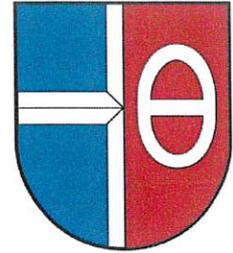


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 30.01.2024
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 01 / 2024**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Sanierungsverfahren
Begriff: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Ortsmitte IV“
Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Nach der erfolgreichen Aufnahme in das Landessanierungsprogramm im Mai 2023 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durchgeführt. Nun liegt der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen vor, der sowohl die Ergebnisse der Befragung der Eigentümer im Gebiet, die Wahl des Sanierungsverfahrens, als auch die Fördersätze für Private enthält.

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

Begründung

Voraussetzung für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsraum. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Absatz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Dabei werden Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschieden. Auf Grundlage der städtebaulichen und räumlichen Analysen sowie der Aussagen aus den verschiedenen Beteiligungsschritten lassen sich Substanzschwächen der vorhandenen Bebauung im Untersuchungsraum feststellen. Im Gebiet finden sich Funktionsverluste und Leerstände sowohl privater Wohngebäude als gewerblicher Gebäude. Insbesondere für die Nutzung des gemeindlichen Grundstücks am Alten Sportplatz sowie der Neugestaltung der Hauptstraße gilt es hinsichtlich städtebaulicher Gestalt und Nutzung eine adäquate Lösung zu finden.

Die Qualität der vorhandenen Frei- und Grünräume ist gerade vor dem Hintergrund der starken Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung als großes Potenzial

herauszuheben, insbesondere aufgrund der dadurch bedingten Hitzeinseln, die verringert werden können. Die öffentlichen Freiräume weisen darüber hinaus fehlende Barrierefreiheit auf. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind Funktionsschwächen dahingehend festzustellen, dass die innerörtliche Parksituation nur unzureichend reguliert wird. Zudem ist der Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen teilweise defizitär.

Sanierungsziele und Maßnahmen

Nach § 140 Nr. 3 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese wurden im Rahmen der Erstellung des **Gemeindeentwicklungskonzepts | Malsch 2035 mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (GEK + GISEK)** zusammen mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet und werden für das Sanierungsverfahren übernommen:

Ortsmitte Malsch

- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Ortsbildes und der Fußwegebereiche
- Aufwertung mindergenutzter Flächen
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Gebäude sowie ortsbildprägender Gebäude
- Schaffung von Wohnraum im Ortskern
- Sicherung der Nahversorgung: Ausbau und Erhalt der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten innerorts
- Neuordnung (Abbruch und Neubau) des Gemeinbedarfs in der Letzenbergstraße
- Die Weiterentwicklung des Alten Sportplatzes als Innenentwicklungspotential für Freizeit, Wohnen, Versorgung und Gemeinbedarf

Wohnen

- Reduzierung von vorhandenen Leerständen und Baulücken
- Erhalt und Modernisierung des Wohnbestandes
- Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz
- Schaffung von innerörtlichem und insbesondere altersgerechtem, barrierefreiem und zielgruppenangepasstem Wohnraum
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Ortsmitte
- Umnutzung von leerstehenden Gebäuden, insbesondere Umnutzung ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken
- Neuordnung Mühlgasse

Verkehr / Erschließung / Freiraum

- Erneuerung der Hauptstraße mit verkehrs- und lärmindernden Maßnahmen und sicheren Fuß- und Radwegen
- Stärkung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Herstellung von Barrierefreiheit im Straßenraum
- Ausbau an Möglichkeiten zur Nutzung von E-Mobilität
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Gestaltung der Erschließungsstraßen
- Klimagerechte Gestaltung des Freiraums

Wahl des Verfahrens, Gebietsabgrenzung und rechtliche Auswirkung der Sanierungssatzung

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) sieht verschiedene Rechtsinstrumente zur Vorbereitung, Steuerung und Durchsetzung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen vor, zu deren Umsetzung wiederum Mittel der Städtebauförderung durch Bund und Länder bereitgestellt werden. Nicht jedes Rechtsinstrument ist dabei für jede Erneuerungsaufgabe vorgesehen, und die Fördervoraussetzungen variieren ebenfalls. Für den Untersuchungsraum „Ortsmitte IV“ konnten im Rahmen der Erstellung des GISEKs sowie der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) städtebauliche Missstände im Sinne von Substanz- und Funktionschwächen festgestellt, bzw. bestätigt werden.

Für die Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und zur langfristigen Stabilisierung soll ein Maßnahmegebiet der Städtebauförderung zusammen mit dem vorliegenden Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen werden. Weiterhin wird, zur Absicherung der Sanierungsziele und Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel, die Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Verfahrensart muss festgelegt werden, ob die Sanierung in einem sogenannten umfassenden oder in einem vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll. Im umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung. Durch die Abschöpfung zu erwartender sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und der Preisprüfung sichert die Gemeinde im umfassenden Verfahren die Finanzierung und zügige Durchführung der Sanierung für öffentliche Maßnahmen mit sogenannten Schlüsselgrundstücken.

Hingegen werden im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens die Vorschriften des Dritten Abschnitts zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung ausgeschlossen.

Dies setzt nach § 142 Absatz 4 BauGB voraus, dass die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die zügige Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Verfahrenswahl hängt daher maßgeblich von den zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertentwicklungen und Preisspekulationen von Schlüsselgrundstücken im Sanierungsgebiet ab. Eine weitere Anforderung an eine Sanierungsmaßnahme ist ihre zügige Durchführbarkeit, die gemäß § 136 Absatz 1 BauGB gewährleistet werden muss. Im vereinfachten Sanierungsverfahren muss die Sanierung auch ohne die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB zügig durchführbar sein.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet zu erwarten, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB in der Regel erforderlich, um mit Ausgleichsbeträgen die Finanzierung der Sanierung zu sichern, um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben oder um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerung zu verhindern.

Für den Bereich „Ortsmitte IV“, der als Sanierungsgebiet festgesetzt werden soll, wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung als derart geringfügig eingeschätzt,

dass die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht notwendig ist. Eine erschwerte Durchführung der Sanierung aufgrund von diesen geringfügigen Bodenwerterhöhungen ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die festgestellten Sanierungsziele auch im vereinfachten Verfahren erreicht und die Sanierung zügig im Sinne des § 136 BauGB durchgeführt werden kann. Daher wird vorgeschlagen, die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB auszuschließen und ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Absatz 4 BauGB durchzuführen. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen soll über die Beantragung von Städtebauförderungsmiteln und Fachförderung gesichert werden.

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

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 Absatz 1 BauGB voraus, dass die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Daher ist gemäß § 142 Absatz 3 BauGB durch Beschluss festzulegen, innerhalb welcher Frist die Sanierung durchzuführen ist. Die Frist darf maximal 15 Jahre betragen. Da mit der Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen erst noch begonnen wird, erscheint eine Frist von 15 Jahren als angemessen. Können die noch ausstehenden Maßnahmen nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist nach § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Rates verlängert werden.

Private Fördersätze

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

Eine Förderung privater Neuordnungen sollte grundsätzlich an die Regelung geknüpft sein, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen wird auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts verzichtet und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten auf eine Förderobergrenze von maximal 30.000 € begrenzt. In Ausnahmefällen kann von dieser Regelung bei Großprojekten abgewichen werden.

Des Weiteren wird eine Staffelung der Zuschussquote und der Verzicht auf eine Zuschussobergrenze, um kostenintensive und umfassende Gebäudeerneuerungen nicht zu hemmen, festgelegt.

Staffelung

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
10.000 € bis 300.000 €	15,0 Prozent
über 300.000 €	10,0 Prozent

Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Malsch:

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

Gibt es Erlöse / Einnahmen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt:

1. Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, wird die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte IV“ beschlossen.
2. Die Ergebnisse des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Anlage 2 gemäß § 141 BauGB werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Fördersätze für Private werden wie oben empfohlen beschlossen.

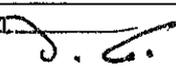
Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

1. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte IV“

2. Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 11.01.2024
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 11.01.2024
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum: 11.01.2024
Mitzeichnung durch Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart		Datum: 09.01.2024
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 11.01.2024

Gemeinde Malsch
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung der Gemeinde Malsch
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ortsmitte IV“ vom 30.01.2024

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024 sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB wird der unter § 2 näher beschriebene Bereich gemäß § 142 Absätze 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte IV“.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt und teilt sich in folgende Bereiche:

- Grundstücke nördlich sowie südlich der Bebauung an der Hauptstraße und an der Alten Poststraße
- Alter Sportplatz zwischen Rotenberger Straße im Süden und Oberer Mühlweg im Norden
- Einige Grundstücke östlich der Letzenbergstraße

Lage und Umfang des Satzungsgebietes sind aus dem dieser Satzung beigelegten Plan (Anlage 3) ersichtlich.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Absatz 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Vorschriften des § 144 Absatz 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben (Abbrüche, Nutzungsänderungen, etc.) sowie die Vorschriften des § 144 Absatz 2 BauGB über die genehmigungspflichtigen Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Anwendung des dritten Abschnittes "Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften" der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Durchführungsfrist

Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so kann sie durch Beschluss verlängert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Malsch, XX.01.2024

Tobias Greulich
Bürgermeister

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

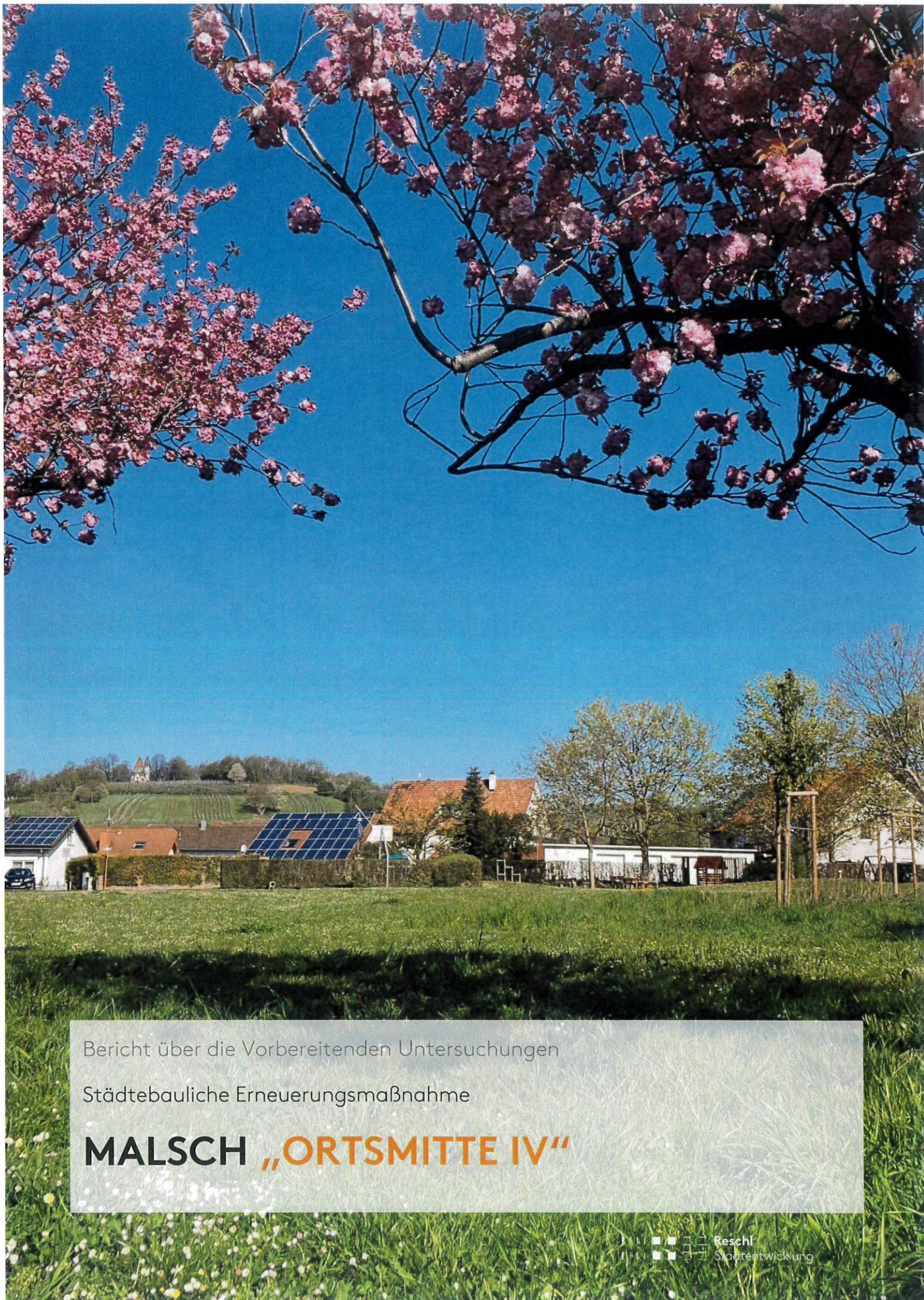
Hinweise:

Unbeachtlich wird nach § 215 Absatz 1 BauGB eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Malsch unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Absatz 3 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Malsch geltend zu machen.

Die genannten Unterlagen liegen ab dem Tag dieser Bekanntmachung im Bürgermeisteramt Malsch, Rathaus, Kirchberg 10, 69254 Malsch während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Des Weiteren sind die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Malsch, www.malsch-weinort.de, eingestellt.



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

MALSCH „ORTSMITTE IV“

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

MALSCH „ORTSMITTE IV“

Im Auftrag der
Gemeindeverwaltung Malsch
Kirchberg 10
69254 Malsch

Projektbearbeitung:

M. Sc. Corinna Götz
M. Eng. Jonas Wolf
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 Dezember 2023

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	34
5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen	36
6. Sanierungskonzeption.....	38
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)	39
8. Wahl des Sanierungsverfahrens	40
8.1 Gesetzliche Grundlagen	40
9. Begründung der Verfahrenswahl.....	42
10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	43

Vorbemerkung

Das Gemeindeentwicklungskonzept | MALSCH 2035 mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | „Ortsmitte IV“ wurde am 26. Juli 2022 beschlossen. Dieses Konzept bildet die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Malsch. Der Bereich „ORTSMITTE IV“ bildet dabei den Schwerpunkt bei der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Dieses Konzept bildete 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 2023 in das Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Gemeindeerneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes „ORTSMITTE IV“ wurden bereits Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Daher haben die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde MALSCH in der Sitzung am 25.07.2023 den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „ORTSMITTE IV“ gefasst und am 06.09.2023 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 Malsch 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 06.09.2023 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 zahlreichen 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 der Ortsmitte Malsch sowie der 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 „Ortsmitte IV“, die für Gemeinde Malsch 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 die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Untersuchungsgebiets entsprechen dem Neuantrag und sind im nachfolgenden Plan ersichtlich.

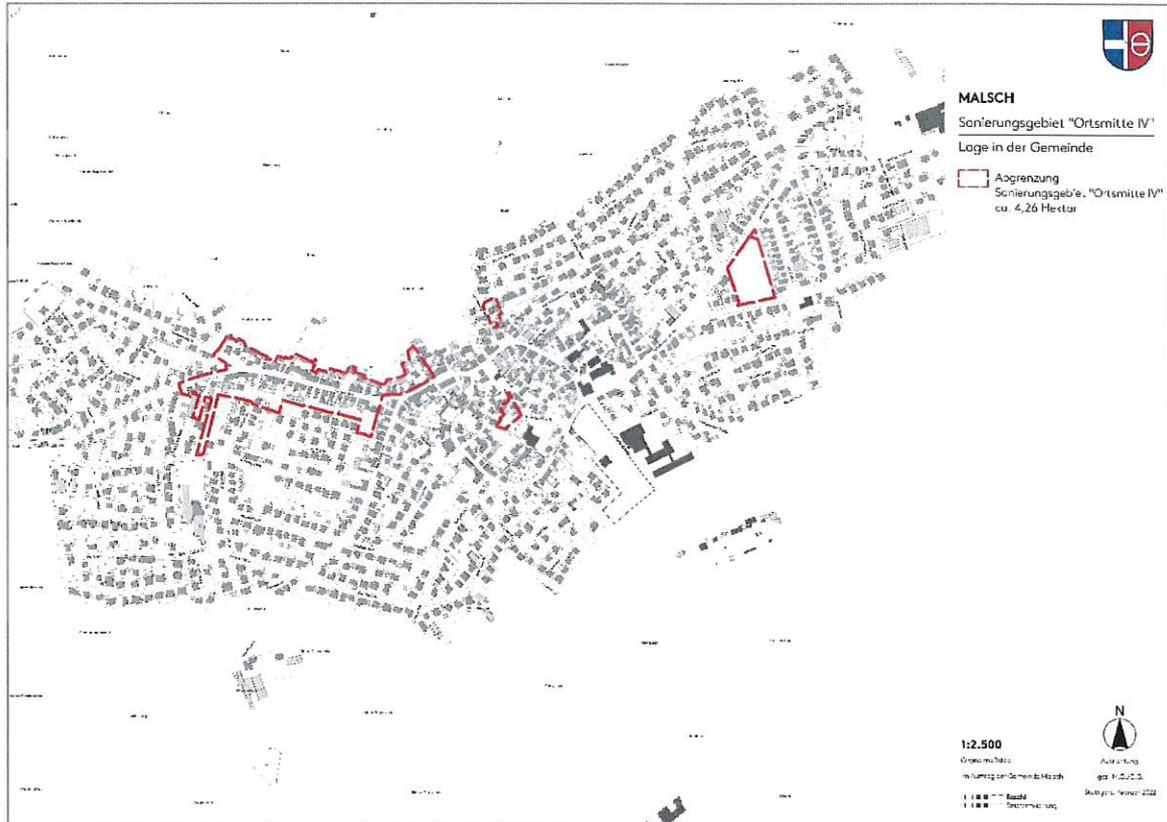


Abbildung 1 Lageplan Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte IV" Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2023

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

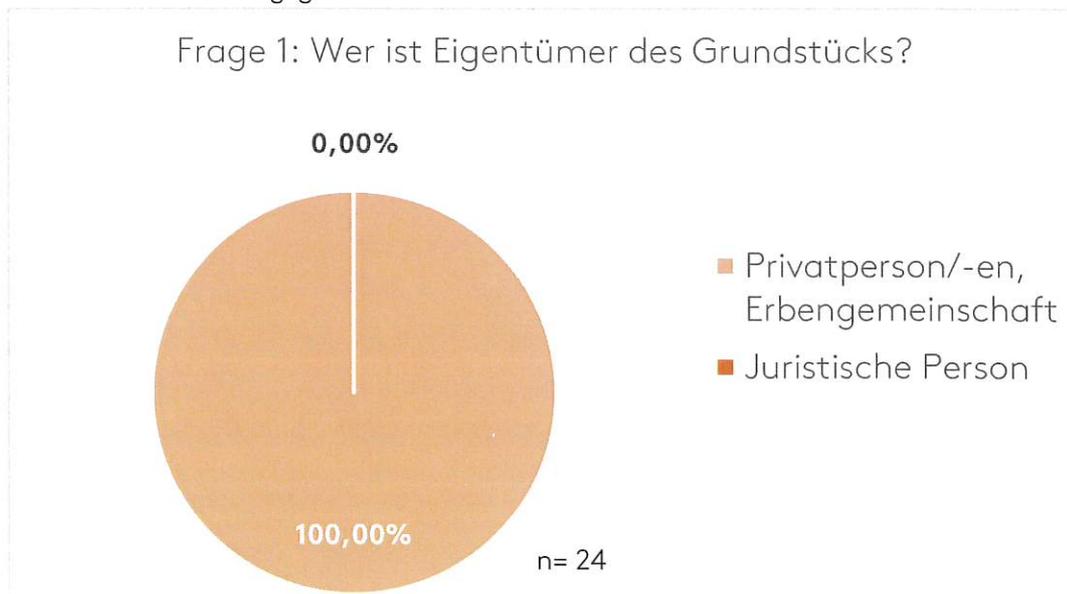
Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, abzufragen, sowie die Anregungen dieser als auch der Mieter und Pächter einzubeziehen, wurden diese im September 2023 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 29.10.2023 zurückzusenden, bzw. beim Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 104 angeschriebenen Eigentümern und Eigentümerinnen (Mieter/Pächter) mit einem oder mehr Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke sind in dieser Frist 27 zurückgesandt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 26 %.

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 vorbereiteten Untersuchungen liegen für 29 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 18 Prozent des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

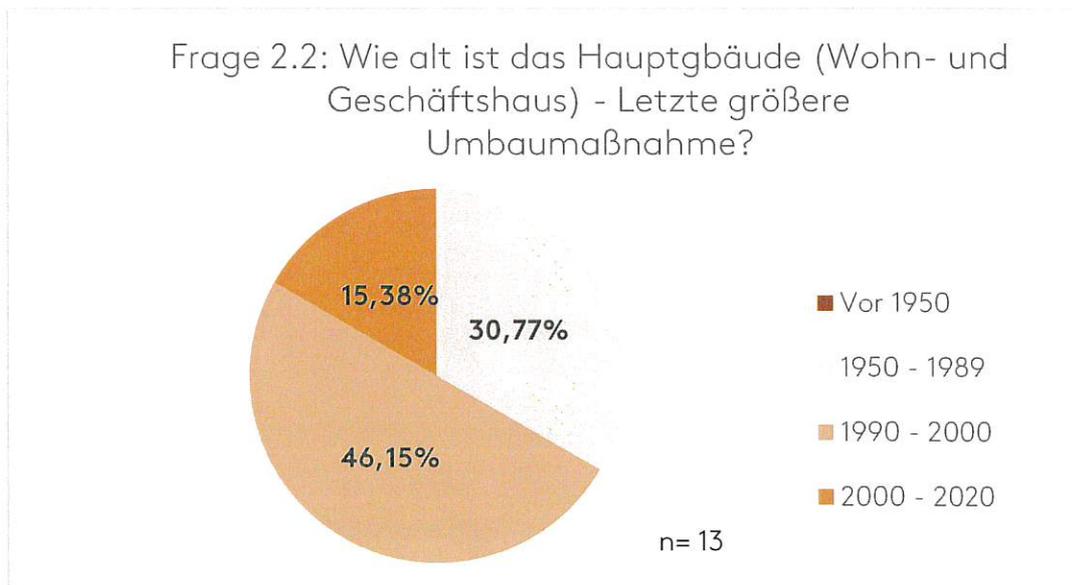
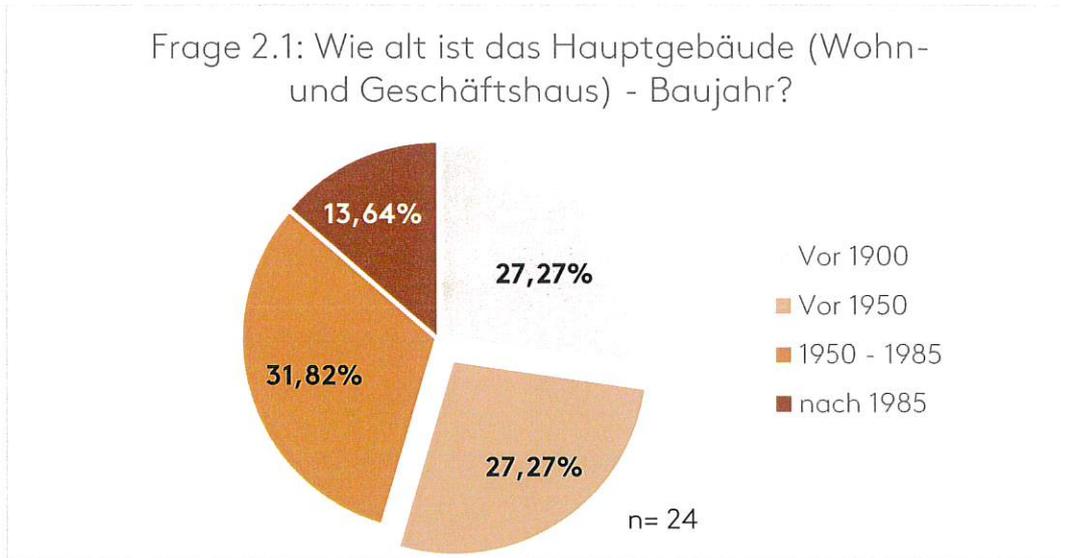
Frage: Eigentümer des Grundstücks

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



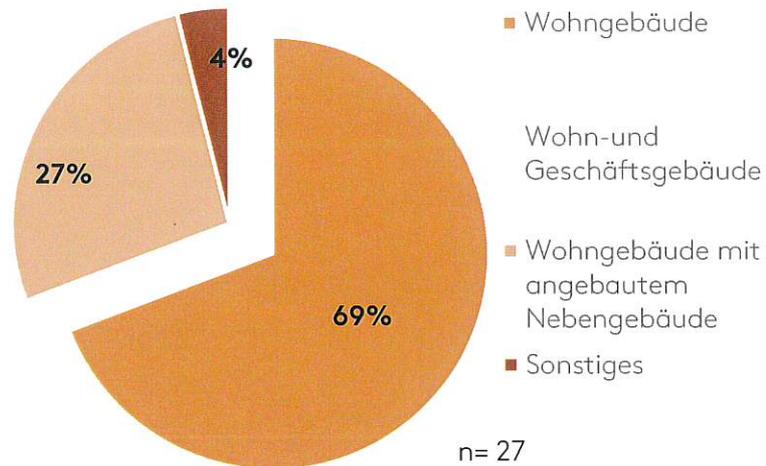
Frage: Baujahr des Gebäudes

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 55 % vor 1950 wurde der Großteil des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 86% der Gebäude sind mindestens 38 Jahre alt.

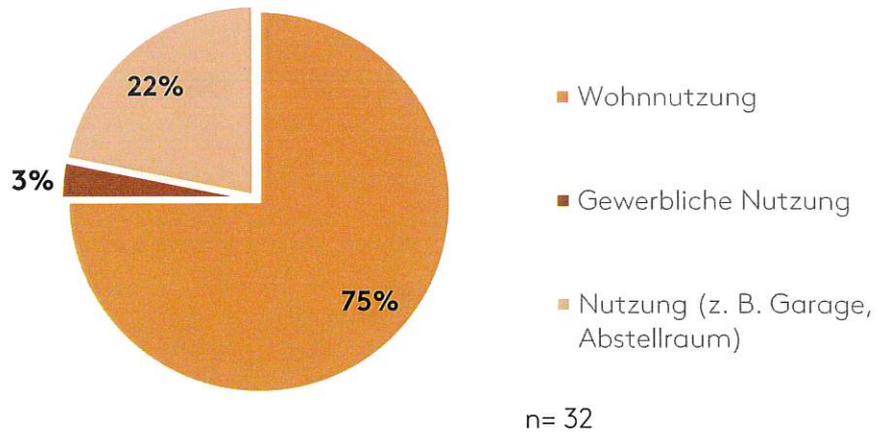


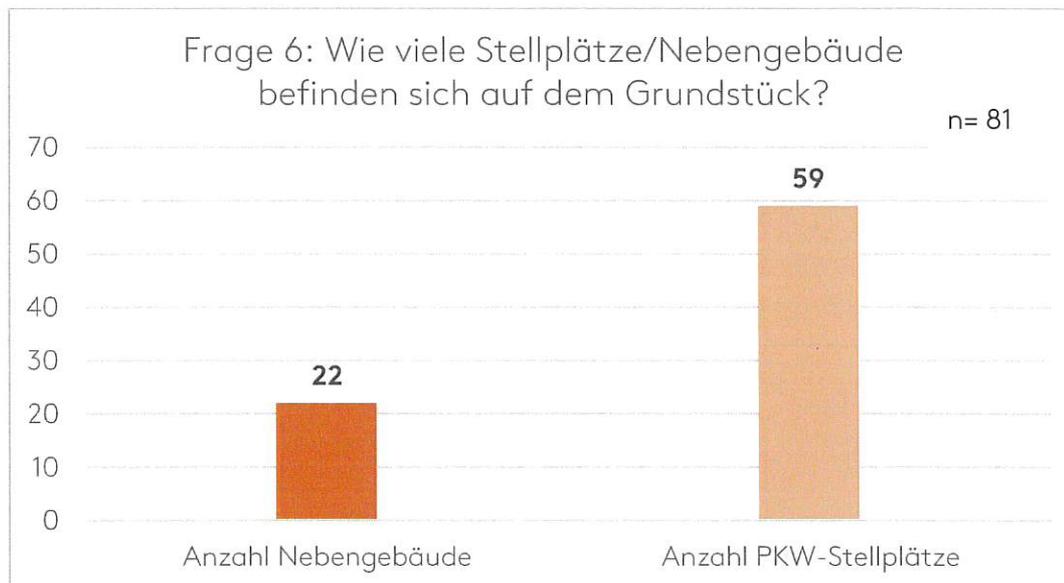
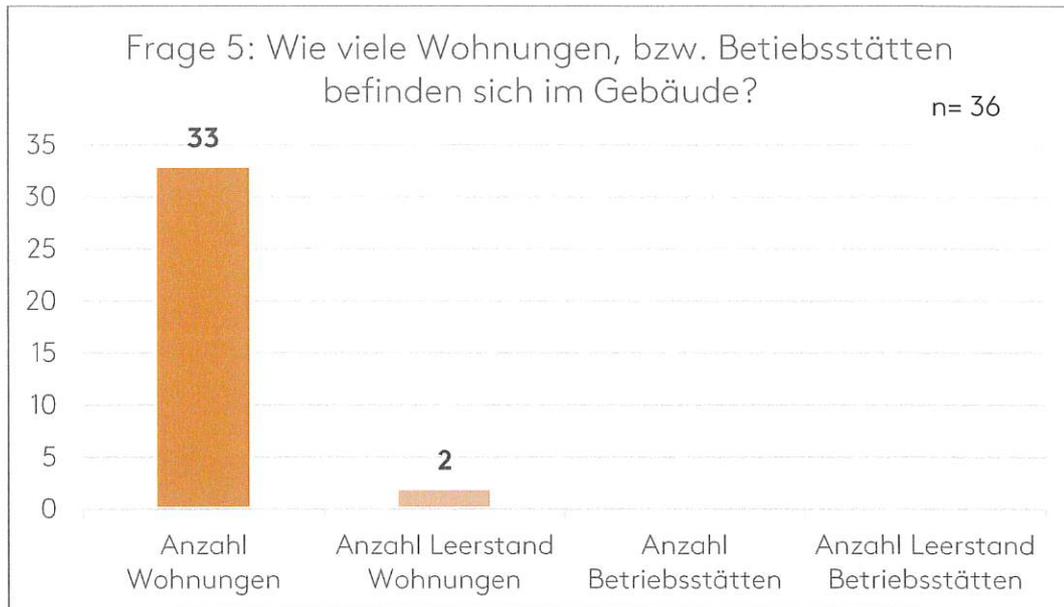
Frage: Nutzungen

Frage 3: Welche Nutzung hat das Gebäude?



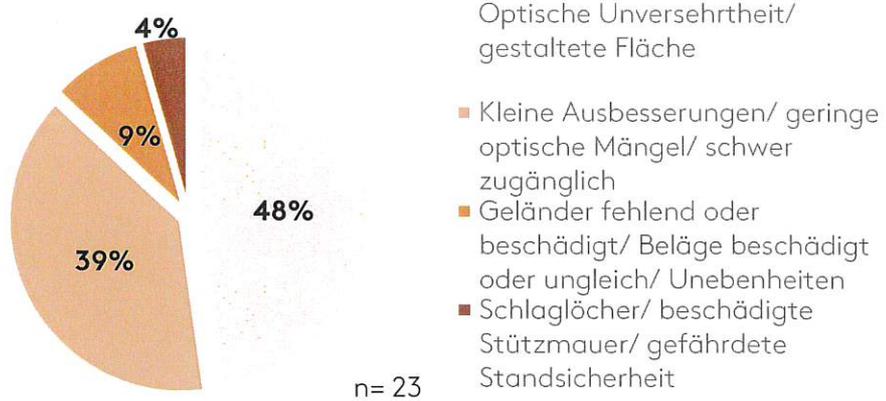
Frage 4: Welche Erdgeschossnutzung ist vorhanden?



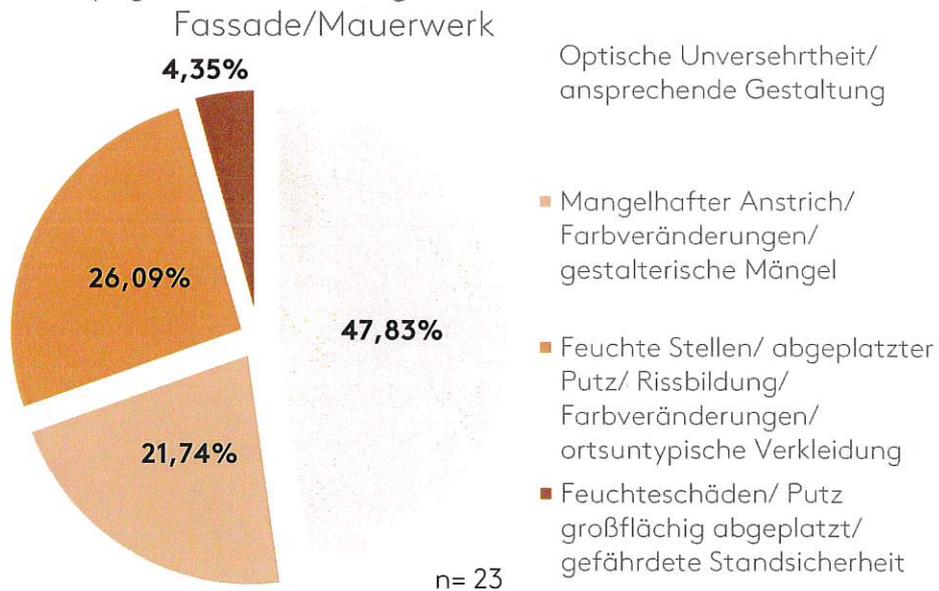


Frage: Zustand des Gebäudes

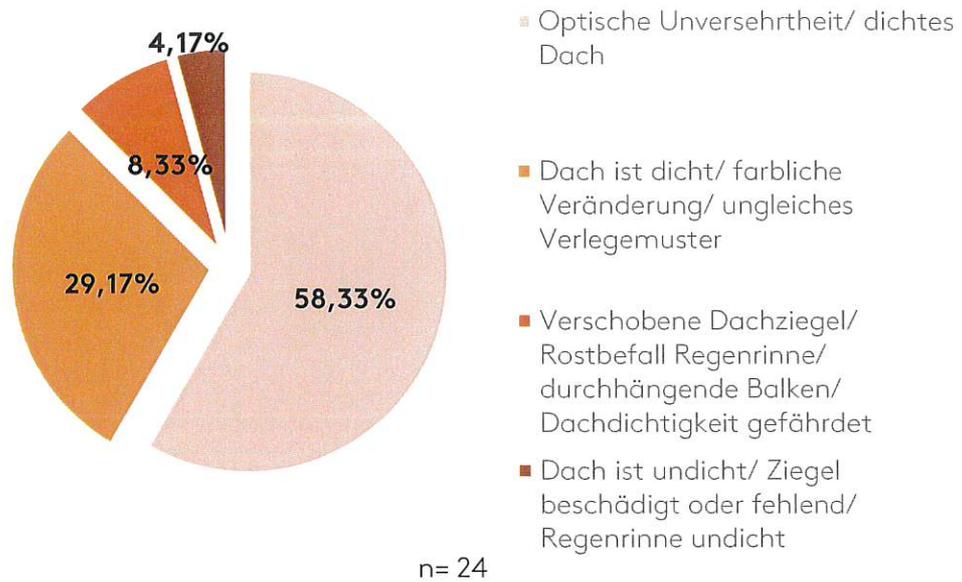
Frage 7.1: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Zugangs-/Außenbereich



Frage 7.2: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Fassade/Mauerwerk

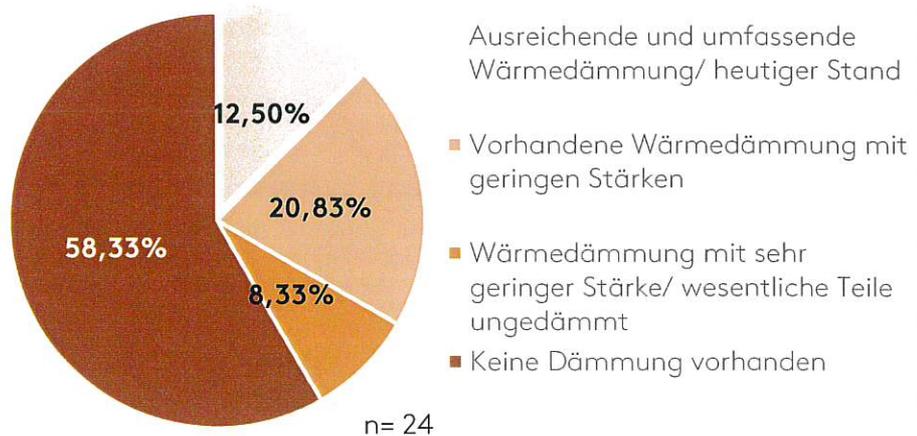


Frage 7.3: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Dach/ Dachstuhl

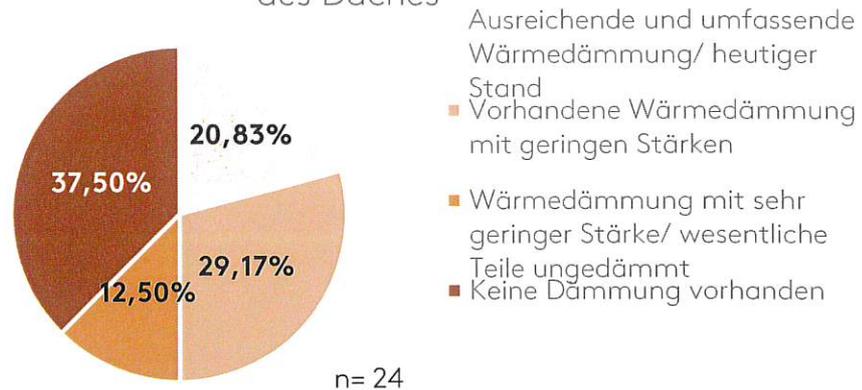


Der Zustand der Gebäude beim Zugangsbereich, der Fassade und dem Dach wird mit durchschnittlich 50 -60Prozent als optisch unversehrt bezeichnet. Knapp 35 Prozent sehen einen Handlungsbedarf, wobei 5 Prozent einen dringenden Handlungsbedarf sehen.

Frage 8.1: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung der Gebäudefassade?



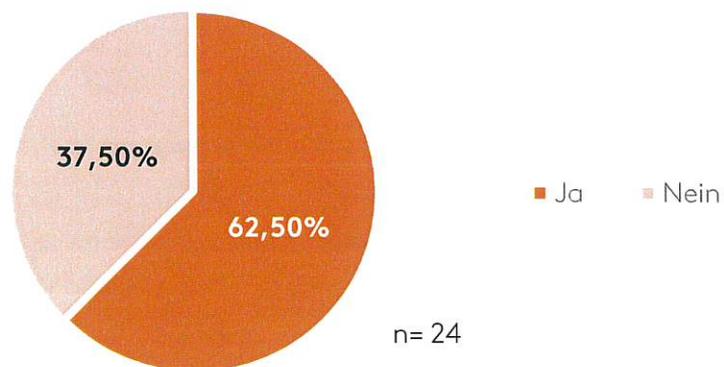
Frage 8.2: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung des Daches

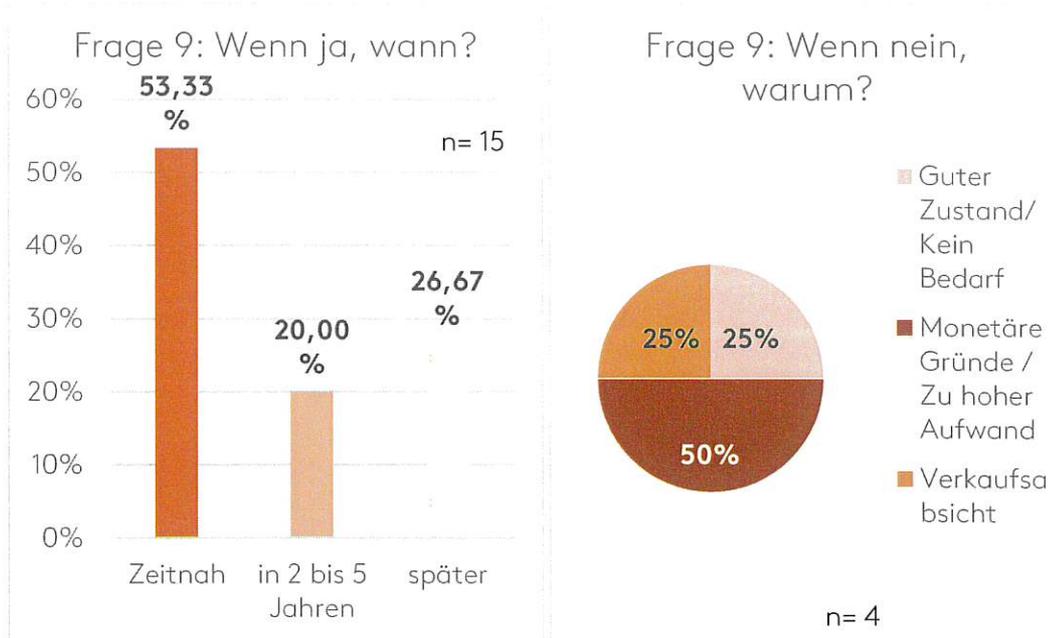


Bei der Bewertung der Dämmung zeigt sich ein höherer Handlungsbedarf. Knapp 48 Prozent des Daches und 65 Prozent der Fassaden weisen keinerlei oder sehr geringe Dämmwerte auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind über 80 Prozent der Gebäudefassaden und ebenfalls fast 80 Prozent der Dachdämmungen betroffen. Hier wird das größte Modernisierungspotential gesehen.

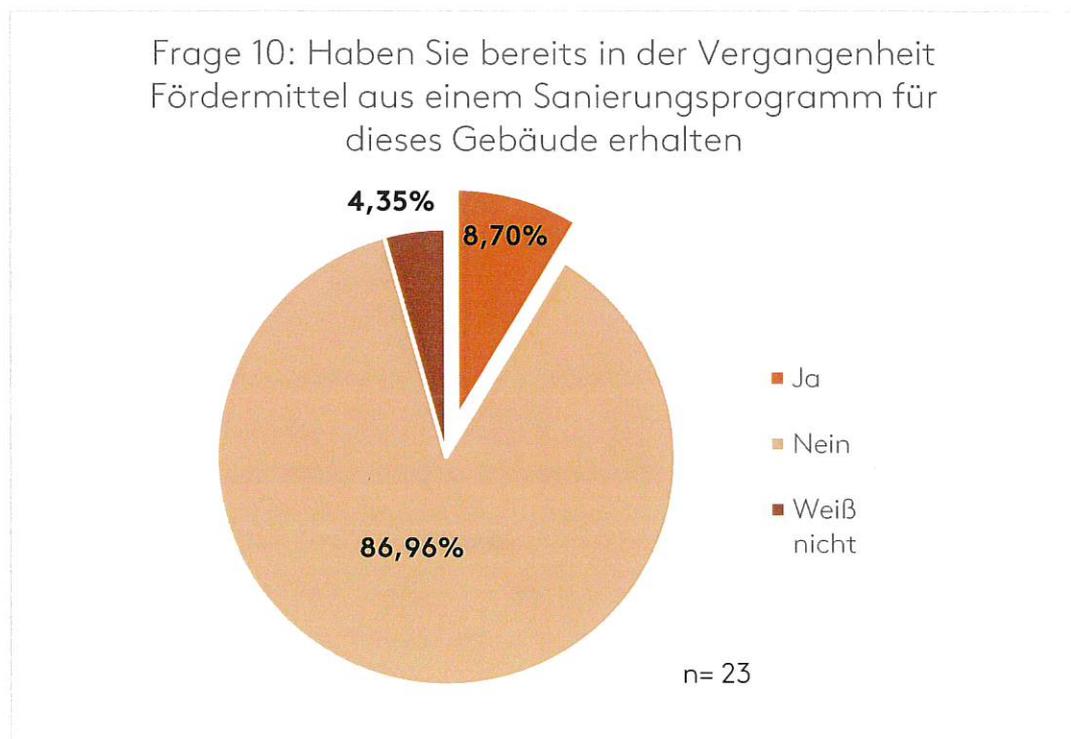
Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen

Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

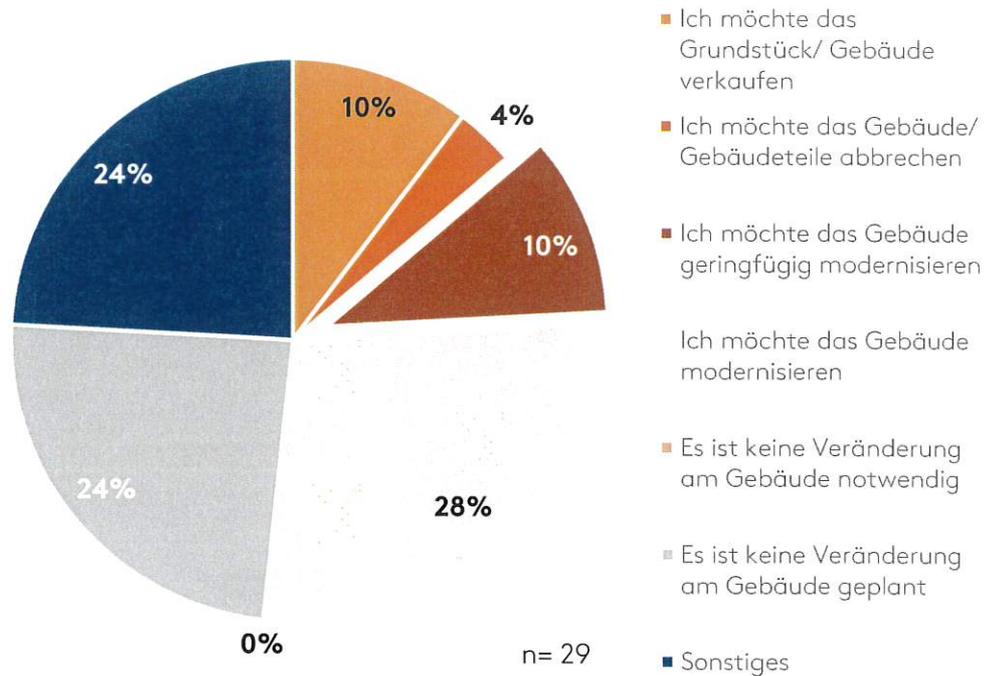




Bei dieser Frage wird der Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf abgefragt, um zukünftige Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Hierbei wird deutlich, dass die angestrebten Maßnahmen sich auf den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets verteilen, wobei trotz der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



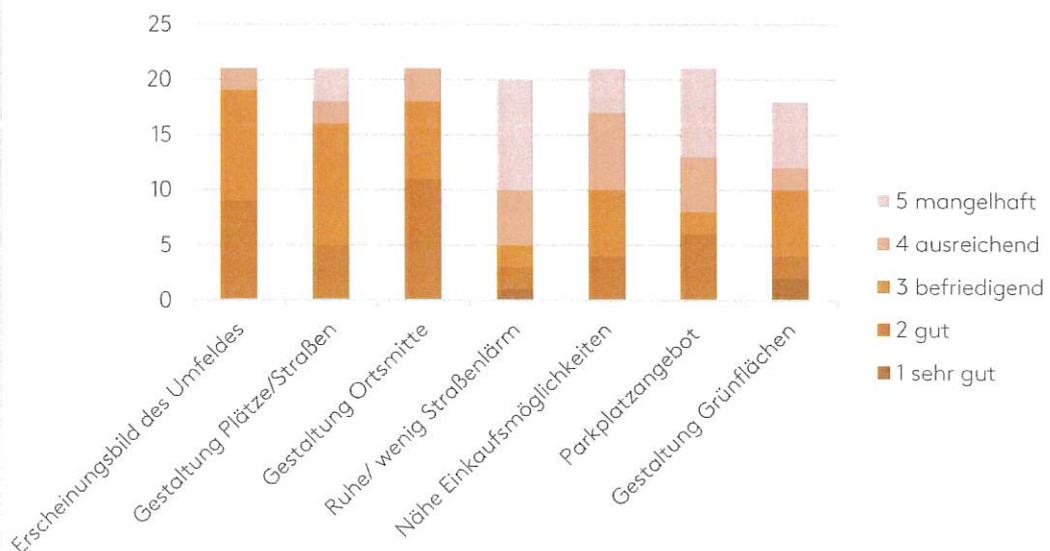
Frage 11: Welche Absichten haben Sie für die
 Zukunft Ihres Gebäudes?



Lediglich 9 Prozent haben in einem vorangegangenen Gebiet oder durch entsprechende andere Programme Fördermittel erhalten. Diese werden unter anderem mit dem KfW-Programm benannt. 86 Prozent geben an keine Förderung erhalten zu haben.

Frage: Wohnumfeld Bewertung

Frage 12: Bewertung des Wohnumfeldes



Bei der Bewertung des Wohnumfelds ist bei den Ergebnissen vor allem die Ruhe/ wenig Straßenlärm, als auch das Parkplatzangebot als eher mangelhaft bewertet wurde, was vor allem dem hohen Verkehrsauskommen auf der Hauptstraße geschuldet ist.

Dahingegen wurde die Gestaltung des Umfeldes, die Gestaltung von Plätzen / Straßen und die Gestaltung der Ortsmitte als sehr gut bis befriedigend eingestuft. Bei sowie der Gestaltung der Grünflächen und Nähe der Einkaufsmöglichkeiten werden Verbesserungsbedarfe gesehen.

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

- Verbesserung Verkehrssituation (z.B. Verkehrsberuhigung an der Hauptstraße, Einhaltung 30er Zone etc.) (7 Nennungen)
- Behebung von Leerstand und Förderung der Sanierung (2 Nennungen)
- Gestaltung des Umfelds an der Katharinenkapelle (1 Nennung)

Modernisierungsabsichten

Bei 13 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 wurde ein Abriss und Neubau, sowie drei Verkäufe als Maßnahme genannt und eine Rückmeldung zu einem nicht angefragten Grundstück gegeben, das außerhalb des Untersuchungsbereichs liegt.

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

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 "ORTSMITTE IV" beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Von den insgesamt 36 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 19 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 17 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben sieben keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). 10 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
Straßenverkehrsbehörde RNK	02.11.23	Vielen Dank für die Beteiligung in dem im Betreff genannten Verfahren. Als untere Straßenverkehrsbehörde sind wir für verkehrsrechtliche Maßnahmen in der Gemeinde Malsch zuständig. Als eines der Ziele wurde die Neugestaltung und Neuordnung der öffentlichen Erschließungsstraßen und Gebäude u.a. genannt. Planungen zur Steigerung der Verkehrssicherheit begrüßen wir und bitten darum, uns in die Planungen einzubeziehen.	√
LRA Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	23.10.23	<p>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen u.a. auch dazu beitragen, die Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes und an die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen anzupassen.</p> <p>Die Planungen und Vorschläge zur Verbesserung der Bausubstanz und der Verkehrsführung sollten daher z.B. darauf abgestimmt sein, dass Wohnbereiche von verkehrsreichen Straßen, emissionsbehafteten Betrieben oder Anlagen durch bauliche Maßnahmen oder dazwischenliegende lärmarme Gebäude wie Ladengeschäfte oder dgl. abgeschirmt werden oder dass emissionsbehaftete Betriebe, sofern sie nicht eine Verlagerung planen, selbst Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen durchführen.</p> <p>Falls durch die Sanierung Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen möglich werden, sollte darauf geachtet werden, dass größere zusammenhängende Bereiche gleicher Nutzung entstehen und keine Nutzungsbereiche (Inseln), die nur einen einzelnen Betrieb oder ein einzelnes Wohnhaus umfassen.</p>	

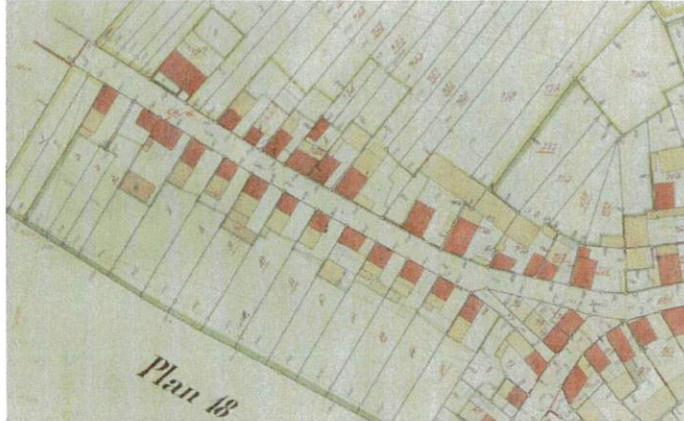
		<p>Gegen die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte IV“ in Malsch bestehen von unserer Seite keine Einwände.</p> <p>Wir möchten allerdings auf Folgendes hinweisen: Es werden zur Wärmeerzeugung immer mehr Luft-Wärmepumpen installiert, die gerade bei enger Bebauung zu Lärmbelastigungen führen können. Entscheidende Kriterien sind dabei Aufstellungsort und Schallleistungspegel der Wärmepumpen. Als Stand der Technik gelten Geräte mit einem Schallleistungspegel von max. 50 dB(A).</p> <p>Wir empfehlen, zumindest einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Geräte- und Standortwahl zur Vermeidung von Lärmbelastigungen die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) zu beachten ist.</p>	
<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>23.10.23</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Langenbrücken-Formation (Unterjura) und der Exter-Formation (Rhätkeuper). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Aufgrund einer innerhalb des Plangebiets verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum</p>	<p>-</p>

	<p>genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens Ref. 94, Landeshydrogeologie und -geothermie und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-</p>	
--	--	--

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
 MALSCH „ORTSMITTE IV“

		<p>bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt</p>	<p>02.11.23</p>	<p>Die Zulässigkeit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sollte überprüft werden. Zwar ist die Zusammenfassung räumlich getrennter Bereiche zu einem Sanierungsgebiet zulässig, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sie eine funktionale Einheit darstellen (OVG Lüneburg Urt. v. 29.01.2003 – 1 KN 2938/01).</p>	<p>-</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart</p>	<p>10.11.23</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zu betreffts genannten Sanierungsgebiet in Malsch. Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Abschnitt der Hauptstraße zwischen der Alten Poststraße und dem Salmengärtenweg sowie zwei Insellagen im historischen Ortskern. In diesem Bereich befindet sich ein Kulturdenkmal sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude und Strukturen, die im Verlauf näher aufgezeigt werden.</p>  <p>Badischer Gemarkungsplan Nr. 1 von Malsch, Ausschnitt, zw. 1868 und 1872, mit Einzeichnungen der beiden Teilbereiche des Sanierungsgebiets „Ortsmitte IV“ im Ortskern.</p> <p>Der historische Siedlungskern des Weinorts Malsch stellt sich in seiner Grundstruktur als Haufendorf dar, wovon die regellose Verteilung der Gebäude und das entsprechend krause Netz der Straßen und Wege zeugt. Wie der badische Gemarkungsplan aus dem 19. Jahrhundert aufzeigt, ist das historische Ortsgefüge in der Summe noch gut überliefert und zeugt damit eindrücklich von der Siedlungsgeschichte von Malsch. Die Bebauung entlang der Hauptstraße innerhalb des hier betrachteten Untersuchungsraums entstand erst im 19. Jahrhundert als lineare Siedlungserweiterung des historischen Kernorts. Die vornehmlich landwirtschaftlich geprägten Einzelstellen bestanden zumeist aus einem langgestreckten Bau an der seitlichen</p>	<p>✓</p>

Parzellengrenze, in dem ein Wohn- und Stalltrakt bzw. Wirtschaftsteil untergebracht war. Im rückwärtigen Bereich schloss mitunter eine quergestellte Scheune den Hof ab. Trotz teilweiser Verdichtung sowie Überformung in später Zeit ist die Grundstruktur der einstigen Höfe noch gut nachvollziehbar und bildet damit ein wesentliches städtebauliches Merkmal in diesem Bereich.



Badischer Gemarkungsplan Nr. 1 von Malsch, Ausschnitt um die mittlere Hauptstr., zw. 1868 und 1872.

Folgend genannt wird das im Untersuchungsgebiet bisher erfasste Bau- und Kunstdenkmal. Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer darauffolgenden Auflistung aufgeführt.



Hauptstr. 15 (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG):
Katharinenkapelle, Wegkapelle, kleiner verputzter Saalbau, Glasmalereien von H. Beiler, 1895, Inschrifttafel des Vorgängerbaus über dem Portal eingelassen, erbaut 1894 (i).

Der kleine historistische Bau belegt die im Lauf des 19. Jahrhundert verstärkte Frömmigkeit des Katholizismus, die sich in der Anlage zahlreicher kleiner Andachtsstätten in Form von Wegkreuzen, aber auch solch kleiner Kapellen äußerte. Hier ersetzte die Kapelle allerdings eine barockzeitliche Vorgängerin. Sie ist

charakteristisches Zeugnis der katholischen Religiosität der Region und hat ortsgeschichtlichen Zeugniswert. Die Glasmalereien zeugen vom künstlerischen Anspruch, der auch solch kleinen Andachtsräumen beigemessen wurde, und sind zeittypische Werke des späten Historismus.



Hauptstraße 48:
 Hakengehöft, bestehend aus Wohnhaus, Verbinderbau und rückwärtigem Wirtschaftsgebäude, eingeschossiges Vorderhaus mit Satteldach, traufständig, verputzt, 19. Jh.

Die Hofanlage vermittelt in ihrer Gesamtheit noch ein schlüssiges Bild der einst prägenden, gestaffelten Bebauungsstruktur bäuerlicher Höfe auf schmalen Flurstück und ist daher aus siedlungshistorischen Gründen erhaltenswert.



Hauptstraße 49 / 49a:
 Hakengehöft, bestehend aus ehem. Wohnstallhaus, rückwärtiger Scheune und nebenstehender Remise, Wohnstallaus als giebelständiger Gelbziegelbau, eingeschossig mit Satteldach, Werksteingewände, querstehende Scheune mit Satteldach, großes Scheunentor, Natursteinmauerwerk mit aufgesetzter Fachwerkkonstruktion, niedriger Remisenbau zur Straße, 2. Hälfte 19. Jahrhundert.

Die Hofanlage ist ein gut überliefertes Beispiel der einst von landwirtschaftlichen Stellen geprägten Bebauungsstruktur in Malsch und aufgrund seines Seltenheitswert in diesem Bereich erhaltenswert.



Hauptstraße 64:
 Wohnhaus, traufständig, zweigeschossig mit Satteldach, Rotziegelbau mit abgesetzten Elementen aus Sandstein, außermittige Tordurchfahrt, 2. Hälfte 19. Jh.

Das Gebäude ist ein anschauliches Zeugnis späthistorischer Formsprache im bäuerlichen Kontext in Malsch und gibt in seiner gestalterisch anspruchsvollen Detailsausführung ferner Hinweis auf die historische Sozialtopografie innerhalb der bäuerlichen Hofstellen.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Malsch. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Malsch. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Malsch erhalten bleiben.

Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planungen ist in Malsch ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG randlich und ein Prüffall gem. DSchG direkt betroffen:

- Direkt betroffen: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Malsch (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 102964342, s. Anlage)
- Randlich betroffen: Neuzeitliche Synagoge, Mikwe, jüdische Schule (Listen Nr. MA 5, ADAB ID 112634611, s. Anlage)



Kartenausschnitt archäologischer Kulturdenkmale in Malsch.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlichrechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Verein-

		<p>barung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmal-pflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html. Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das LAD, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.</p> <p>Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belangen wenden Sie sich bitte an das LAD, Herrn Dr. Folke Damminger (ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de). Bitte setzen Sie das LAD über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis.</p> <p>Das LAD bittet Sie abschließend darum, die oben genannten Kulturdenkmale, die Hinweise auf die</p>	
--	--	--	--

		erhaltenswerten Gebäude sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.	
LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	07.11.23	<p>Die Gemeinde Malsch führt nach der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch. Das Untersuchungsgebiet ist in einem Abgrenzungsplan dargestellt. Insgesamt liegen bezüglich des konkreten Vorhabens noch recht wenige Informationen vor.</p> <p>Die räumlichen Geltungsbereiche der Erneuerungsmaßnahmen liegen außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i. S. d. 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p> <p>Da im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Gebäudeabrisse, Renovierungen und Neubauten auf Brach- und Gartenflächen sowie Beeinträchtigungen weiterer Habitatstrukturen von geschützten Arten (z. B. Gehölzstrukturen) sehr wahrscheinlich sind, wird hiermit von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises auf die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) hingewiesen. Hierzu übersenden wir Ihnen im Anhang das Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“. Bei Eingriffen in festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in bestehenden Bebauungsplänen (wie z. B. Pflanzbindungen) ist ein Ausgleich vom Ausgleich umzusetzen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollten, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme, auch Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz mit-eingeplant werden (wie z. B. die Errichtung von insektenfreundlicher Beleuchtung, Anbringen von Nist- und Fledermauskästen etc.)</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	
LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	07.11.23	<p>Grundwasserschutz / Wasserversorgung Siehe Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Kommunalabwasser</p> <p>Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahe kommende Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Mit einer naturverträglichen</p>	

	<p>Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden. Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.</p> <p>Allgemeines:</p> <p>1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Malsch ist zu beachten.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</p> <p>3. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).</p> <p>Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der</p>	
--	---	--

		<p>Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“</p> <p>verwiesen. Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.</p> <p>4. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszüge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>5. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen. d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind. <p>Hinweise zu Zisternen:</p> <p>6. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p>	
--	--	---	--

	<p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none">über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.an die Kanalisation angeschlossen werden.über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p> <p>Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen: Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Dabei weisen wir darauf hin, dass sich Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschließen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.</p> <p>Gewässeraufsicht Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan – „Ortsmitte IV“ in Malsch keine grundsätzlichen Bedenken. Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen ist betroffen. Hinweis: 1. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz im Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“ befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgende Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen:</p> <p>Bei allen oben aufgeführten Fällen ist ausschließlich der Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet. Es liegen somit im Sanierungsgebiet für keine der im Bodenschutz und Altlastenkataster enthaltenen Flächen Bewertungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch vor.</p>	
--	---	--

		<p>Für die mit A(Ausscheiden) bewerteten Standorte gilt, dass laut den Erhebungsunterlagen trotz der langjährigen Nutzung auf den Grundstücken nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen ist. Damit liegen für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachte vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für diese Grundstücke jedoch nicht bestätigt werden.</p> <p>Auf dem Gebiet der AA Gewann Ober Dem Muehlweg (Obj.-Nr. 03748) wurden in den Fünfzigerjahren u.a. Abfälle zur Geländeauffüllung eingebracht. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für Stoffeinträge vor, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht. Auf der Fläche befinden sich jedoch voraussichtlich Bodenmassen, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können. Nach Kenntnis der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sind aktuell für das Gelände im Zuge einer geplanten Wohnbebauung Schadstoffuntersuchungen der Altablagerung beauftragt.</p> <p>Der Altstandort Teilfläche Flst.-Nr. 3297/1 Hauptstr. 22 (Obj.-Nr. 03721-001) ist Teil des Gesamtstandorts „Minera-Tankstelle und Kfz-Werkstatt“. Auf der Fläche wurden im Rahmen einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung tankstellentypische Kontaminationen festgestellt. Eine unmittelbare Gefahr für das Grundwasser wurde jedoch nicht festgestellt. Daher wurde der Standort mit B(Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Auf dem Altstandort Chemische Reinigung Koch, Tonwerkstr. 4 (Obj.-Nr. 03731) sind belassene Bodenverunreinigungen mit LHKW nachgewiesen worden, von denen im Rahmen einer umwelttechnischen Detailuntersuchung aber keine Grundwassergefährdung abzuleiten war. Der Standort wurde somit ebenfalls mit B(Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Der Altlastenverdacht ist für die beiden letztgenannten Altstandorte zwar ausgeräumt, da für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser von keinen Prüfwertüberschreitungen ausgegangen wird, jedoch liegen aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen festgestellt wurden, auf den Flächen Bodenmassen vor, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können.</p>	
--	--	--	--

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
 MALSCH „ORTSMITTE IV“

		Gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte IV“ bestehen seitens der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine generellen Bedenken.	
--	--	---	--

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
Gemeinde Mühlhausen	12.10.23	Vielen Dank für Ihre Nachricht. Belange der Gemeinde Mühlhausen sind durch das Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“ der Gemeinde Malsch nicht betroffen. Einwände bestehen demnach nicht.	-
RP Karlsruhe Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	26.10.23	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 11.10.2023. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde können wir Ihnen mitteilen, dass Belange der Raumordnung nicht betroffen sind. Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	-
Transnet BW	11.10.23	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV" der Gemeinde Malsch betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	-
ZWL Malsch	25.10.23	Sollten im Zuge der Sanierung „Ortsmitte IV“, Straßen saniert werden, so behält sich der Zweckverband Wasserversorgung Letzenberggruppe das Recht vor, Sanierungswürdige Wasserleitungen mitzusanieren. Dies bedarf aber einer konkreten Abstimmung seitens der Sanierungspartner. Sollten hierzu noch Klärungsbedarf bestehen, bitte um Kontaktaufnahme.	√
Polizeipräsidium Mannheim	12.10.23	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.	-
LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	07.11.23	Im Rahmen der aktuellen Beteiligung der Behörden und TöB können wir aufgrund des geringen Detaillierungsgrades des Vorhabens derzeit noch keine Einschätzung abgeben, inwieweit durch die beabsichtigte Festlegung eines Sanierungsgebietes die Belange des abwehrenden Brandschutzes berührt werden. Wir bitten Sie deshalb uns entweder im Rahmen eines eventuellen Bebauungsplanverfahrens, oder bei den weiterführenden Planungen der einzelnen Objekte erneut frühzeitig zu beteiligen.	√

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
 MALSCH „ORTSMITTE IV“

LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessung samt	20.10.2023	Von der Aufstellung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte IV“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	-
Verband Region Rhein-Neckar	02.11.23	<p>Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.</p> <p>Begründung: Mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen zu einem Sanierungsgebiet nach § 141 BauGB sollen die Grundlagen für die Gebietsabgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes, die Festlegung der endgültigen Sanierungsziele sowie die Wahl des Sanierungsverfahrens erarbeitet werden. Ziel und Zweck ist die Identifizierung städtebaulicher Missstände innerhalb des Gebiets. Die vorläufige Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte IV“ liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) und zum Teil innerhalb einer sog. Weißfläche (restriktionsfreier Bereich). Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.</p>	-
Netze BW	06.11.23	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich</p>	-
IHK Rhein-Neckar	10.11.23	<p>Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte IV“ und setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Ortszentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. Die Innenstädte und Ortszentren sind Ausdruck von Lebensqualität, Tradition und Wirtschaftskraft. Sie zu erhalten und im verschärften Standortwettbewerb zu stärken, stellt Kommunen, Handelsbetriebe und Dienstleister vor neue Herausforderungen. Aufgrund der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Innenstadt im Gesamtgefüge einer Stadt muss es Ziel sein, diese als attraktives Zentrum und Wirtschaftsstandort zu entwickeln und zu stärken. Dabei hat der Einzelhandel eine Leitfunktion, unterstützt von der Gastronomie und Kultur.</p>	√

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
 MALSCH „ORTSMITTE IV“

		<p>Auch Dienstleistungen, Behörden und Wohnen müssen in den Innenstädten verbleiben oder (wieder) angesiedelt werden.</p> <p>Die Erweiterung des Sanierungsgebiets soll die Entwicklung, attraktive Gestaltung und Modernisierung des Ortskerns von Malsch erleichtern. Die finanzielle Förderung qualitäts-, vitalitäts- und frequenzsteigernder Maßnahmen durch Förderprogramme ist Anreiz und Chance, den Ortskern als Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnstandort aufzuwerten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Belange der im Abgrenzungsgebiet ansässigen Gewerbetreibenden im weiteren Verfahren erhoben, abgestimmt und in das Konzept einbezogen werden sollten. Bei den Sanierungs- und Entwicklungsziele sollten die Entwicklungsperspektiven der ansässigen Unternehmen beachtet werden.</p>	
--	--	--	--

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 oder im Rahmen der 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 "Ortsmitte IV" 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. Der Hinweis zur Gebietsabgrenzung ist bereits mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe bei der Antragsstellung abgeklärt 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 IV“ 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

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
MALSCH „ORTSMITTE IV“

betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände 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 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 Malsch, in der gestalterische und städtebauliche 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 Förder-summe 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 € bis 300.000 €	15,0 Prozent
über 300.000 €	10,0 Prozent

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

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen MALSCH „ORTSMITTE IV“

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 30.000,00 €, 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 04.05.2023 wurde der Gemeinde Malsch der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte IV“ zugesandt. Der Förderrahmen im Landessanierungsprogramm (LSP) beträgt 1.500.000,00 €, was Finanzhilfen von 900.000,00 € bedeutet, die bis 30.04.2032 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 die Erneuerung der Randbereiche der der Hauptstraße (Landessstraße), der Grunderwerb in der Brunnengasse und Letzenbergstraße, sowie die Weiterentwicklung des Festplatzes eine bedeutende Rolle ein.

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)

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 Anzahl der privaten Baumaßnahmen nach den Ergebnissen der Befragung und der Anpassung öffentlicher Maßnahmen konkretisiert. Hierbei sind statt 20 nur noch 6 Maßnahmen mit geringer Intensität in Planung; die geplanten Maßnahmen mit hoher Intensität haben sich allerdings von 2 auf 7 gestiegen. Darüber hinaus kam ein privater Abbruch mit der Förderobergrenze von 30.000 € hinzu. Dies führt insgesamt zu einer Erhöhung der Ausgaben um 60.000 €.

I Ausgaben:	€
Vorbereitende Untersuchung	10.000
Weitere vorbereitende Untersuchungen	50.000
Fachplanungen/Wettbewerb Hauptstraße/Festplatz/Ge- meinbedarf	
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb Brunnengasse	145.000
Privater Abbruch (1 x 30.000 €)	30.000
Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (6 x 30.000 €)	180.000
Privat hohe Intensität (7 x 20.000 €)	140.000
Öffentliche Baumaßnahmen	
Neugestaltung Festplatz (Teilfläche ca. 30 Prozent) ca. 1.800 m ² x 250 € (Obergrenze)	450.000
Neuordnung (Letzenbergstraße)	500.000
Erneuerung Randbereiche Hauptstraße (Landesstraße) ca. 1.300 m ² x 250 € (Obergrenze)	325.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 12 Jahre)	120.000
Summe Ausgaben	1.960.000
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	1.960.000
Finanzhilfen 60 Prozent	1.176.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	784.000

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 MALSCH „ORTSMITTE IV“

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

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 Karlsruhe wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte IV“ das „vereinfachte“ Verfahren ohne die Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Angesichts dieser Aussichten, d.h. keine erhebliche Gebietsumstrukturierung, keine erstmalige Erschließung, kein notwendiger Erwerb von Schlüsselgrundstücken, ist eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB als unverhältnismäßig und nicht angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet zu sehen, da nicht oder nur von sehr geringen erneuerungsbedingten Einnahmen der Gemeinde (nach Punkt 5.5. StBauFR) ausgegangen wird. Darüber hinaus stehen 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 und vornehmlich Erhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Aus diesen Gründen ist von einer Durchführung im „klassischen Verfahren“ abzusehen.

Etwaige Schlüsselgrundstücke für die geplanten öffentliche Maßnahmen befinden sich fast alle bereits im Besitz der Gemeinde, wodurch der Verzicht auf die Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB keine spekulative Entwicklung des Kaufpreises zu erwarten sind. Unter Umständen ist beim Kauf im „vereinfachten“ Verfahren mit Mehraufwendungen beim Erwerb mit den ersparten Verwaltungsaufwendungen, die im Gegensatz zum „klassischen“ Verfahren entstehen würden, abzuwägen.

Von der Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB Absatz 1 und/oder 2 ganz oder teilweise zu verzichten wird 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

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

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung, um Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet zu nehmen.

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 2 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 16,7 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
Malsch „Ortsmitte IV“

Anlage 1 Rückmeldungen Privater





MALSCH

Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV"

Lage in der Gemeinde



Abgrenzung

Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV"

ca. 4,15 Hektar



1:2.500

Originalmaßstab

Ausrichtung

Im Auftrag der Gemeinde Malsch

gez. J.W./C.G.

Reschl
Statistik

Stuttgart, Januar 2024