

Bericht über die **Vorbereitenden Untersuchungen**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“



Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

Im Auftrag der
Gemeindeverwaltung Hohenfels
Hauptstraße 30
78355 Hohenfels



Projektbearbeitung:

M. Sc. Annette Kialunda
M. Sc. Marlen Herweck

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 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 2024

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	18
4.3 Abwägung	23
5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen	25
6. Sanierungskonzeption	27
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).....	28
8. Wahl des Sanierungsverfahrens	29
8.1 Gesetzliche Grundlagen	29
9. Begründung der Verfahrenswahl.....	31
10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	32

Vorbemerkung

Das Gemeindeentwicklungskonzept | HOHENFELS 2040 mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | „Ortskern Liggersdorf“ wurde am 25. Oktober 2023 beschlossen. Dieses Gesamtkonzept bildet die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Hohenfels. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde liegt dabei im Bereich „ORTSKERN LIGGERSDORF“. Das gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (GISEK) schaffte die Grundlage für die erfolgreiche Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2023, um die Beseitigung von städtebaulichen Mängeln durchzuführen.

Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurde im Mai 2024 in das Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Gemeindeerneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts „ORTSKERN LIGGERSDORF“ wurden bereits Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Daher haben die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde HOHENFELS in der Sitzung am 08.05.2024 den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „ORTSKERN LIGGERSDORF“ gefasst und am 22.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um die Bestandsaufnahme und Ergebnisse aus dem erstellten GISEKs 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 Hohenfels durchzuführen und die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im EStG zu nutzen. Somit kann ein guter 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 22.05.2024 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, Mieter, Pächter 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 einigen Eigentümern 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 weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen des Ortskerns Liggersdorf sowie die Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen 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 „Ortskern Liggersdorf“, die für die Gemeinde Hohenfels 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 umfangreiche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

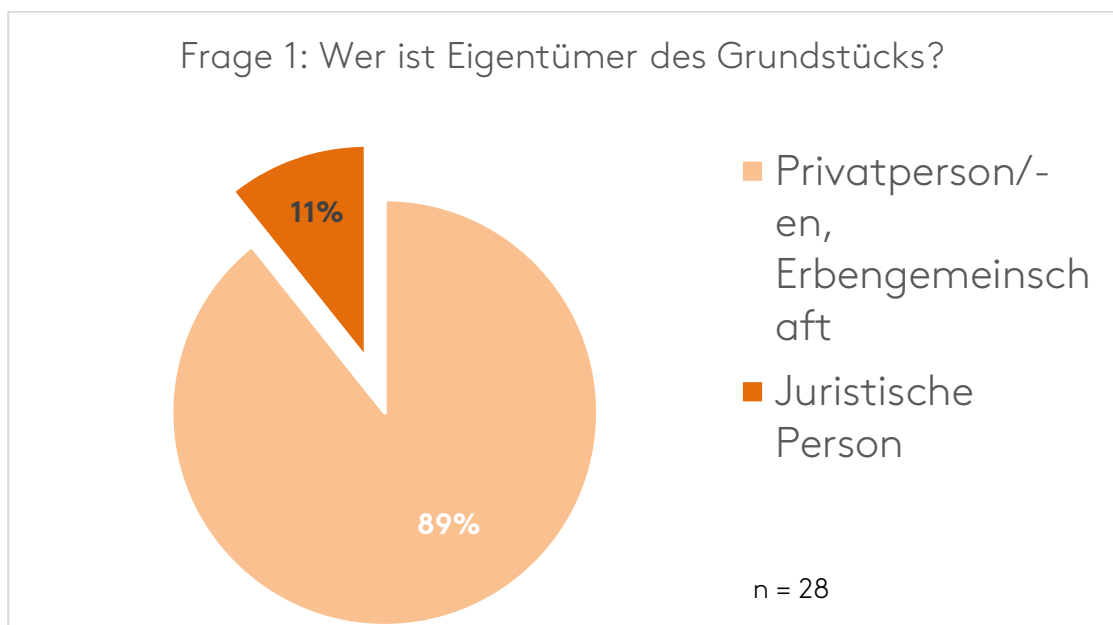
4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

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 Juni 2024 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 31.07.2024 zurückzusenden, bzw. beim Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 101 angeschriebenen Eigentümern und Eigentümerinnen (Mietern/Pächter) mit einem oder mehr Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke sind in dieser Frist 28 zurückgesandt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von circa 28 %.

Bei der Erfassung der Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um 162 Einzelobjekte (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 26 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 16 Prozent des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

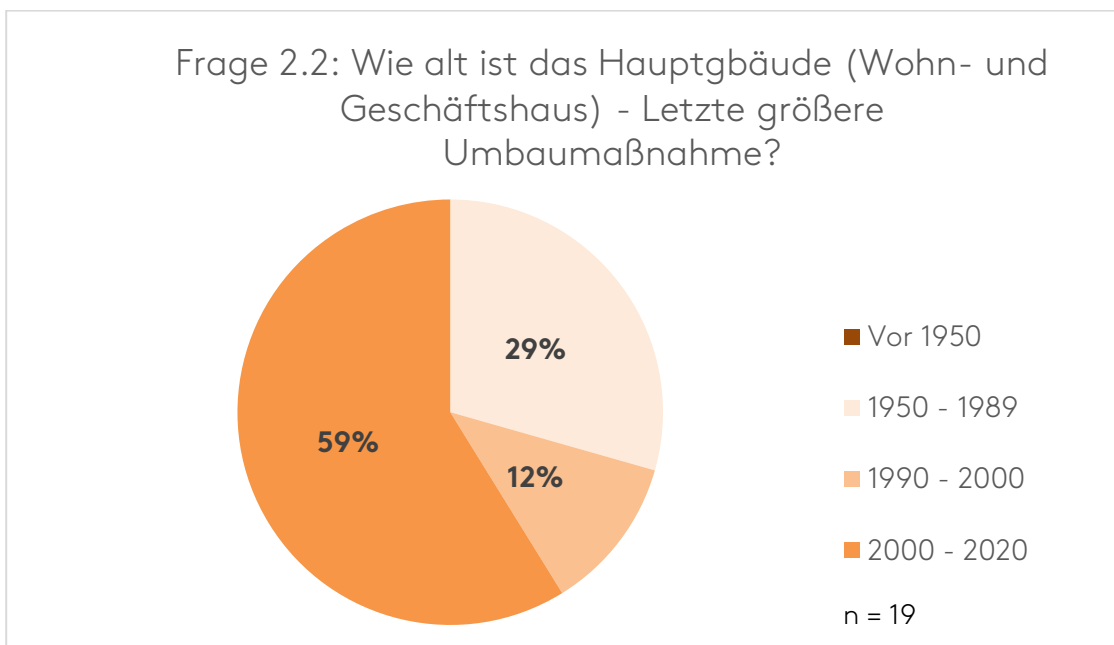
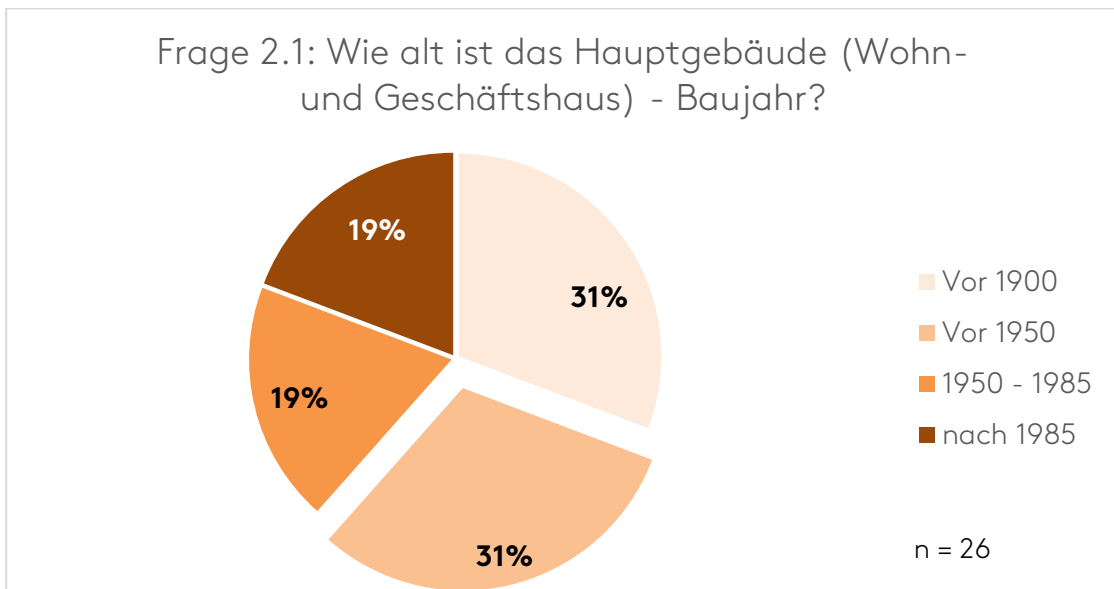
Frage: Eigentümer des Grundstücks

Bei der Verteilung sieht man deutlich, dass es mehrheitlich private Personen sind, die Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind.

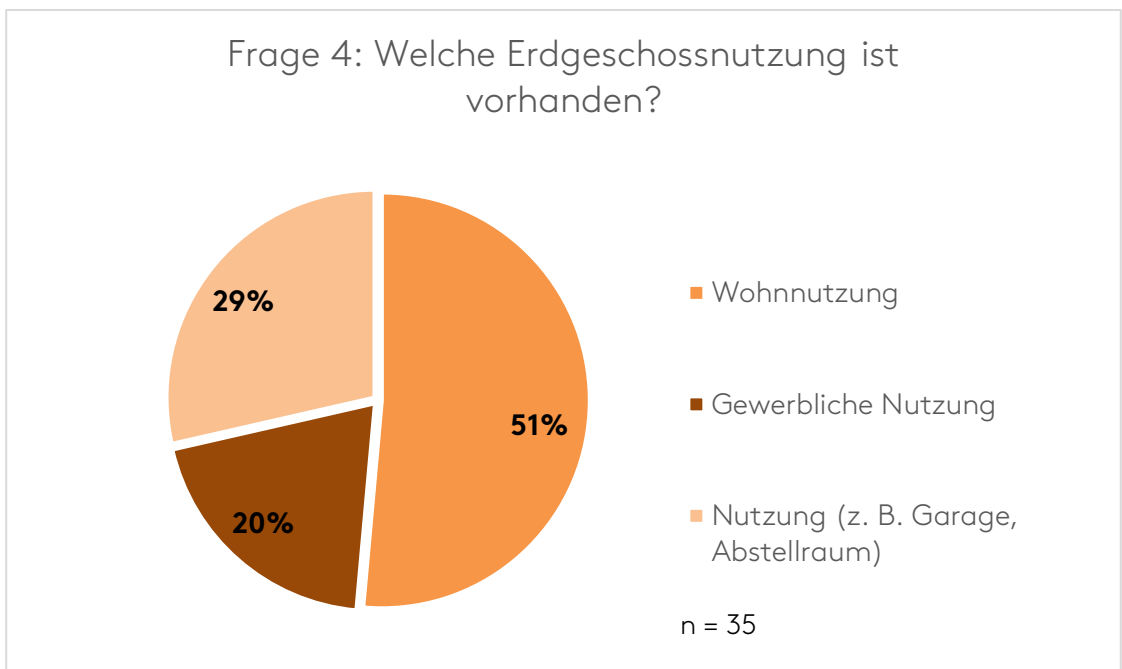
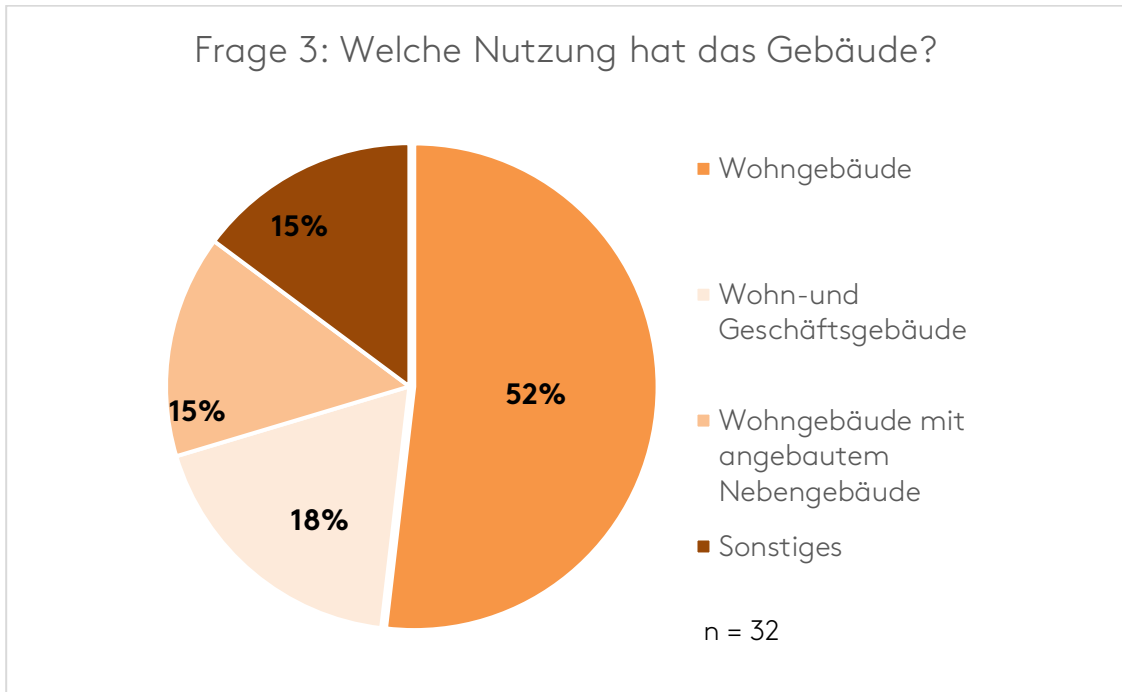


Frage: Baujahr des Gebäudes

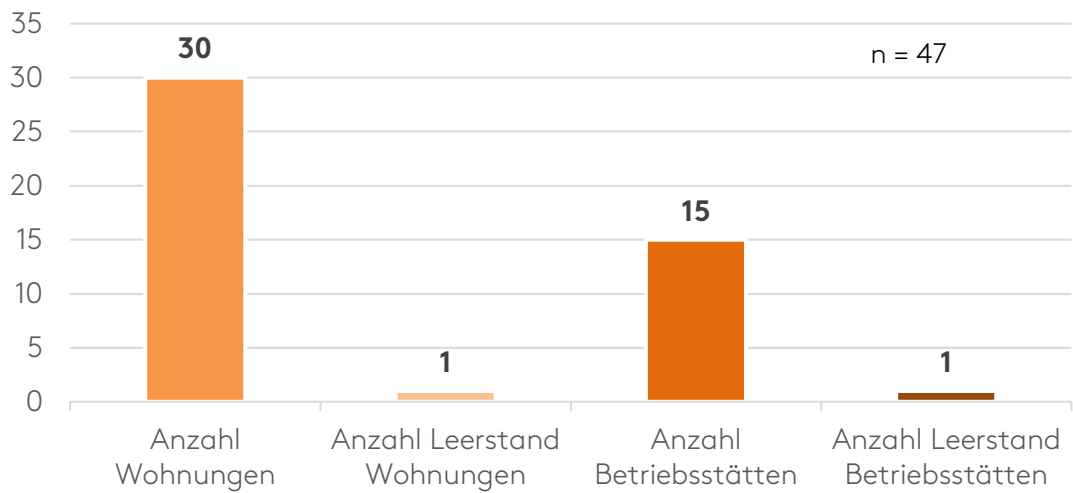
Eine Grundlage für die anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen stellt die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualterklassen dar. Mit insgesamt rund 31 % vor 1950 wurde ein großer Teil des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 19 % der Gebäude sind mindestens 38 Jahre alt.



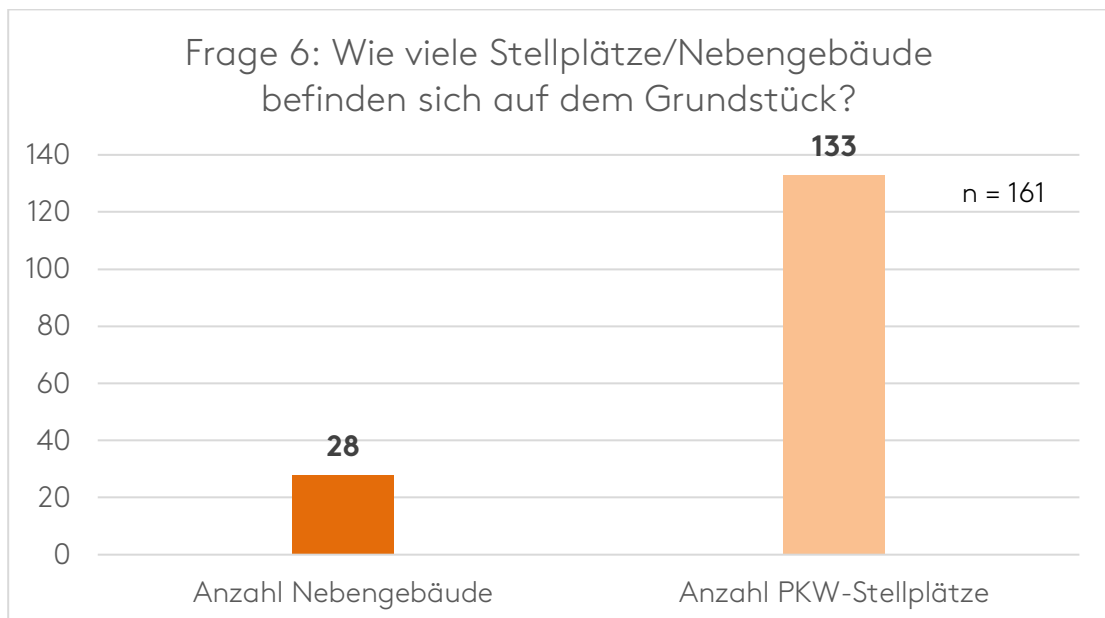
Frage: Nutzungen



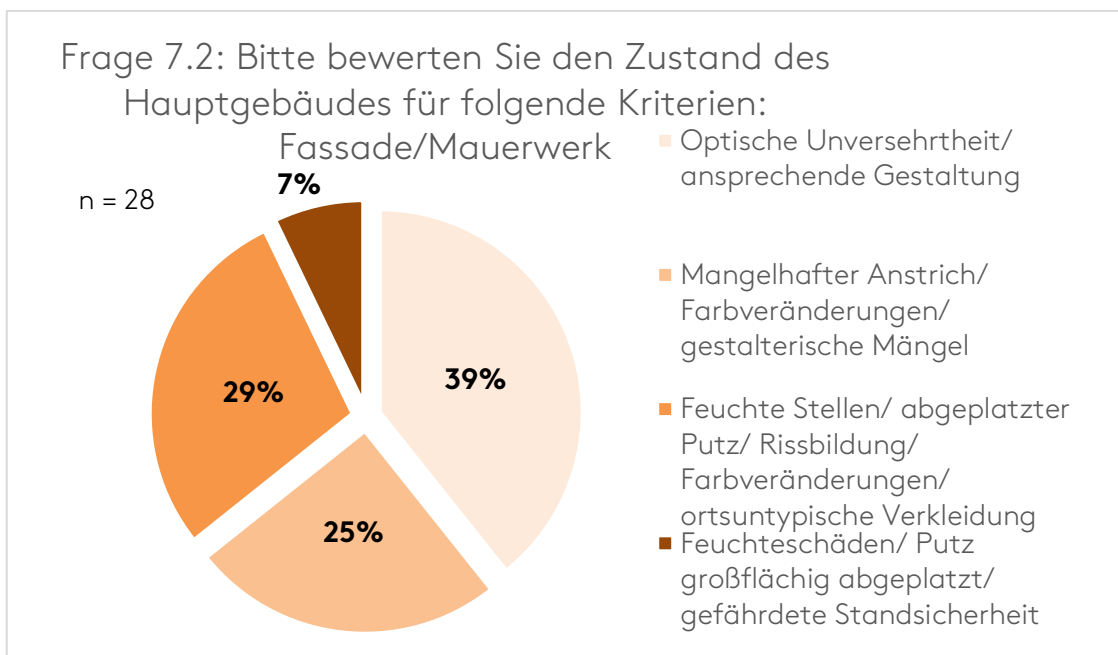
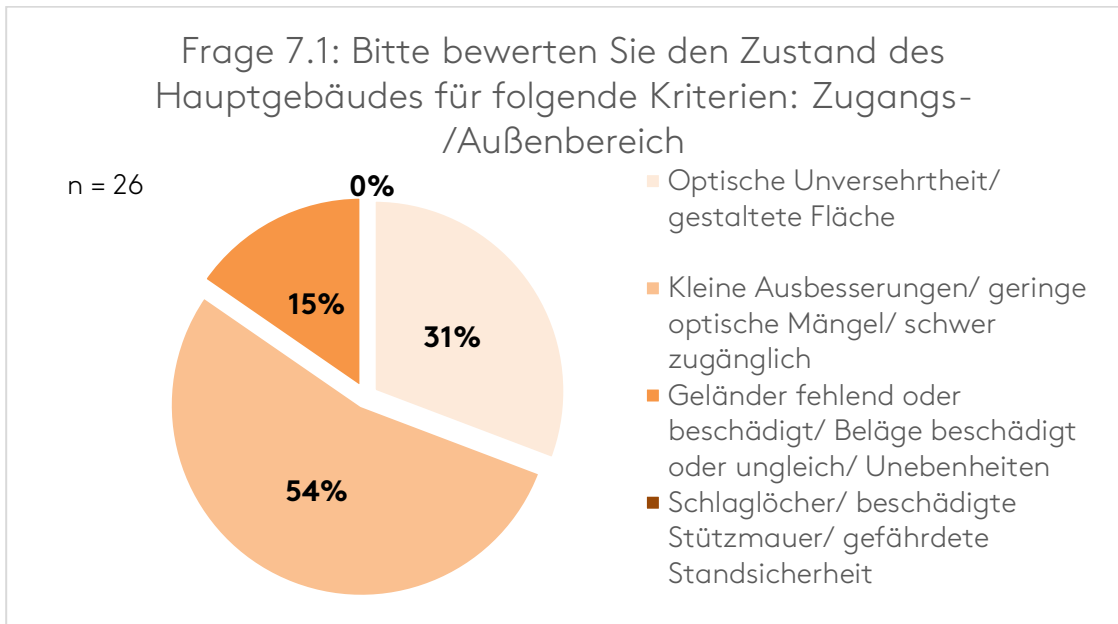
Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?

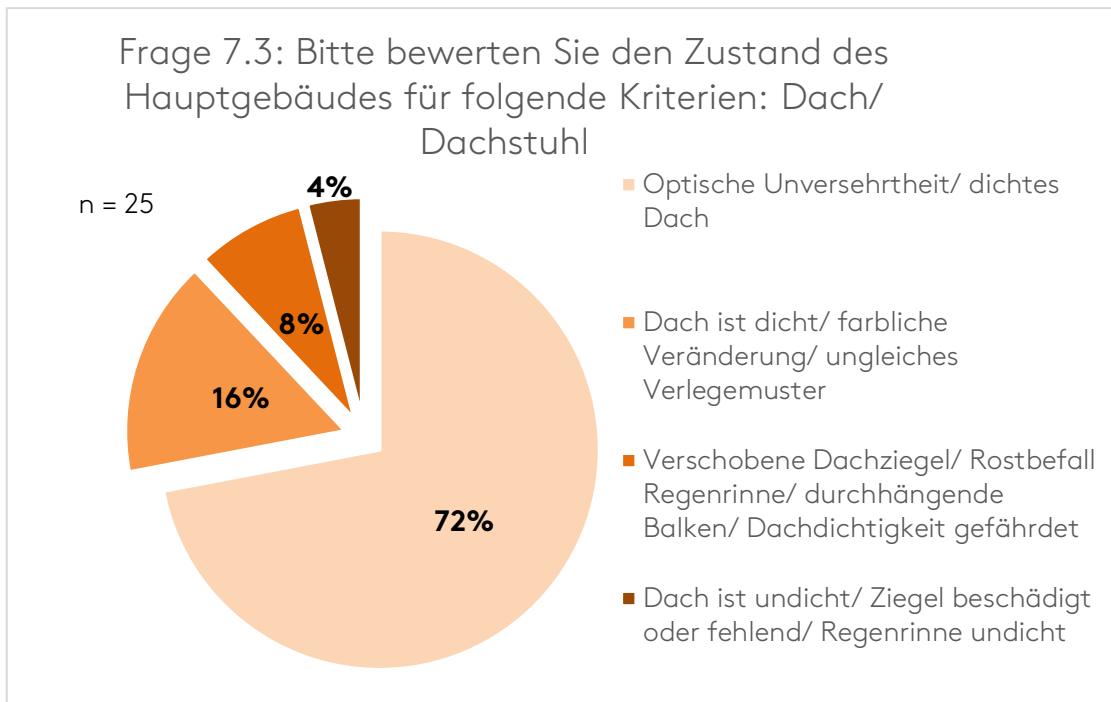


Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?

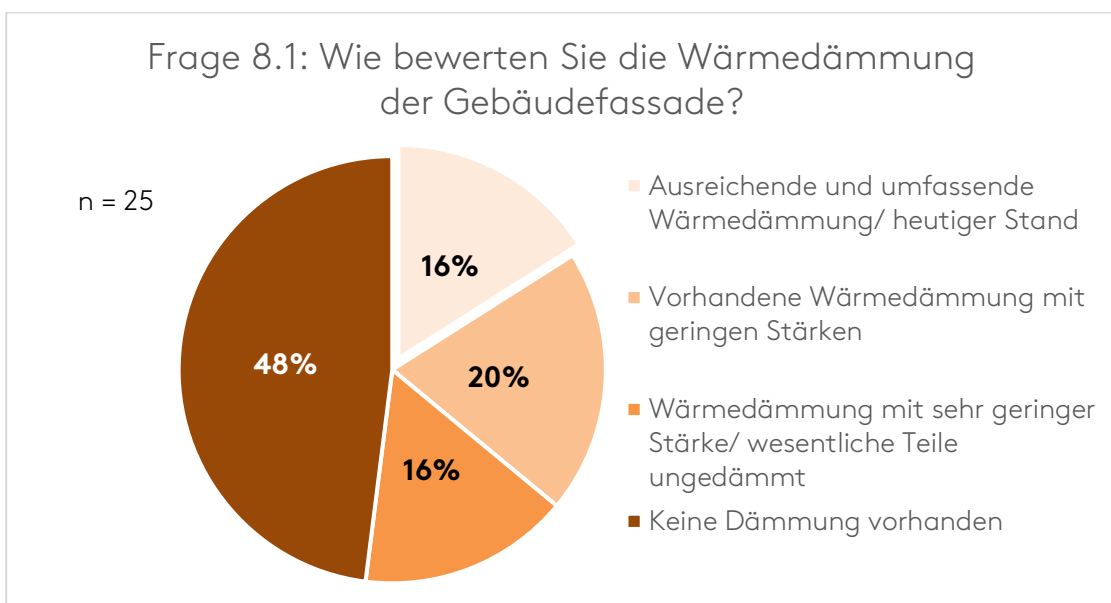


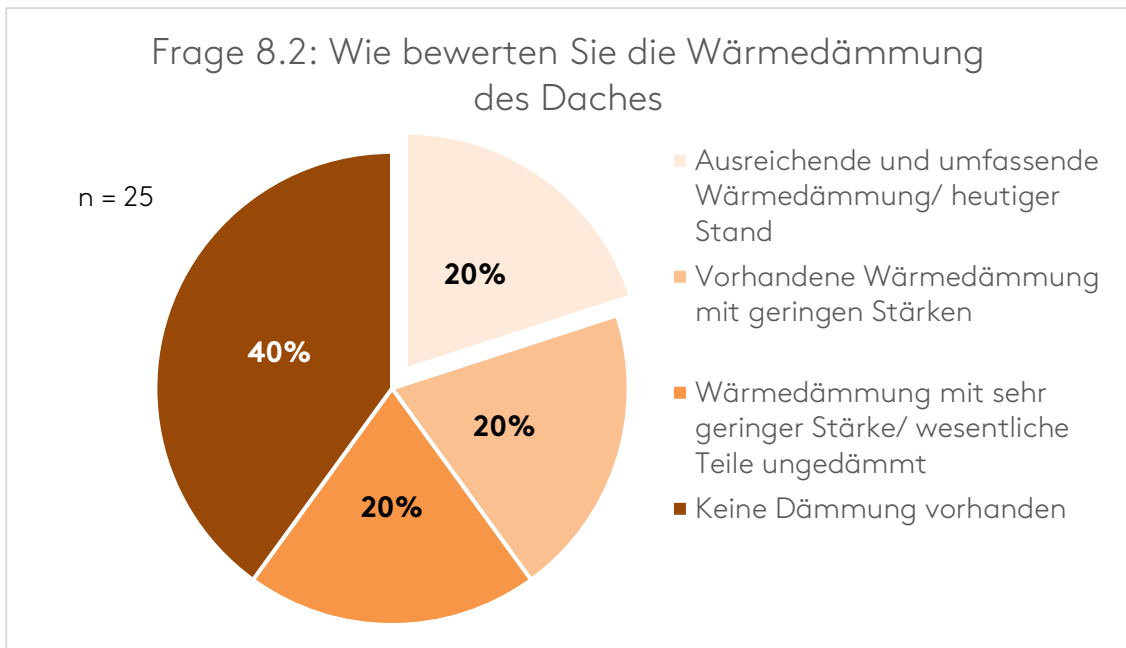
Frage: Zustand des Gebäudes





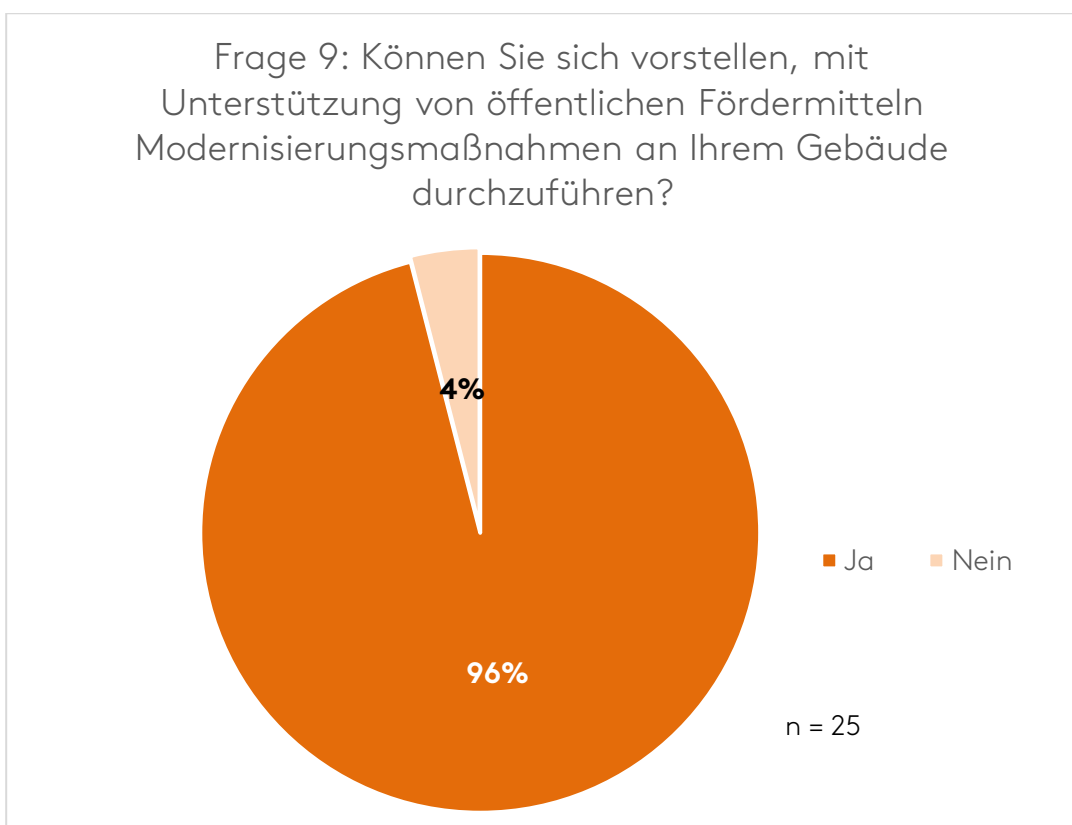
Der Zustand der Gebäude beim Zugangsbereich, der Fassade und dem Dach wird mit durchschnittlich knapp **47 Prozent** als optisch unversehrt bezeichnet. Durchschnittlich knapp **21 Prozent** sehen einen Handlungsbedarf, wobei **4 Prozent** einen dringenden Handlungsbedarf sehen.

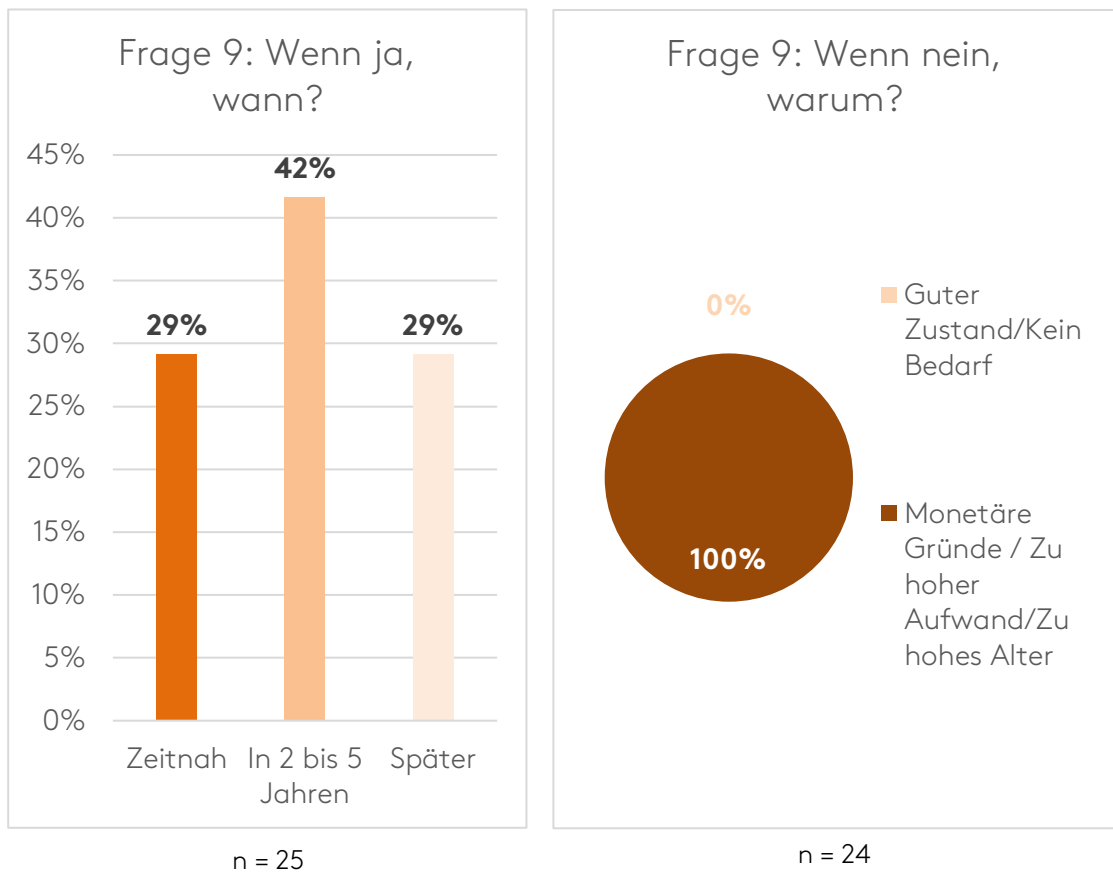




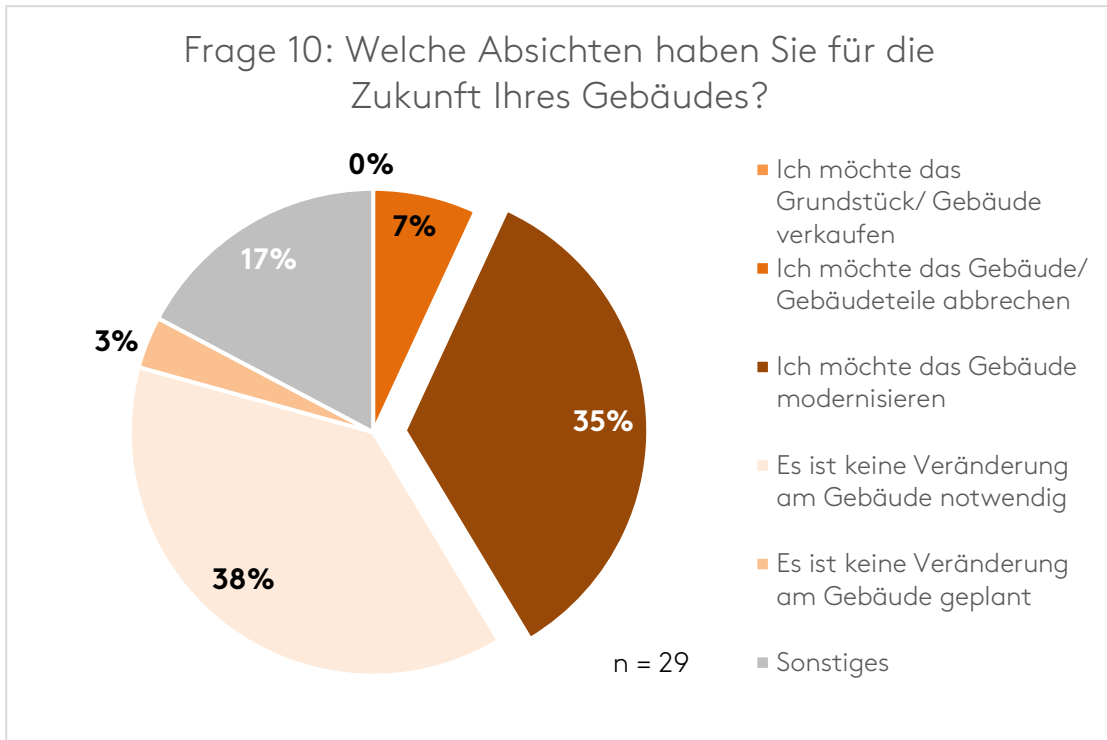
Bei der Bewertung der Dämmung zeigt sich ein höherer Handlungsbedarf. Knapp **60 Prozent** des Daches und fast **65 Prozent** der Fassaden weisen keinerlei oder sehr geringe Dämmwerte auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind fast **85 Prozent** der Gebäudefassaden und **80 Prozent** der Dachdämmungen betroffen. Hier wird das größte Modernisierungspotential gesehen.

Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen



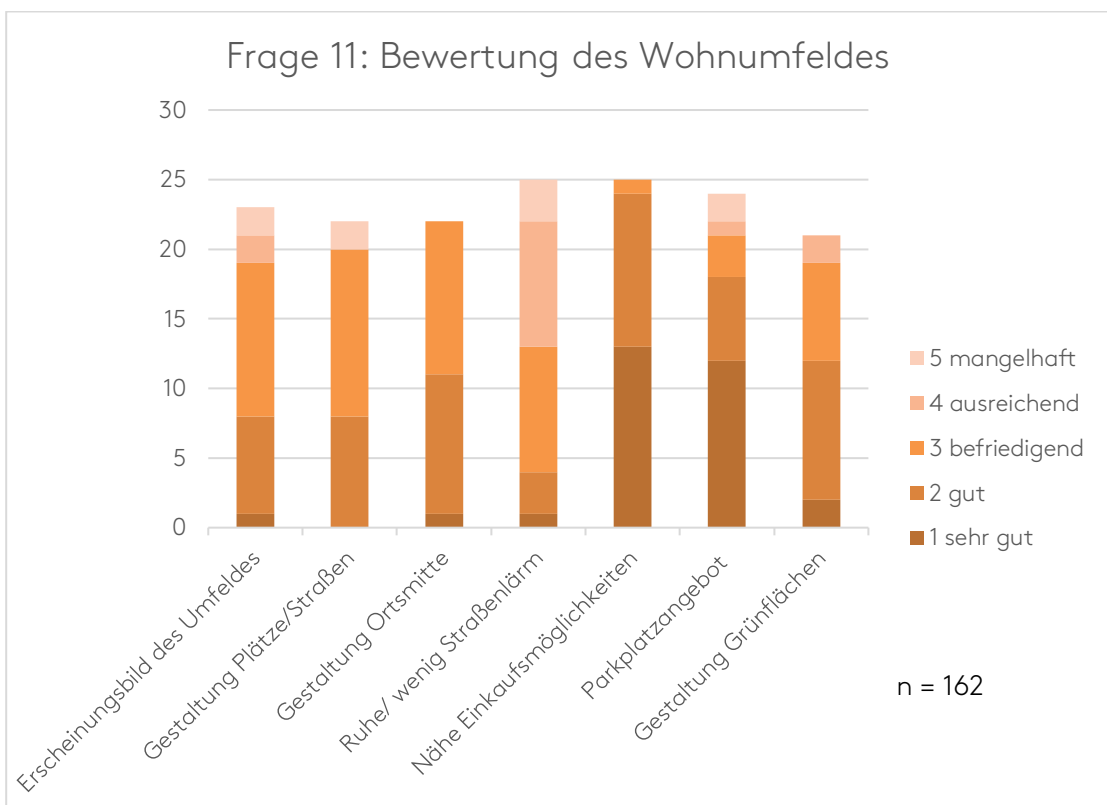


Bei dieser Frage wird der Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf abgefragt, um zukünftige Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Hierbei wird deutlich, dass die angestrebten Maßnahmen sich auf den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets verteilen, wobei trotz der aktuellen Zinspolitik und Baupreise ca. 30 Prozent zeitnah starten möchte. Es liegt eine überdurchschnittlich hohe Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung öffentlicher Fördermittel vor.



Rund 35 Prozent möchten ihr Gebäude modernisieren. Ferner planen ca. 7 Prozent entweder das gesamte Gebäude bzw. ein Gebäudeteil abzubauen. Im Anschluss wird ein entsprechender Neubau erstellt. 38 Prozent geben an, dass keine Veränderung am Gebäude geplant ist.

Frage: Wohnumfeld Bewertung



Bei der Bewertung des Wohnumfelds wurden besonders positiv die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, das Parkplatzangebot und auch die Gestaltung der Grünflächen bewertet. Auch die Gestaltung der Ortsmitte, die Gestaltung von Plätzen/Straßen sowie das Erscheinungsbild des Umfeldes wurden mehrheitlich gut bis befriedigend bewertet.

Die Ergebnisse im Bereich Ruhe/wenig Straßenlärm wurden zu größeren Teilen als ausreichend bewertet.

Weitere Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zum geplanten Sanierungsgebiet waren folgende Nennungen:

- Verbesserung der Verkehrsflächen und Verkehrssicherheit (z.B. mehr Barrierefreiheit und 30er-Zone) (6 Nennungen)
- Schaffung von Treffpunkten/Aufenthaltsorten und Stärkung des Gemeindelebens (z.B. Spielplatz, Orte für Jugendliche) (5 Nennungen)
- Sanierung öffentlicher Gebäude (z.B. Schule, Bau der Hohenfelshalle, Schaffung von Wohnraum) (5 Nennungen)
- Stärkung der Grünstrukturen und Klimaanpassung (3 Nennungen)
- Parkmöglichkeiten im Ortskern (2 Nennungen)

Modernisierungsabsichten

Bei 17 Gebäuden sind Erneuerungs-, bzw. Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen, die entsprechend der Beschreibung der Eigentümer als Modernisierungen mit einfacher oder umfangreicher Intensität eingeordnet werden können und somit geeignet sind, die Sanierungsziele zu erfüllen und den Bestand nachhaltig zu verbessern und das Wohnumfeld zu verbessern. Darüber hinaus wurden zwei geplante Abbrüche als Maßnahme genannt.

Die Grundstücke/Gebäude, bei denen eine geplante Maßnahme in der Befragung angegeben wurde, sind im Plan im Anhang dargestellt (Anlage 2).

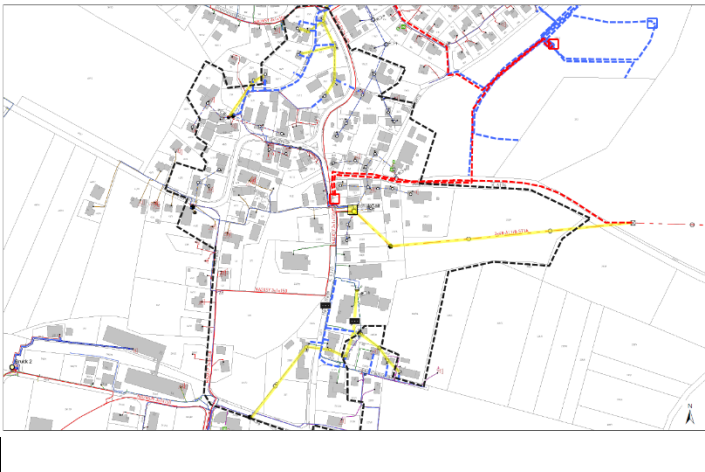
Die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine gute Voraussetzung für die zeitnahe Durchführung privater Modernisierungsvorhaben und zeigt den Bedarf, bzw. Investitionsstau, der nun mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beseitigt werden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

4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur finalen Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes „ORTSKERN LIGGERSDORF“ beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden. Von den insgesamt 26 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 21 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen. Von den sechs eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben drei keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). Drei 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
Netze BW	31.07.2024	<p>Im gekennzeichneten Geltungsbereich (schwarz Linie im beigefügten Plan) befinden sich Versorgungseinrichtungen sowie aktuelle Bauprojekte der Netze BW GmbH. Hierbei sind sowohl Freileitungen als auch Erdkabel vorhanden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Kostenregelung für etwaige im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehenden Leitungsänderungs- und Leitungsanpassungsmaßnahmen gemäß § 150 BauGB erfolgt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	✓

			
<p>Landkreis Konstanz</p>	<p>07.08.2024</p>	<p><u>Amt für Flurneuordnung:</u> Geplante bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p><u>Vermessungsamt:</u> Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird darauf hingewiesen, dass der Titel des zeichnerischen Teils, um die Angabe der „Gemarkung Liggersdorf“ zu ergänzen ist. Die verwendete Kartengrundlage ist außerhalb des Plangebiets veraltet. Dies ist z. B. bei den nachfolgenden Flurstücken und Baugebieten der Fall: Flst. Nrn. 44/12, 45/5, 52/14, 52/15, 52/16, 67/6, 459, 461, Röschberg III, Röschberg Nord und Röschberg Süd. Ein ALKIS-Auszug liegt bei.</p> <p><u>Kreisarchäologie:</u> Im Ortskern von Liggersdorf ist bei geplanten Bauvorhaben und anderen Erdingriffen vermehrt mit Überresten von Bebauungen des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, T. +49 7731 6-1229 oder +49 171 366-1323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, T. +49 761 208-3580, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher</p>	<p>✓</p>

		<p>die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p> <p><u>Straßenbau:</u> Das geplante Sanierungsgebiet liegt an der K 6175 und der K 6176. Seitens des Straßenbaulastträgers sind keine eingeleiteten oder beabsichtigten Planungen vorhanden. Derzeit finden noch Maßnahmen an der K 6176 (Selgetsweiler Straße) statt.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Durch die vorbereitende Untersuchung werden keine naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange tangiert.</p> <p><u>Kreisforst:</u> Innerhalb des Sanierungsgebiets liegen keine Waldflächen. Forstfachliche und waldrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p><u>Wasserrecht:</u> Dem Vorhaben wird aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Das Plangebiet befindet sich weitgehend im bebauten Innenbereich. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Altlasten: Im Plangebiet befinden sich die beiden Altstandorte „Ortsstraße 12“ und Selgetsweiler Str. 4“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden. Sofern in diesen Bereichen konkrete Maßnahmen geplant werden, sollte zunächst eine Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, stattfinden.</p> <p>Grundwasserschutz und Wasserversorgung:</p>	
--	--	---	--

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

		<p>Aus der Sicht des Grundwasserschutzes sowie aus wasserversorgungstechnischer Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u> Im Plangebiet verlaufen der verdolte Erlenlohgraben sowie die teilweise verdolte Stockacher Aach. Eine Öffnung der verdolten Bereiche ist zu prüfen. Für die offenen Gewässerabschnitte ist der Gewässerrandstreifen einzuhalten. Hinweis: Als Ergebnis der Flussgebietsuntersuchung Stockacher Aach liegen im Ortskern Liggersdorf die Überflutungsflächen für ein hundertjähriges Hochwasser vor. Diese Bereiche sollten wie festgesetzte Überschwemmungsgebiete betrachtet und von Bebauung freigehalten werden.</p> <p><u>Landwirtschaft:</u> Das Plangebiet befindet sich weitgehend im bebauten Innenbereich. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Es wird um weitere Beteiligung gebeten.</p>	
--	--	--	--

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

TÖB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung	Weitere Beteiligung
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	09.07.2024	Weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV im Planbereich; daher keine Bedenken	-
Polizei	25.07.2024	Nach Prüfung der Planunterlagen werden von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht.	-
Stadt Pfullendorf	02.07.2024	Die Stadt Pfullendorf hat die oben genannten Unterlagen zur Kenntnis genommen. Es werden jedoch keine Stellungnahmen zum Sanierungsgebiet „Ortskern Liggersdorf“ abgegeben. Wir bitten jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren.	✓

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 TÖB eine frühzeitige Beteiligung erbeten, sofern es um Bereiche geht, in den Leitungstrassen liegen, Maßnahmen die den archäologischen Denkmalschutz berühren könnten (Erdeingriffe/Baumaßnahmen), oder im Rahmen der

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

Umsetzung konkreter Maßnahmen einzelne öffentliche Belange oder sonstige Rechtsbereiche betroffen sind.

4.3 Abwägung

In diesem Abschnitt erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und 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 "Ortskern Liggersdorf" 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 „Ortskern Liggersdorf“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, die um sich greifenden Leerstände 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 die Leerstände und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

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 beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in Ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben würden.

5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen

In der Maßnahmenübersicht in der Antragstellung waren Maßnahmen aufgeführt, die aufgrund einer Inaugenscheinnahme von außen notwendig sind, um eine erfolgreiche städtebauliche Erneuerung durchzuführen.

Daher wurde nun im Zuge der Durchführung der Befragung eine Aktualisierung des Maßnahmenplans und 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
- 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 Hohenfels, in der 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 anerkenungsfähige Herstellungskosten), damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Fördersumme übersteigt)
- Staffelung der Zuschussquote und Verzicht auf eine Zuschussobergrenze (Einzelfallentscheidung im Gremium), um kostenintensive und umfassende Gebäudeerneuerungen nicht zu hemmen.

Staffelung:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

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 40.000,00 €, bei Förderung von 100 % der Kosten vor.

Für private Vorhaben, die 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 Landessanierungsprogramm 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 17.05.2024 wurde der Gemeinde Hohenfels der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Liggertsdorf“ zugesandt. Der Förderrahmen im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) beträgt 1.333.333,00 €, was Finanzhilfen von 800.000,00 € bedeutet, die bis 30.04.2033 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 nimmt der Neubau der Hohenfelshalle, Erweiterung des Feuerwehrmagazins sowie die Erweiterung des Kindergartens eine bedeutende Rolle ein. Weitere zentrale öffentliche Maßnahmen sind der Lückenschluss Gehweg Hauptstraße und Ortsstraße, die Rathausmodernisierung und Neugestaltung der Platzflächen.

Für die konsequente Erneuerung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist die Förderung von Maßnahmen im privaten Eigentum vorgesehen. Es besteht die Notwendigkeit mehrere private Wohn- und Geschäftsgebäude umfassend zu modernisieren, wobei hierbei die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorausgesetzt wird.

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)

Für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Erneuerungsgebiet „Ortskern Liggersdorf“ ist eine finanzielle Unterstützung notwendig. Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	60.000
Fachplanungen, Wettbewerb Hohenfelshalle/Feuerwehrmagazin	50.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.250.000
Lückenschluss Gehweg Hauptstraße/Ortsstraße ca. 1.600 m ² x 250 €	400.000
Neugestaltung Platzfläche Rathaus/Bauhof/Verkehrinsel (Brunnen) ca. 2.000 m ² x 250 €	500.000
Neugestaltung Platzfläche zwischen Grundschule/Hohenfelshalle als öffentlicher Treffpunkt ca. 1.000 m ² x 250 €	250.000
Abbruch Hohenfelshalle	100.000
4. Baumaßnahmen	5.150.000
Privat geringe Intensität (8 x 10.000 €)	80.000
Privat hohe Intensität (12 x 25.000 €)	300.000
Öffentliche Baumaßnahmen:	4.770.000
– Neubau Hohenfelshalle (inklusive Abbruch) und Feuerwehrmagazin (Fachförderung) Kostenschätzung 5.500.000 € (Abbruch 100.000€) (Mehrzweckhalle 60% als Gemeinbedarf anrechenbar (60% = 3,3 Mio. € - 30% Neubau = 990.000 (+SJK und Landessportstätten- Förderung)	990.000
– Erweiterung Kindergarten <50% Kostenschätzung 5.300.000 € 60 % (IBW/Landes-SIQ)	3.180.000
– Modernisierung Rathaus Kosten 1,0 Mio € (60 % = 600.000 €)	600.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung	150.000
Summe Ausgaben	6.620.000
II Einnahmen	
III Benötigter Förderrahmen	
Finanzhilfen 60 Prozent	3.972.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	2.648.000

8. Wahl des Sanierungsverfahrens

8.1 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 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.

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

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 Grundstückszu-
schnitte, 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 Park-
möglichkeiten oder umfassende Aufwertung des Ortskerns (erstmalige Her-
stellung)
- Erhebliche Verbesserung der Gewerbestruktur durch die Wiedernutzbarma-
chung einer Gewerbebrache
- Erhebliche Verbesserung der Struktur und Lage des Sanierungsgebietes,
durch z.B. die Beseitigung von Nutzungskonflikten

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 mit der Verwaltung und dem Regierungspräsidium Freiburg wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Liggersdorf“ das „umfassende“ Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Bei dieser Entscheidung sind vor allem die großen, innenliegenden Flächenpotentiale ausschlaggebend. Auch wenn diese Flächen im privaten Eigentum sind, besteht die Möglichkeit, dass im Rahmen des Sanierungsverfahrens eine Entwicklung dieser Flächen entsteht, welche zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen.

Angesichts dieser Aussichten, d.h. einer Gebietsumstrukturierung, ist eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet, da voraussichtlich von erneuerungsbedingten Einnahmen der Gemeinde (nach Punkt 5.5. StBauFR) ausgegangen wird. Darüber hinaus stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume im Vordergrund. Um diese Gebietsumstrukturierung und Aufwertung bestmöglich betreuen und steuern zu können, ist eine Durchführung im „klassischen Verfahren“ als sinnvoll anzusehen.

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

Da Schlüsselgrundstücke zur zeitnahen Durchführung der städtebaulichen Erneuerung notwendig sind, kann nicht auf die Aufwendung des § 144 Absatz 1 und 2 BauGB verzichtet werden. Daher ist der Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet notwendig.

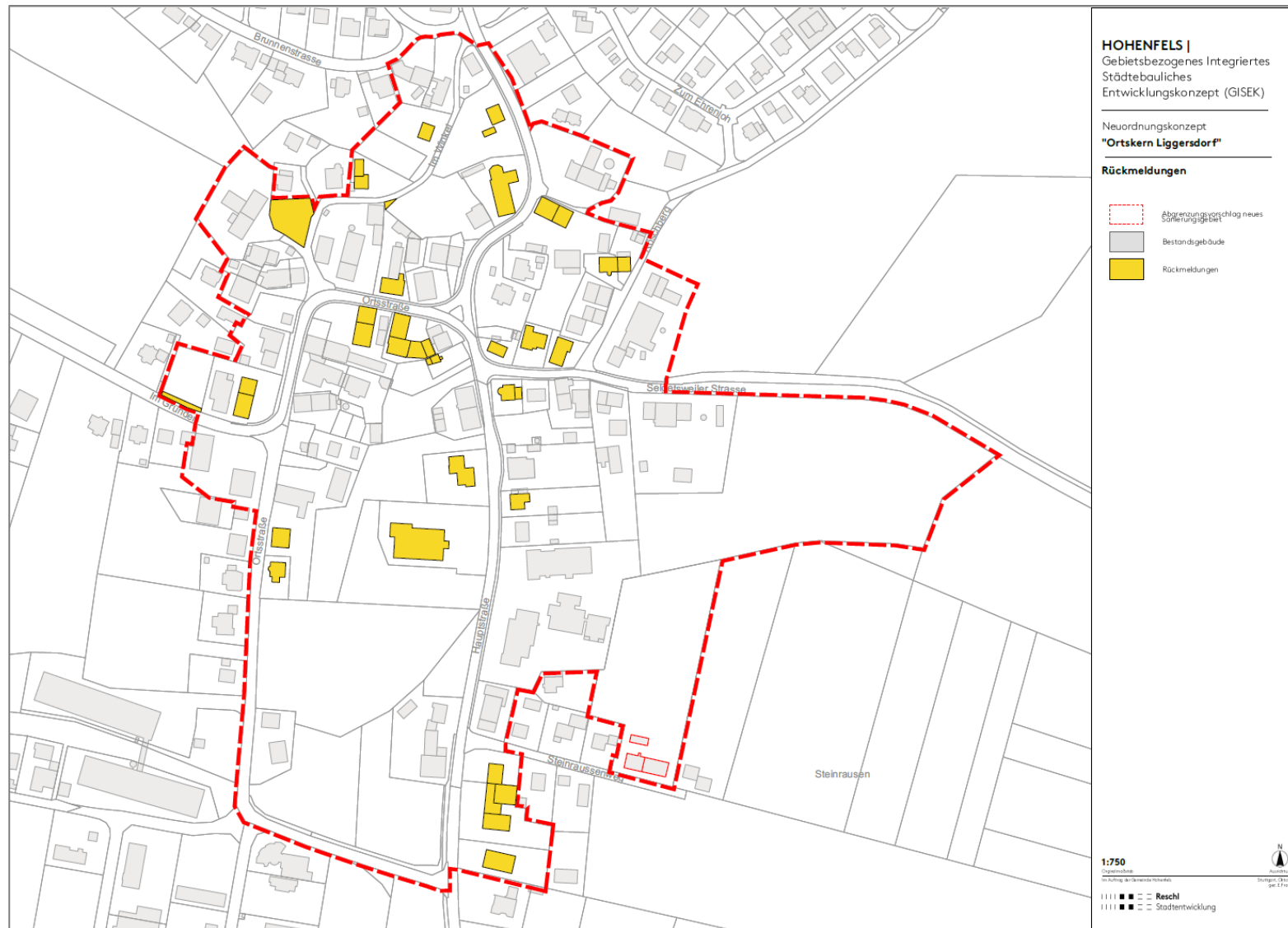
10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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 Informationen gewonnen, die keine Änderung der Gebietsabgrenzung begründen. Die Abgrenzung ist im Plan in der Anlage 3 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 16,3 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

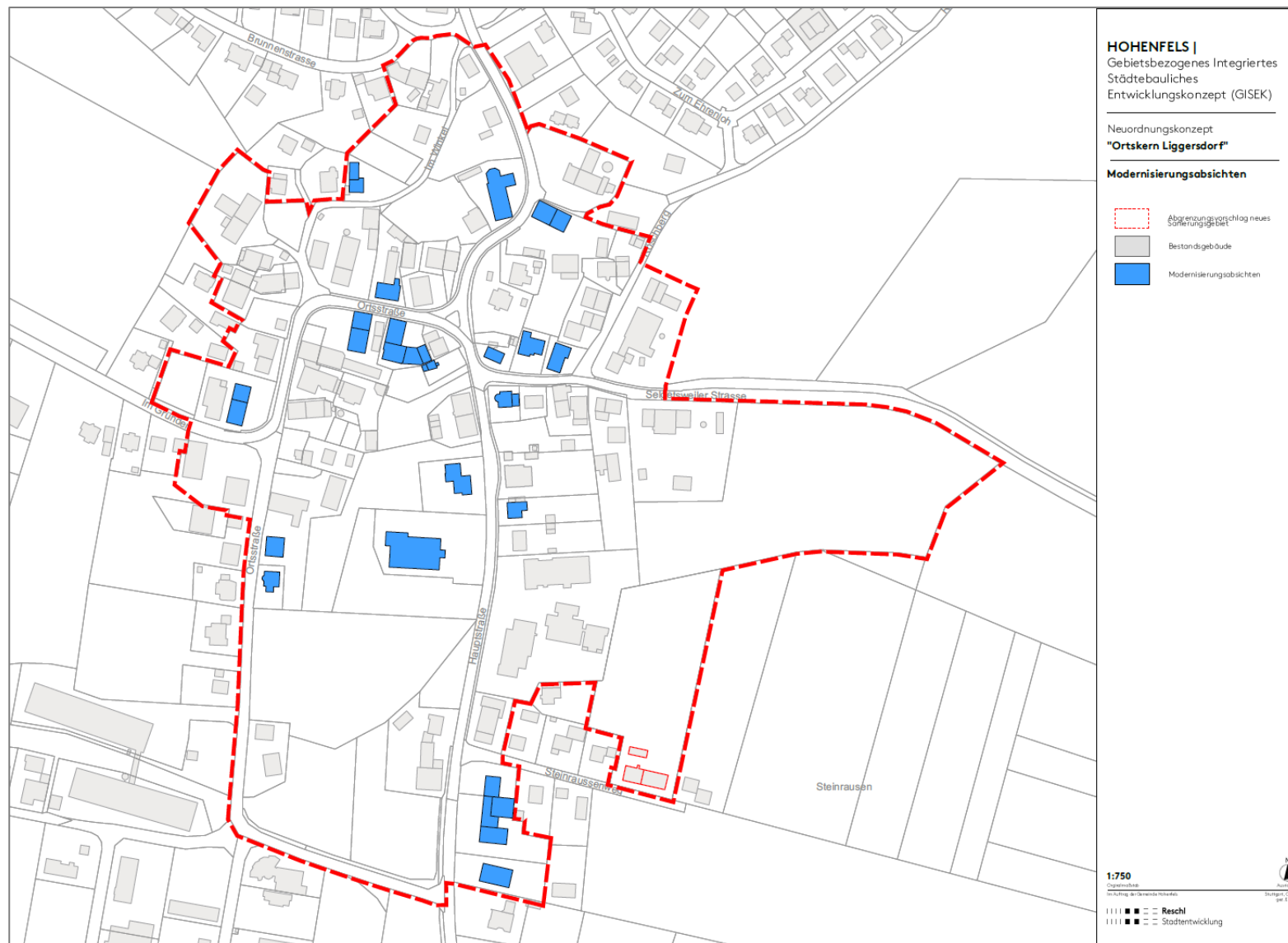
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

Anlage 1 Rückmeldungen Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

Anlage 2 Modernisierungsabsichten Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
HOHENFELS „ORTSKERN LIGGERSDORF“

Anlage 3 Abgrenzung des Gebiets und Maßnahmen

