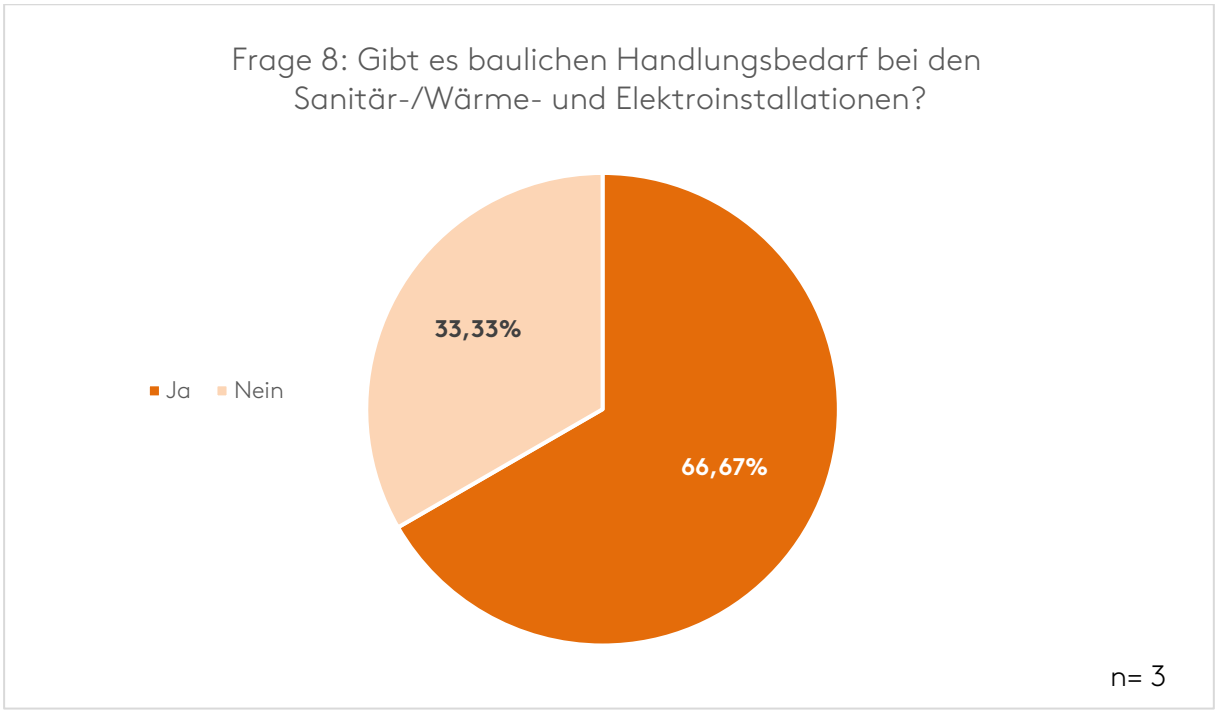
Der Zustand der Betriebs-/ und Geschäftsräume wurde überwiegend als gut bezeichnet. Lediglich 20 % der Befragten gaben an Verschleißerscheinungen an Fenstern, Türen, Platzmangel oder Niveauunterschiede im Erdgeschoss zu haben. Insgesamt sehen lediglich 2 Betriebe baulichen Handlungsbedarf bei den Sanitär-/Wärme- und Elektroinstallationen. Sanierungsbedarf besteht dabei im Bereich der Solaranlagen und dem Wärmeboiler. Ein Betrieb möchte sich erweitern, vier weitere sehen aktuell keinen Bedarf an betrieblichen Veränderungen.

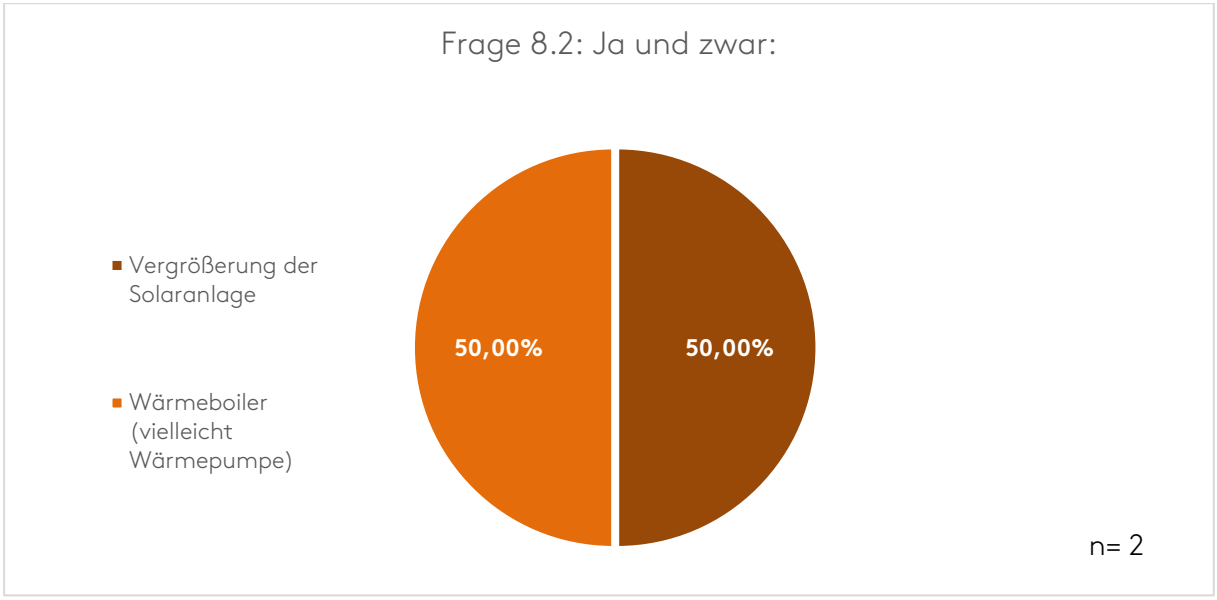
Keiner der Betriebe gab an, dass die Nachfolge gesichert ist, bei einem ist die Nachfolge noch unklar. Bei den anderen Betrieben besteht aktuell kein Bedarf.

Frage: Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume

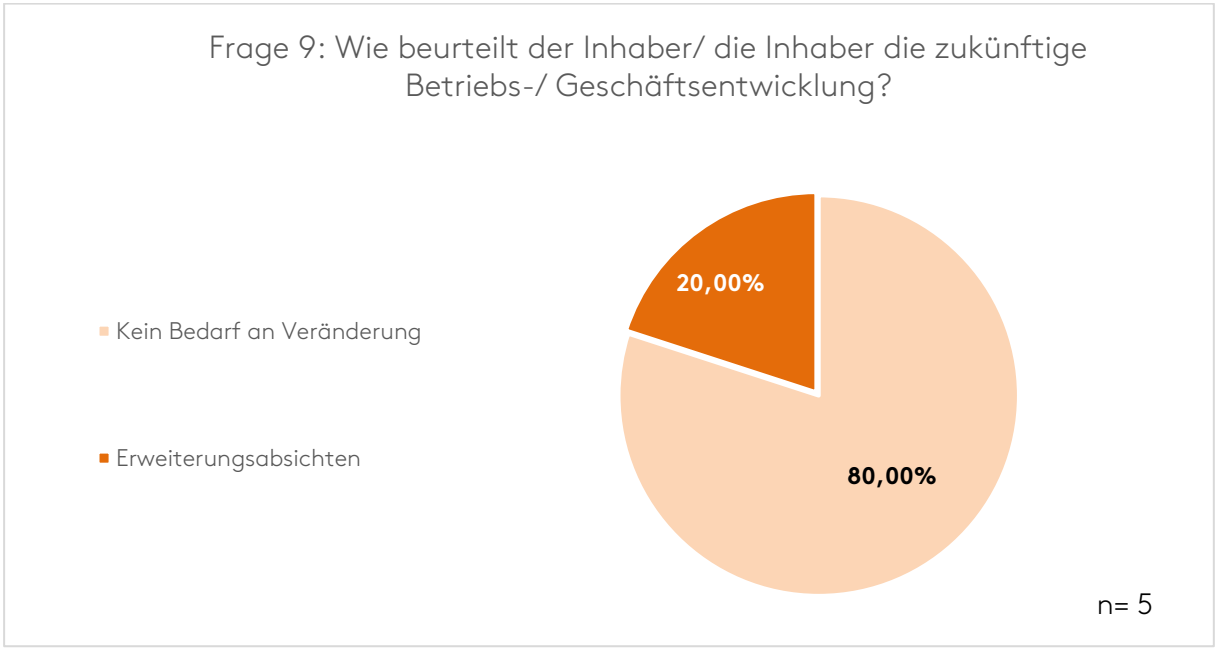


Frage: Baulicher Handlungsbedarf

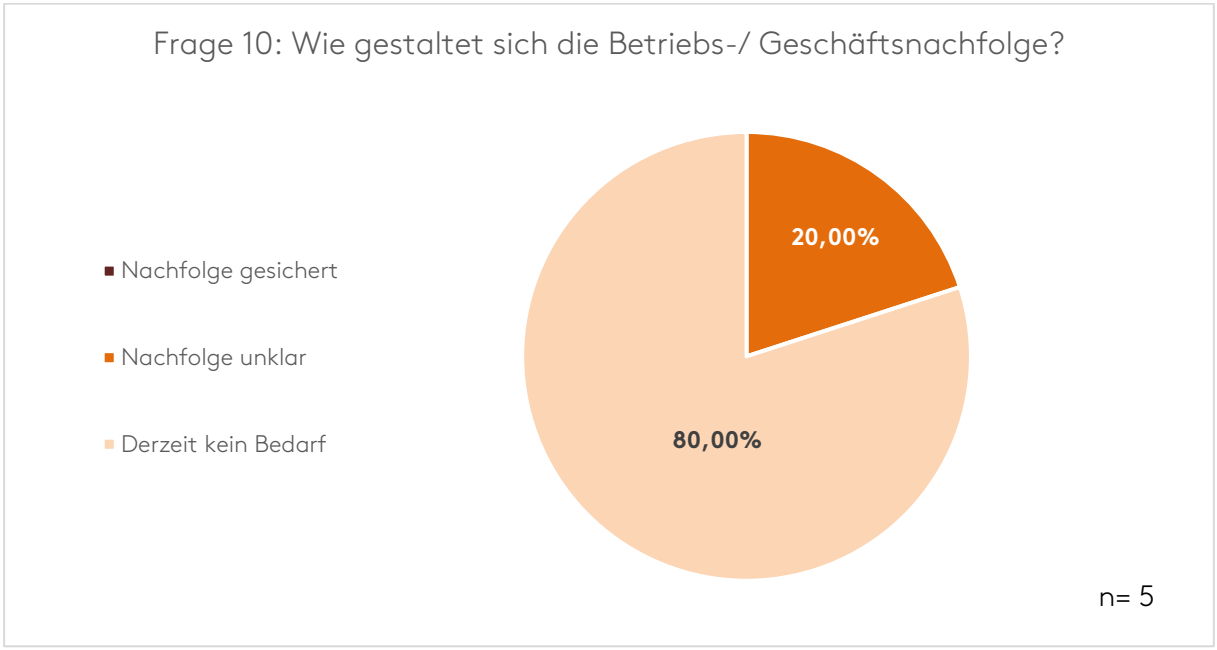




Frage: Betriebs-/Geschäftsentwicklung



Frage: Nachfolge



4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur finalen Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes “Ortsmitte Volkertshausen“ beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.
Von den insgesamt 16 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 4 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.
Von den 12 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben 5 keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). 6 Träger haben keine Bedenken oder Hinweise und Anregungen geäußert (siehe Tab. 2).
Alle Anregungen und Hinweise flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach dem Beschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Planverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

TÖB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung	Weitere Beteiligung
Elektrizitätswerk Aach GmbH	27.05.2026	Die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft. Für die Benachrichtigung über die Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Ortsmitte Volkertshausen bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung: Im gekennzeichneten Geltungsbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Elektrizitätswerk Aach GmbH. Hierbei sind sowohl Freileitungen als auch Erdkabel sowie Umspannstationen vorhanden. Für diese sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Umbaumaßnahmen geplant. Wir gehen davon aus, dass die Kostenregelung für etwaige im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehenden Leitungsänderungs- und Leitungsanpassungsmaßnahmen gemäß § 150 BauGB erfolgt. Vor geplanten Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung, um ggf. unseren Handlungsbedarf zu prüfen und zu Koordinieren. Ebenfalls bitten wir um Mitteilung, wenn Maßnahmen gemäß § 150 BauGB umgesetzt werden sollen, welche das bestehende Stromnetz betreffen. Im Zuge von Tiefbauarbeiten Dritter im öffentlichen Bereich werden wir selbstverständlich prüfen, in wie weit eine Verkabelungsmaßnahme von Freileitungen für uns wirtschaftlich ist. Eventuell können Kabelverlegungen in Kooperation mit Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	√

Landratsamt Konstanz - Amt für Baurecht und Umwelt	22.06.2026	**Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:** Aus den vorgelegten Unterlagen geht bisher lediglich die Gebietsabgrenzung Untersuchungsgebiet räumlicher Geltungsbereich „Ortsmitte Volkertshausen“ hervor. Als Sanierungsmaßnahmen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) kommen nach § 136 Abs. 1 BauGB nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen i. S. des § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen. Städtebauliche Gesamtmaßnahmen sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelnen Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert, weil in diesen Gebieten nicht nur einzelne, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich sind. Es handelt sich um gebietsbezogene Maßnahmen, d. h. um Maßnahmen mit gebietlichem Bezug und gebietlicher Auswirkung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 136 Rn. 3). Welche Bebauungspläne durch das geplante Sanierungsgebiet konkret umfasst werden ist unbekannt. Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich mehrere Bebauungspläne. Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 30.09.2021 – 3 S 2595/20 festgehalten, dass sich die Sanierungsziele u.a. auch aus den Bebauungsplänen in dem jeweiligen Sanierungsgebiet ergeben. Hier sollten Widersprüche vermieden werden. Das Sanierungskonzept sollte im weiteren Verlauf auf die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften geprüft werden. Auf das grundsätzliche Verhältnis zwischen Sanierungssatzung und den Plansicherungsinstrumenten für Bebauungspläne wird hingewiesen, vgl. §§ 14 Abs. 4, 15 Abs. 2 und 17 Abs. 6 BauGB. Die Bereitstellung von Förderungsmitteln ist für Sanierungsmaßnahmen meist Voraussetzung für eine sachgerechte Durchführung. Sie ist jedoch keine tatbestandliche Voraussetzung für die Anwendung des Sanierungsrechts, insbesondere auch nicht Bestandteil des Sanierungsbegriffs. Allerdings ist die Durchführbarkeit der Sanierung in einem absehbaren Zeitraum und damit die	√

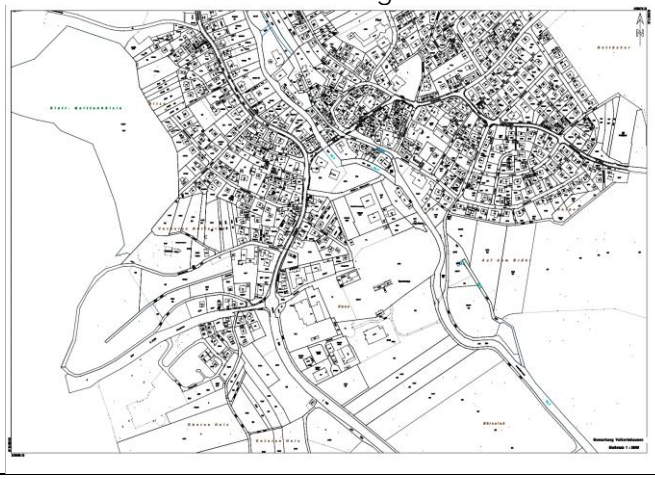
		Finanzierbarkeit der Maßnahme ggf. durch Bereitstellung oder Inaussichtstellung der voraussichtlich erforderlichen Mittel aus öffentlichen Haushalten Voraussetzung für die förmliche Festlegung (vgl. auch § 149 Abs. 4 S. 2. BauGB). Weiterhin ist die Sanierungssatzung dann aufzuheben, wenn u. a. die erforderlichen Sanierungsmittel nicht beschafft werden können (§ 162 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 136 Rn. 8). Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gilt der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Es wird angeregt, in einem Textteil bis zum Satzungsbeschluss die Entwicklungsziele konkretisiert darzustellen und so zu beschreiben, dass sie als Grundlage für Entscheidungen nach § 144 BauGB herangezogen werden können. **Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung eines** **ausgefertigten Satzungsexemplars als Grundlage für Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Findet nach § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren Anwendung, wird auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB auszuschließen.** **Denkmalpflege:** Gegen die vorbereitenden Untersuchungen besteht aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken. **Flurneuordnung und Landentwicklung:** Die Belange der Flurneuordnung sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. **Gewerbeaufsicht:** Bezüglich der o.g. vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet bestehen keine Bedenken und Anregungen.	

		Die Belange des Amts für Gewerbeaufsicht werden durch die Wasserwirtschaft mitgeprüft. **Abfallrecht:** Bezüglich der o.g. vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet bestehen keine Bedenken und Anregungen. Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen. **Kreisarchäologie:** Im Sanierungsgebiet, das auch die alte Ortsmitte umfasst, können ältere Siedlungsspuren erhalten sein. Ein einzelner Grabfund ist aus der Steigstraße bekannt. **Da im Sanierungsgebiet möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, soll der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abgestimmt werden**. Der Oberbodenabtrag soll in bislang unbebauten Flächen mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie erfolgen. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, soll für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abgeschlossen werden, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies soll bei der terminlichen Planung Bauvorhabens berücksichtigt werden. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sollen im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden und bis zur	

		sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden belassen werden. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. **Landwirtschaft:** Seitens des Landwirtschaftsamts bestehen keine bereits eingeleiteten oder beabsichtigten Planungen und sonstige Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets. **Naturschutz:** Das Sanierungsgebiet befindet sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich Teilflächen (Aach und Aachkanal) des FFH-Gebiets (Fauna-Flora-Habitat) „Westlicher Hegau“ (Schutzgebiets-Nr.: 8218341). Hier sind folgende Lebensstätten/Lebensraumtypen kartiert, die bei den Untersuchungen berücksichtigt werden sollen: - Biber - Bachneunauge - Groppe - Großes Mausohr - Fließgewässer mit flutender Wasservegetation (LRT 3260) Bei einer Betroffenheit des FFH-Gebiets oder der Lebensstätten, soll eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt werden und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Des Weiteren sollen bei den Untersuchungen und Analysen artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. So sollen die Fledermauslebensstätten und die Gebäudebrüterlebensstätten (insbes. Schwalben, Mauersegler und Störche) berücksichtigt werden. **Letztlich befinden sich innerhalb des Sanierungsgebiets vorgeschlagene Maßnahmen der Biotopverbundplanung**, dies bittet die Untere Naturschutzbehörde nach § 22 Abs. 2 S. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ebenfalls zu berücksichtigen: - Maßnahme V1 der Biotopverbundplanung: Fortführung des wasserwirtschaftliche-ökologischen Entwicklungskonzepts (WÖK)	

		Straßenbauamt: Aus Sicht des Straßenbauamtes bestehen gegen das geplante Sanierungsgebiet keine Bedenken. Werden Maßnahmen aufgrund des Mobilitätskonzepts an der K6120 geplant, soll das Straßenbauamt rechtzeitig vorab informiert und gegebenenfalls am Verfahren beteiligt werden. **Straßenverkehrsamt:** Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die vorbereitenden Untersuchungen keine Bedenken. **Wasserwirtschaft und Bodenschutz:** Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwendungen. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten. <u>Abwassertechnik</u> Die Gemeinde Volkertshausen, insbesondere die Ortsmitte, wird im Mischsystem entwässert. Das bedeutet, dass nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser über die Kanalisation in der Kläranlage aufwändig mitbehandelt und gereinigt wird. Da durch Volkertshausen die Radolfzeller Aach fließt, liegt der Gemeinde ein abflussstarkes Gewässer vor. Vielerorts werden aufgrund zahlreicher Vorteile (lokales Klima, Gebühren, etc.) Mischsysteme zu modifizierten Trennsystemen umgebaut, bei denen das Niederschlagswasser versickert, verdunstet, verbraucht oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Konzeptionen zum urbanen Wasserressourcenmanagement (Schwammstadt-Prinzip) im Bestand und die Umsetzung daraus resultierender Maßnahmen, sowie konzeptunabhängige Maßnahmen sind über die Förderrichtlinie Wasserwirtschaft 2024 förderfähig. Die Untere Wasserbehörde, Bereich Siedlungsentwässerung, steht Ihnen für nähere Informationen gerne zur Verfügung (Tel. 07531 800 1266). <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Der Großteil des Plangebietes befindet sich in Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten „WSG für die TB Hintenaus, Leimgrube und Bei der Mühle“. Ein nordöstlich liegender relativ kleiner Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten „WSG für den TB Wiechser Steig“. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes wie auch der Wasserversorgung bestehen keine	

		grundlegenden Einwendungen gegen die vorliegende Planung. <u>Altlasten</u> Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden. Hierbei handelt es sich um den AS „Samariterweg 3“ (ehem. KFZ-Gewerbe) und den AS „Hauptstraße 21“ (ehem. Werkstatt und Tankstelle). Von einer Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) wird aus fachtechnischer Sicht nicht ausgegangen. Es besteht daher kein Bedarf an Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen werden. <u>Bodenschutz</u> Aus Sicht des Bodenschutzes sollen Eingriffe in den Boden auf das erforderliche Maß begrenzt werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert werden. Vereinzelte Bereiche des Untersuchungsgebietes befinden sich in kartierten Zonen mit überdeckten Niedermoor und sind bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bodeneingriffen auf einer Fläche von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen vorzulegen. **Vermessung:** Die Katastergrundlage entspricht nicht dem Liegenschaftskataster. Es wird empfohlen, die Elemente des Liegenschaftskatasters in der Planzeichnung eindeutig und vollständig darzustellen. Insbesondere ist Folgendes zu vermeiden: doppelte, unleserliche oder unvollständige Darstellungen der Flurstücksgrenzen, der Flurstücksnummern, der Lagebezeichnungen sowie der tatsächlichen Nutzung (z.B. bei den Flurstücken 1495/4, 2402, 9, 2401, 1479/1, 50/1, 45/1; die tatsächliche Nutzung der Flurstücke 58, 1140, 1619). Das Vermessungsamt weist darauf hin, dass die Flurstücksgrenzen nicht mit dem Antragsbereich „Ortsmitte Volkertshausen“ übereinstimmen (z.B. bei den Flurstücken 2445, 1691/1, 2401, 2402, 1129, 9).	

		Nachfolgend erhalten Sie einen Ausschnitt mit dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster. 	
Polizeidirektion Konstanz	02.06.2026	Zu den eher abstrakt gehaltenen Aussagen im Untersuchungsergebnis ist es schwierig aus verkehrspolizeilicher Sicht Stellung zu nehmen. Sollten es bei einer Innenentwicklung noch keine Bebauungspläne geben, würden wir dafür plädieren, entsprechende Pläne aufzustellen, damit TÜB gezielt auf diese Vorhaben in Stellungnahmen eingehen können. Beispielsweise bezüglich eines Stellplatzschlüssels oder hinsichtlich Einfriedungen von Grundstücken und Sichtfelder an Grundstücksausfahren. Bei einer Außenentwicklung wird es einen Bebauungsplan benötigen. **Sollten Bauvorhaben anstehen, rechnen wir damit angehört werden.**	√
Deutsche Telekom AG	20.05.2026	Die Telekom beabsichtigt hier momentan keine Baumaßnahmen durchzuführen. Ebenso gibt es zurzeit keine Planungen in diesem Bereich. Lagepläne sind beigefügt.	
Regierungspräsidium Freiburg	29.06.2026	Wir regen an, die räumliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels bei der Formulierung der Sanierungsziele mit zu berücksichtigen.	
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	23.06.2026	Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt: **Bau- und Kunstdenkmalpflege** Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Volkertshausen, der in Teilen noch durch historische Bebauung geprägt ist. Im Untersuchungsgebiet liegen folgende bisher erfassten **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege** (§2 DSchG): **Friedenstraße 1** Quereinhaus, zweigeschossiger Bau unter	√

		Satteldach, Erdgeschoß massiv, sonst Fachwerk, Scheunentor, 1810 (i). Das Gebäude ist ein charakteristisches Zeugnis des bäuerlichen Bauens und Wohnens im frühen 19. Jahrhundert im ländlich geprägten Ortskern. **Friedenstraße 2** Kindergarten samt ehem. Schwesternhaus, T-förmiger, ein- bzw. zweigeschossiger Masssivbau mit Satteldach, vom Mäzen Carlten-Brinck gestiftet, 1890. Der öffentliche Bau in spätklassizistischer Formensprache ist Dokument des Bildungs- und Sozialwesens im Ort sowie des Mäzenatentums der örtlichen Industriellen im ausgehenden 19. Jahrhundert. **Friedenstraße 21** Bauernhaus, Typus Quereinhaus, zweigeschossig unter Satteldach, verputzt mit aufgeputzten Ecklisenen, um 1800. Das schlichte Gebäude dokumentiert Bauen und Wohnen im dörflich geprägten Volkertshausen im frühen 19. Jahrhundert. **Hauptstraße 41** Quereinhaus, zweigeschossiger, überwiegend verputzter Dachwerkbau unter Satteldach, früher am Südgiebel datiert 1842 (i). Das schlichte Bauernhaus dokumentiert das regionaltypische Bauen, Wohnen und Wirtschaften im 19. Jahrhundert im damals landwirtschaftlich geprägten Volkertshausen. **Kirchstraße 1** Kath. Pfarrkirche St. Verena (heute Kultur- und Bürgerzentrum), Saalkirche mit eingezogenem, flach schließenden Chor und in den Westgiebel integrierten Turm, 1839. Die im Rundbogenstil (Umkreis von Heinrich Hübsch) erbaute Dorfkirche entspricht den Vorgaben der Badischen Baudirektion Karlsruhe für den ländlichen Kirchenbau und dokumentiert damit anschaulich ländliche Sakralbaukunst des 19. Jahrhunderts. Sie ist trotz der Profanierung das wichtigste historische Zeugnis des Kirchenlebens im Ort und ein zentraler, die Ortsmitte prägender Bau. **Kirchstraße 3** Pfarrhaus, später Gasthof, zweigeschossiger Massivbau unter Satteldach, 1843; seitlich Saalanbau mit Bühne und seitlichen Emporen, Anfang 20.Jahrhundert. Der in barocker Tradition errichtete, unweit der Pfarrkirche stehende ehem. Pfarr- und spätere Gasthof ist Zeugnis	

		unterschiedlicher öffentlicher Nutzungen im Dorf und ein wichtiger baulicher Kulminationspunkt des Dorflebens im 19. Jahrhundert. **Mühlenstraße 7** Quereinhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau auf massivem EG, Satteldach, um 1800. Das schlichte Bauernhaus dokumentiert das regionaltypische Bauen, Wohnen und Wirtschaften im frühen 19. Jahrhundert im damals landwirtschaftlich geprägten Volkertshausen. **Mühlenstraße 9** Altes Vogtshaus, Wohnhaus mit ehemals auch landwirtschaftlichen Funktionen, auf der Insel zwischen Aach und Aachkanal gelegen, zweigeschossiger langgestreckter Baukörper unter Satteldach, verputzt mit aufgeputzten Ecklisenen, 1822, im Kern wohl älter. Das markante Haus in hervorgehobener Lage ist Zeugnis früherer Herrschaftsverhältnisse im Ort und dokumentiert damit Orts- und Wirtschaftsgeschichte in Volkertshausen. **Pfarrgasse 6** Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, verputzt mit Ecklisenen, 1748. Der stattliche Bau ist ein charakteristisches Beispiel für ein barockes Pfarrhaus auf dem Land und nimmt aufgrund seiner qualitätvollen Ausführung im Baubestand von Volkertshausen einen wichtigen Stellenwert ein. Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein. Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte von Volkertshausen. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteristische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren	

		Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichnete historische Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die Ortsgeschichtliche Entwicklung von Volkertshausen. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. **Friedenstraße 18** Wohn- und Geschäftshaus mit aufwendigem Fachwerk im Obergeschoß. Erbaut 1905, Ladeneinbau im Erdgeschoß der 1960er Jahre. **Hauptstraße 25** Wohngebäude eines ehemals stattlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes. **Hauptstraße 35** Kleines Wohn- und Geschäftshaus, erbaut wohl im 19. Jahrhundert. **Kirchstraße 6** Wohngebäude mit nebenstehender Scheune, erbaut vermutlich im 18. Jahrhundert. **Kirchstraße 16** Kleines Wohn- und Wirtschaftsgebäude, erbaut wohl im 19. Jahrhundert. **Mühlenstraße 3a** Wohn- und Ökonomiegebäude, erbaut vermutlich im 18. Jahrhundert. **Mühlenstraße 10** Ehemaliges Mühlengebäude **Sankt-Verenaplatz 1** Kirche mit Gemeinderäumen im UG, quadratischer Zentralbau mit Zeltdach, Architekt, EBA Konstanz, Johannes Büchner, 1971-1974, nebenstehend das zeitgleich errichtete Pfarrhaus. **Wehristraße 1** Ehemaliges Schulhaus, erbaut wohl um 1900. Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet in Volkertshausen fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz,	

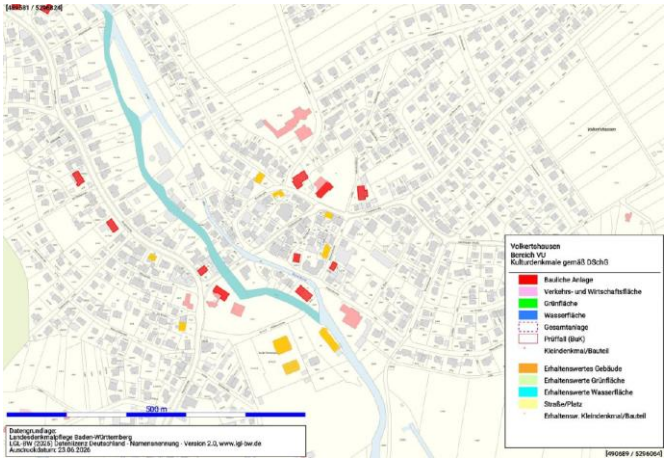
		orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.  **Archäologische Denkmalpflege** Zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege verweisen wir auf die Ausführungen der Kreisarchäologie des Landkreises Konstanz. Wir bitten Sie, diese Angaben in die Vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen und uns nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen die Ergebnisse bzw. das Maßnahmenkonzept zuzuschicken.	

Tabelle 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen werden

TÖB	Datum der Stellung-nahme	Rückmeldung	Weitere Beteili-gung
Stadt und Verwal-tungsge-mein-schaft Singen	22.06.2026	Wir haben keine Anmerkungen vorzubringen.	
Gemeinde Rielasin-gen-Wor-blingen	21.05.2026	die Belange der Gemeinde Rielasingen-Worblingen werden durch die geplante Maßnahme Sanierungs-gebiet „Ortsmitte Volkertshausen“ nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	
Stadt Aach	16.06.2026	die Belange der Stadt Aach sind nicht berührt. Wir wünschen der Gemeinde Volkertshausen viel Erfolg bei der Umsetzung von Maßnahmen im Sanie-rungsgebiet. Die einmalige Chance positive Verän-derungen voranzutreiben sollte genutzt werden. Ich wünsche der Gemeinde Volkertshausen die da-für notwendige Bewilligung von Zuschussmitteln und die Verfügbarkeit von notwendigen Eigenmit-teln.	
Gemeinde Mühlhau-sen-Ehin-gen	20.05.2026	die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat keine Anre-gungen zum geplanten Vorhaben.	
Thüga Energie-netze GmbH	09.06.2026	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung be-stehen.	
Abwasser-zweckver-band Hegau-Nord	21.05.2026	die Stadt Engen und die VVG Engen haben zu o.g. Sanierungsgebiet „Ortsmitte Volkertshausen“ keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.	

Tabelle 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen nicht betroffen werden

√ = Wird im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Elektrizitätswerke um frühzeitige Beteiligung vor Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen bitten, insbesondere wenn bestehende Leitungstrassen betroffen sind. Zudem wird auf mögliche Leitungsanpassungen nach § 150 BauGB sowie auf eine entsprechende Abstimmung bei künftigen Maßnahmen hingewiesen.

Außerdem wird die Konkretisierung der Ziele sowie eine frühzeitige Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen und Bebauungsplänen angeregt. Besonders zu berücksichtigen sind dabei denkmal- und archäologische Belange, artenschutz- und FFH-rechtliche Anforderungen, wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Vorgaben sowie Leitungs-, Verkehrshinweise. Es wird darum gebeten, noch einmal die Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster abzugleichen. Angeregt wird außerdem die räumliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels bei der Formulierung der Sanierungsziele. Außerdem wird auf die Einhaltung der Genehmigungsvorbehalte nach BauGB, die Finanzierbarkeit der Maßnahme und die weitere Beteiligung im Verfahren hingewiesen.

4.3 Abwägung

In diesem Abschnitt erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und die Bewertung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Volkertshausen“ folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB durchgeführt
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des GISEKs „Ortsmitte Volkertshausen“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, den hohen Modernisierungsbedarf der Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer; zumal der hohe Sanierungsbedarf und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die

Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

Nach den im Maßnahmenplan beabsichtigten öffentlichen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die sich für die von der beabsichtigen Sanierung unmittelbar Betroffenen in Ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben würden.

5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen

Im Rahmen des Neuantrages wurde das Neuordnungskonzept erstellt. Hierin sind private Gebäude mit erheblichen und substanziellen Mängeln im Sanierungsgebiet markiert. Diese Einstufung eines privaten Modernisierungsbedarfs erfolgt anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme, um den privaten Sanierungsbedarf für die erfolgreiche städtebauliche Erneuerung zu bestimmen.

Daher wurde nun im Zuge der Durchführung der Befragung eine Aktualisierung des Neuordnungskonzeptes und Maßnahmenplans sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht durchgeführt.

Auf Antrag/Anfrage der jeweiligen Eigentümer wird eine etwaige Förderung durch das Büro Reschl Stadtentwicklung in Rücksprache mit der Verwaltung geprüft und eine Entscheidung getroffen. Folgende Voraussetzungen sind dabei zu beachten:

- das Vorhaben darf vor der Prüfung nicht begonnen werden
- das Vorhaben muss Maßnahmen aus mindestens drei unterschiedlichen Gewerken umfassen
- grundsätzlich ist darauf zu achten umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, die alle wesentlichen Mängel und Missstände beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes erhöhen (in Einzelfällen können sog. „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden)
- daher unterliegen turnusmäßige Instandhaltungen oder Renovierungen der Pflicht des Eigentümers
- eine frühzeitige Abstimmung und Vereinbarung einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Volkertshausen, in die gestalterischen und städtebaulichen Aspekte, die Förderhöhe und der Durchführungszeitraum festgelegt werden

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) erfolgt die Förderung der Gemeinde für die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags. Die Obergrenze und Konditionen sind im Zuge der Beschlussfassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gesondert festzulegen.

Wir empfehlen folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Benennung einer Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anerkennungsfähige Herstellungskosten), damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Fördersumme übersteigt)
- Der Regelfördersatz wird auf 15% festgelegt.
- Der maximale Zuschuss pro Maßnahme wird auf 15.000,00 € gedeckelt.
- Der Fördertopf für private Maßnahmen wird zunächst auf 300.000 € begrenzt.
- Förderobergrenze für die Gesamtheit der privaten Maßnahmen von 60.000 € pro Jahr

Nach der Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) Punkt 10.2.2.1 kann ein Zuschuss maximal 35% der förderfähigen Kosten betragen.

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 empfehlen wir auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts zu verzichten und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten zu begrenzen. Hierbei schlagen wir eine Förderobergrenze von maximal 15.000,00 €, bei Förderung von 100 % der Kosten vor.

Für private Vorhaben, welche die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, empfehlen wir ein eigenes kommunales Förderprogramm aufzulegen, um Maßnahmen mit geringer Intensität, aber großer positiver Wirkung für das Ortsbild, parallel zum Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ zu fördern.
Dies sollten Maßnahmen sein, die über die Eigentümerpflicht hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen. Beispielsweise:

- Einbau und Wiederherstellung von ortsbildgerechten Klappläden, Fenstern und Türen
- Erhalt historischer und ortsbildtypischer Fassaden oder Bauteile (Geländer, etc.)
- Die Entsiegelung und ortsbildgerechte Gestaltung von Grünräumen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind
- Erhalt ortsbildtypischer Gestaltungselemente wie z.B. Schriften oder Werbeträger

6. Sanierungskonzeption

Mit Bescheid vom 24.03.2026 wurde der Gemeinde Volkertshausen der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Volkertshausen“ zugesandt. Der Förderrahmen im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ (LZP) beträgt 1.166.667,00 €, was Finanzhilfen von 700.000,00 € bedeutet, die bis zum 30.04.2035 bereitgestellt werden.

Diese Mittel werden die kommenden Jahre zeitnah und zielgerichtet für die in der Maßnahmenübersicht dargestellten öffentlichen Maßnahmen und privaten Modernisierungen und Neuordnungen verwendet.

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmen liegt der Fokus auf der Schaffung von Wohnraum in der Ortsmitte durch Aktivierung von Leerständen, Baulücken und Nachverdichtung, mit dem Fokus auf unterstützende Wohnformen wie Pflege-WGs oder betreutes Wohnen. Gleichzeitig soll die bestehende Bausubstanz aufgewertet, Denkmäler erhalten und baufällige Gebäude neu genutzt werden.

Zur Klimaanpassung werden die grüne und blaue Infrastruktur gestärkt, Grünflächen und der Aachkanal aufgewertet sowie der Altbaubestand energetisch und nachhaltig erneuert. Zur Stärkung der Ortsmitte sind die Aufwertung des öffentlichen Raums, barrierearme Fuß- und Radwege, ein neuer Bürger- und Vereinstreffpunkt sowie die Modernisierung kommunaler Infrastruktur vorgesehen.

Für die Durchsetzung der Sanierungsziele gibt es nach § 144 BauGB sanierungsrechtliche Instrumente (wie z.B. die sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen).

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Im Rahmen der Antragstellung wurde bereits eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Umsetzung der Sanierungsziele erstellt und hier nochmals dargestellt. Diese wurde nur im Hinblick auf die Kostenhöhe der privaten Baumaßnahmen nach den Ergebnissen der Befragung und der Abstimmung mit Verwaltung und Gemeinderat über die privaten Fördersätze angepasst. Demnach wird es zunächst einen Fördertopf von 300.000 € für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet geben.

I Ausgaben:	**€**
1. Vorbereitende Untersuchung	15.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen (Vergabe für Maßnahme Nachverdichtung Innenbereich (Potentialfläche neben St.Verena Kirche) mit Fokus auf Wohnformen mit Unterstützung (z.B. Pflege-WG, Tagespflege, Betreutes Wohnen mitinbegriffen)	50.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	
•Neugestaltung Grünraum Espen (3.720 m²) •Attraktivierung und Teil-Renaturierung Aach (2.000 m²) •Platzgestaltung Kultur- und Bürgerzentrum (1.160 m²) •Umgestaltung Rathausplatz (1.130 m² inkl. Parkplatz) ***Insgesamt:*** *ca. 8.010 m² x 250 € (Obergrenze)*	***2.002.500***
Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Randbereiche)	
Hauptstraße (Landesstraße, Zuständigkeiten mit Land prüfen) (Anteilig 1.650 m²), Kirchstraße (1.200 m²), Mühlenstraße (Anteilig 250 m²), Ebnerstraße (Anteilig 400 m²), Im Bind (Wegabschnitt 140 m²) *Ersatzneubau Brücke an der Aach: Kostenschätzung 350.000 €* ***Berechnung:*** *Hauptstraße: 1.650 m² x 250 €/m² (Förderobergrenze) = 412.500 €* *Andere Straßen (insg.): 2.000 m² x 250 €/m² (Förderobergrenze) =500.000 €*	*350.000,00* 412.500,00 500.000,00
Gesamt	**1.262.500**
4. Baumaßnahmen	

Öffentliche Baumaßnahmen • Barrierefreier Umbau Rathaus: Kostenschätzung 820.000 €, zu 60 % ff. = 492.000 € • *Schaffung eines Bürger- und Vereinstreffpunktes (Neubau): Kostenschätzung ca. 1.000.000 € (Neubau zu 30 % förderfähig) 30% = 300.000 €* • Modernisierung und Erweiterung Kindergarten: Kostenschätzung Modernisierung 300.000 € *+ Erweiterung: ca. 1.500.000* € = 1.800.000 zu 60 % ff. = 1.080.000 • Modernisierung Betreuungsinfrastruktur Kostenschätzung Kinderkrippe 47.000 € zu 60 % ff. = 28.200 € • Modernisierung „Kultur- und Bürgerzentrum Alte Kirche“: Kostenschätzung 85.000 €, zu 60 % ff. = 51.000 € • Energetische Sanierung Bauhof: Kostenschätzung 75.000 €, zu 60 % ff. = 45.000 € • Energetische Sanierung Radsporthalle: 185.000 € (Gemeinbedarfseinrichtung zu 60 % anrechenbar) 60 % = 111.000 € • *Optional: Erweiterung Wiesengrundhalle (ohne Darstellung der Kosten, Mehrzweckhalle/Gemeinbedarf ist zu 60 % förderfähig)* • *Optional: Dachsanierung Grundschule Volkertshausen (Fachförderung beantragt - 209.500 € - nff.)*	*492.000* *300.000* *1.080.000* *28.200* *51.000* *45.000* *111.000*
Gesamt	***2.107.200***
Private Maßnahmen (20 x 15.000 €)	*300.000*
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (insgesamt)	150.000
Summe Ausgaben	***5.897.200***
II Einnahmen	***0***
III Benötigter Förderrahmen	***6.097.200***
Finanzhilfen 60 Prozent	***3.538.320***
Anteil Gemeinde 40 Prozent	***2.358.880***

8. Wahl des Sanierungsverfahrens

Gesetzliche Grundlagen
Neben dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB muss auch eine Entscheidung über das geeignete Sanierungsverfahren getroffen werden. Hierbei unterscheidet das BauGB zwei Alternativen:

- Das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

- Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

Die §§ 152 – 156a BauGB des besonderen Städtebaurechts enthalten unter anderem folgende Regelungen:

- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht.

Nach § 153 BauGB Abs. 2 ist eine Preisprüfung für jeden im Sanierungsgebiet abgeschlossenen Kaufvertrag durchzuführen. Dabei ist die Genehmigung des Kaufvertrags bei einer Überschreitung des Verkehrswerts von mehr als 10 Prozent zu versagen. Hierbei ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen, um bei Grundstücksverkäufen Bodenspekulationen zu verhindern.

Nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei der Anwendung des „umfassenden“ Verfahrens.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB sind nach § 142 Abs.4 BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht notwendig sind.

Daher sind im „vereinfachten“ Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung nicht anwendbar.

Es ist also abschließend zu prüfen, ob durch die Durchführung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entstehen und ob ohne die Möglichkeit der Preisprüfung eine Erschwerung der Durchführung bestehen könnte.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist zu erwarten, wenn die Gemeinde im Rahmen der Durchführung der Sanierung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Erhebliche Verbesserung der Bodenbeschaffenheit oder der Grundstückszuschnitte, z.B. durch Beseitigung von Altlasten oder Bodenneuordnung
- Erhebliche Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhebliche Verbesserung des Erschließungszustandes, z.B. öffentliche Parkmöglichkeiten oder umfassende Aufwertung des Ortskerns (erstmalige Herstellung)
- Erhebliche Verbesserung der Gewerbestruktur durch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache
- Erhebliche Verbesserung der Struktur und Lage des Sanierungsgebietes, durch z.B. die Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Innenentwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum

Wenn keine erheblichen Änderungen der Bodenordnung im Gebiet vorgesehen sind, dann kommt die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Beim „vereinfachten“ Verfahren gibt es darüber hinaus die Entscheidungsmöglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auf die Abschnitte 1 und 2 zu verzichten.

Auf die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen hat die Verfahrenswahl keine Auswirkungen. Auch die steuerrechtlichen Vorschriften unterscheiden sich nicht.

Bei der Wahl des Verfahrens besteht grundsätzlich kein Ermessenspielraum für die Gemeinde. Nach dem Gesetz (BauGB) wird davon ausgegangen, dass nur das ein oder andere Verfahren auf den Einzelfall passt. Daher ist die Entscheidung der Verfahrenswahl sorgfältig zu treffen und zu begründen.

9. Begründung der Verfahrenswahl

Nach intensiver Erörterung der Verfahrenswahl, wird die Gemeinde Volkertshausen für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Volkertshausen“ das „vereinfachte“ Verfahren ohne die Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wählen.

Für das Sanierungsgebiet stehen Maßnahmen, die zum Erhalt und zur Verbesserung des Bestandes führen, im Fokus. So sollen bereits bestehende Platzflächen und Freiräume (Grünraum Espen und Attraktivierung der Aach, Platz des Kultur- und Bürgerzentrums „Alte Kirche“, Rathausplatz) umgestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Ortsmitte (Treffpunkte und Erholung durch Freiraumgestaltung und Begrünung) zu stärken. Außerdem soll die Sanierung des Straßenraums den öffentlichen Raum aufwerten und für alle Formen der Mobilität qualifizieren.
Der Umbau und die Modernisierung des Kindergartens und die Modernisierung des Rathauses bewirken den Erhalt der bestehenden Infrastruktur.

- Keine grundlegende Neuordnung
- Keine deutlich intensivere Grundstücksnutzung durch Art/Maß der baulichen Nutzung
- Erhalt und Verbesserung des Wohnumfeldes steht im Vordergrund

Auf die Möglichkeit der Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB kann daher abgesehen werden, die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ist daher als unverhältnismäßig und nicht angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet zu sehen. Darüber hinaus stehen in den weiteren Teilen des Sanierungsgebietes vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume (Erschließungsstraßen) und des Gemeinbedarfs im Vordergrund. Daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde Volkertshausen von einer Durchführung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Volkertshausen“ im „klassischen Verfahren“ ab und strebt an, das Sanierungsgebiet im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Volkertshausen gelenkt und abgesichert werden kann, soll der sanierungsrechtliche Genehmigungstatbestand nach § 144 BauGB Abs. 1 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.

Von der Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB Absatz 1 und/oder 2 ganz oder teilweise zu verzichten wird nicht Gebrauch gemacht.
Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
- die Beseitigung baulicher Anlagen

- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung, um Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet zu nehmen. Daher ist der Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet notwendig.

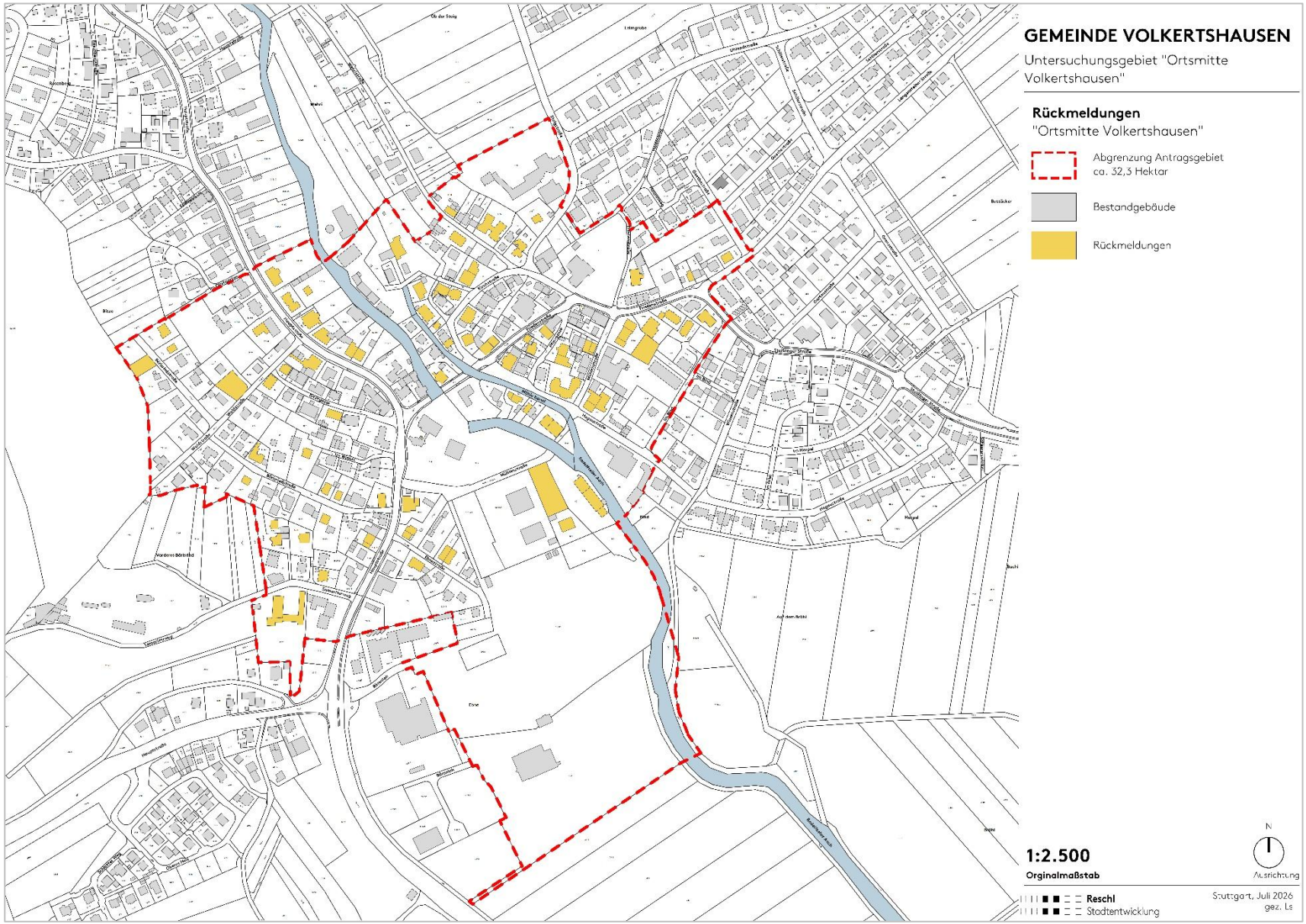
10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die formale Voraussetzung für die Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter Einbezug der bewilligten Finanzhilfen ist der Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat und der ortsüblichen Bekanntmachung.

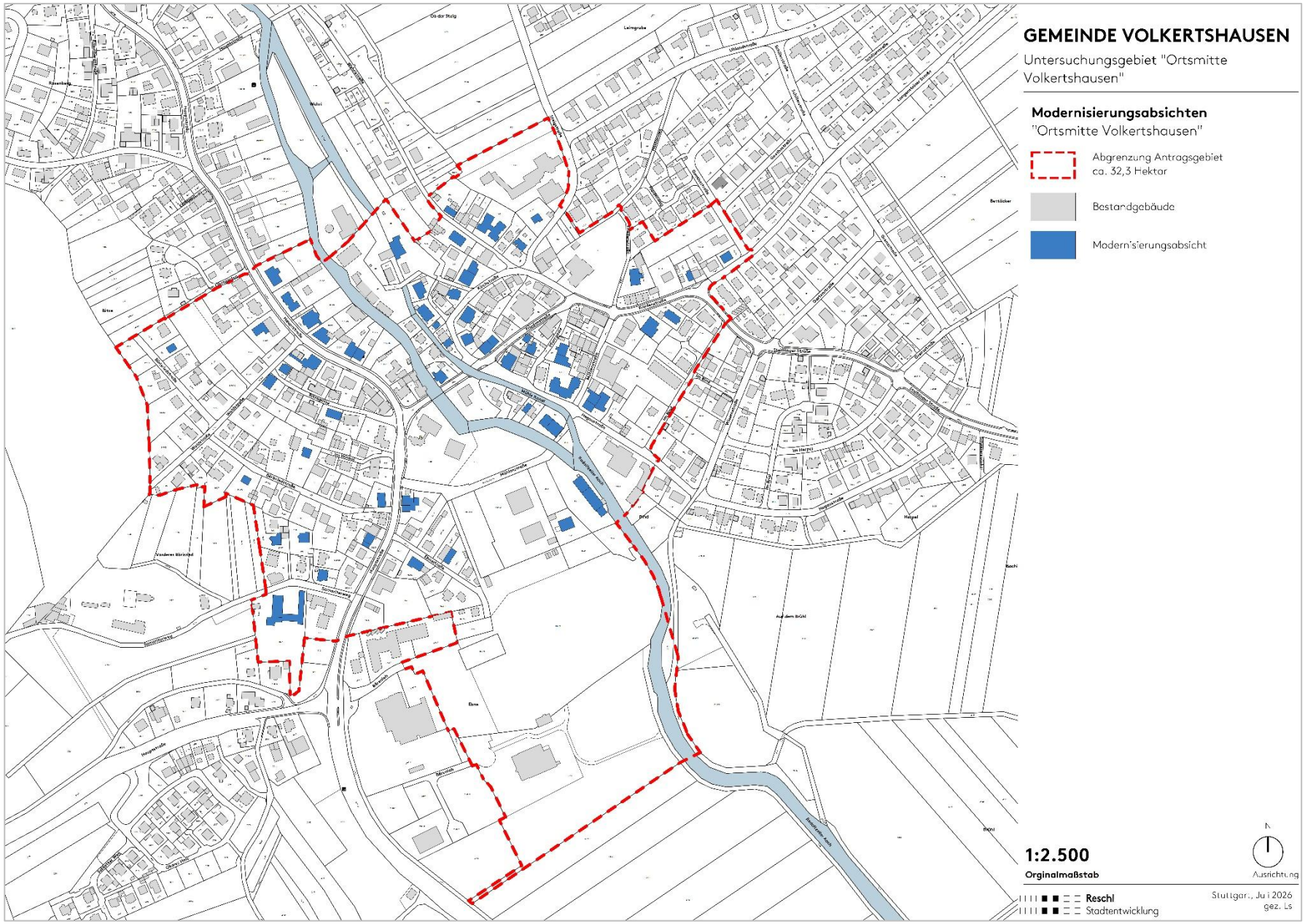
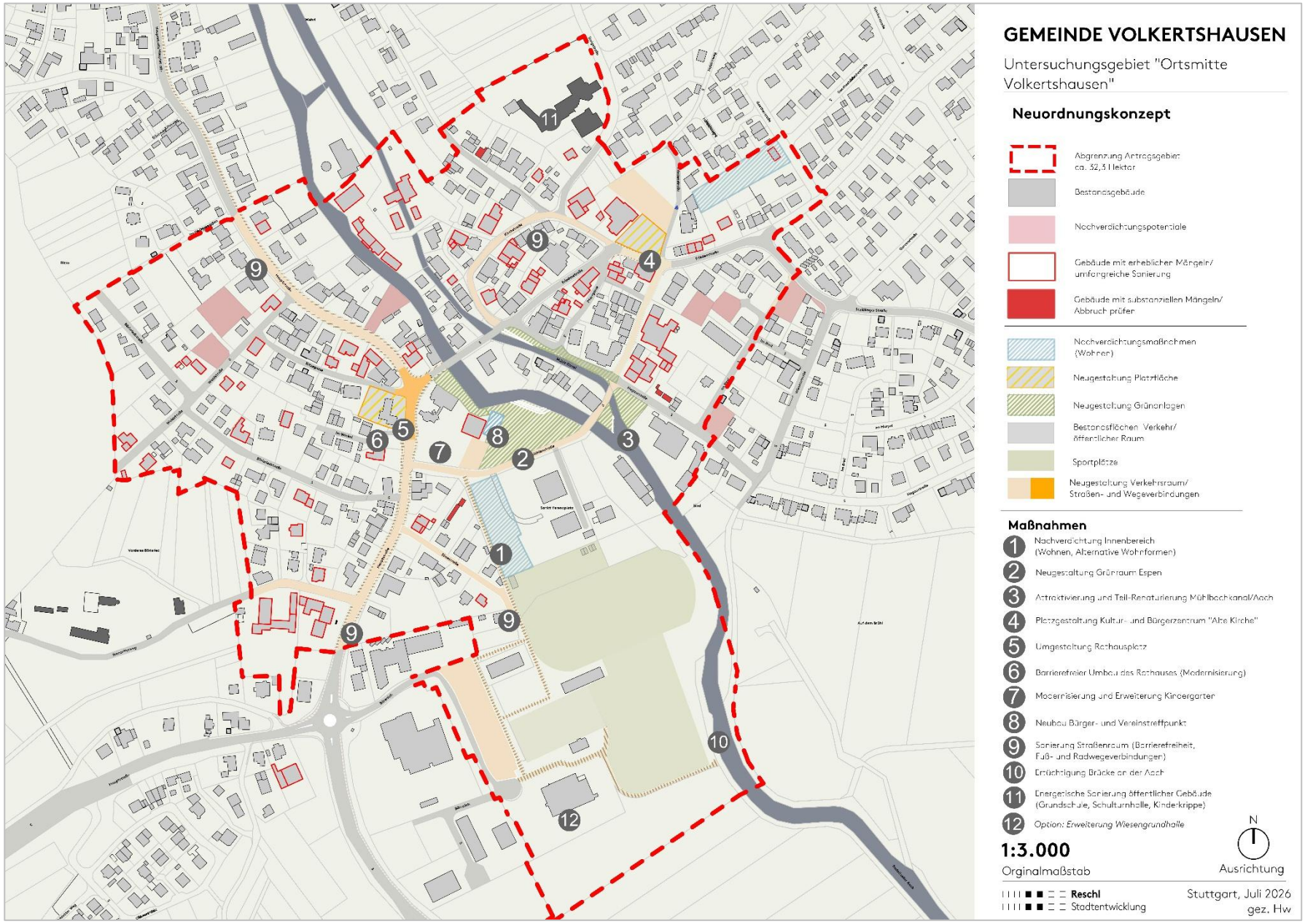
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden keine Informationen gewonnen, die eine grundsätzliche Änderung der Gebietsabgrenzung begründen. Daher wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebiets nur geringfügig an die Flurstücksgrenzen angepasst.

Die Abgrenzung ist im Plan in der Anlage 3 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 32,3 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

Anlage 1 Rückmeldungen Privater



Anlage 2 Modernisierungsabsichten Privater



Anlage 3 Finale Abgrenzung des Gebiets und Maßnahmen