

# Ortskern Steinberg-Deckenhardt, Gemeinde Oberthal

Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplan, Bericht über die Gründe,  
die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen



12.12.2023

# Ortskern Steinberg-Deckenhardt, Gemeinde Oberthal

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, Rahmenplan sowie Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

## Im Auftrag:



Gemeinde Oberthal  
Poststraße 20  
66649 Oberthal

## IMPRESSUM

Stand: 12.12.2023

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Philipp Blatt  
Michelle John

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten). Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N

## INHALT

<b>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN</b>	<b>5</b>
Sanierungsrechtliche Vorgaben	6
Abgrenzung Untersuchungsgebiet	8
Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen	10
Bestandsaufnahme und -analyse	11
Ergebnisse über das Vorliegen städtebaulicher Misstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	20
<b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG</b>	<b>23</b>
<b>RAHMENPLAN</b>	<b>25</b>
Bedeutung der Rahmenplanung	26
Kosten- und Finanzierungsübersicht	28
<b>VORSCHLAG FÜR DIE AUSWEISUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES</b>	<b>30</b>
Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	31
Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	33
<b>BERICHT ÜBER DIE GRÜNDE, DIE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES RECHTFERTIGEN</b>	<b>35</b>
<b>ANLAGE: ANALYSEPLAN/ STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE, RAHMENPLAN, ABWÄGUNGSSYNOPSE</b>	

## VORWORT

Der Ortskern des Ortsteils Steinberg-Deckenhardt ist in die Jahre gekommen: Während Einwohnerverluste und daraus resultierende Leerstände aktuell durch Wanderungsgewinne kompensiert werden, bringt die Überalterung des Ortskerns nach wie vor Veränderungen mit sich (Wohnansprüche, Barrierefreiheit). Gleichzeitig wird die Gesellschaft bunter, Haushaltsformen ändern sich. Als demografische Konsequenz und Folge des Strukturwandels zeigt sich ein Verlust der Versorgungsfunktionen (fehlende Nahversorger und Dienstleister, Leerstand).

Obwohl z. T. investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Im Ortskern besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude - sowohl was die „Hülle“ der Gebäude angeht (Fassade, Dach, ...), als auch im Innern der Gebäude (Barrierefreiheit, energetischer Standard). Dabei sind gerade die Ortskerne die „Visitenkarte“. Sie prägen den ersten und wichtigsten Eindruck von Gästen und bestimmen die Wohnqualität. Sind diese Veränderungen erst einmal (deutlich) sichtbar, droht die „Abwärtsspirale“. Der Ortskern wird auch für private und gewerbliche Investitionen zunehmend unattraktiv.

Gleichzeitig kommen die Gebäude der 1960er und 1970er in die Jahre und nach und nach auf den Immobilienmarkt. Auf dem Einfamilienhaus-Immobilienmarkt kommt es zu Überangeboten, von denen dann vor allem ältere Wohngebäude-Generationen mit Mängeln und Defiziten in den Bereichen Bausubstanz, Energie, ... betroffen sind. Auch gewerblich genutzte Objekte bedürfen der Vitalisierung.

Dies zeigt, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausreichend waren, um städtebauliche Herausforderungen im Ortskern zu beseitigen bzw. für die Zukunft erst gar nicht entstehen zu lassen. Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen erforderlich, auch der öffentlichen Hand. Hier haben bisher jedoch insbesondere Instrumente gefehlt, um private Aktivitäten anzustoßen.

Mit der förmlichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Sinne des § 142 BauGB beabsichtigt die Gemeinde Oberthal, ihren Ortsteil Steinberg-Deckenhardt fit zu machen und städtebauliche Qualität in das Dorf zu bringen. Zudem gibt es für Grundstückseigentümer und somit auch für Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Gleichzeitig ist ein Sanierungsgebiet ein Verkaufsargument bei der Wiedernutzung eines Gebäudes.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes i. S. d. § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB erforderlich, um zu prüfen und nachzuweisen, ob u. a. die Sanierung überhaupt notwendig und im Allgemeinen durchführbar ist.

Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

# Vorbereitende Untersuchungen



# Sanierungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Oberthal hat in Steinberg-Deckenhardt grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt.

Das Sanierungsverfahren ist zweistufig angelegt:

- Bevor eine Sanierungssatzung festgesetzt werden kann,
- bedarf es in einer ersten Stufe der gesetzlich vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das „Sanierungsverdachtsgebiet“.

Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen können Baugesuche nach § 15 BauGB zurückgestellt werden und die Verpflichtungen der §§ 137, 138 und 139 BauGB finden Anwendung: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, Auskunftspflicht und Beteiligung und Mitwirkungen öffentlicher Aufgabenträger.

## Sanierungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB. Die gesetzlichen Anforderungen sind zu erfüllen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- „das Gebiet nach seiner **vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit** den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

## i Warum ein Sanierungsgebiet?

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung der Ortskerne
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen
- Erster Schritt: Vorbereitende Untersuchungen als erforderlicher Nachweis und Prüfung, ob die Sanierung überhaupt erforderlich ist
- Nachweis über „städtebauliche Missstände“ im Gebiet gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB zur Bestätigung des Sanierungsverdachts
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das förmlich festzulegen ist (Sanierungssatzung § 142 BauGB), Wahl des Sanierungsverfahrens
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und Sanierungskonzept als städtebaulicher Rahmenplan

- das Gebiet in der **Erfüllung der Aufgaben** erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

(Quelle: § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB).

## Vorbereitende Untersuchungen als gesetzliche Pflicht

Ziel der VU ist gem. § 141 Abs. 1 BauGB, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

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

Die VU muss grundsätzlich durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen über die hinreichende Notwendigkeit und

Zweckmäßigkeit der Sanierung zu gewinnen und ist gleichzeitig Instrument zur Aktivierung der Betroffenen.

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

In die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme sind sowohl die Bürger als auch die öffentlichen Aufgabenträger einzubinden. Das Baugesetzbuch schreibt mit den §§ 137, 139 BauGB vor:

- „Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen (...) erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung (...) angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“
- „Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Stadtverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.“

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erfolgen entsprechende Beteiligungen. Es werden u. a. die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen als auch das städtebauliche Planungskonzept zur Stellung-

nahme im Rathaus der Gemeinde Oberthal öffentlich ausgelegt. Parallel werden die öffentlichen Aufgabenträger (Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange) sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Die Ergebnisse der Beteiligungen fließen ebenfalls in das Abwägungsgebot des § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB mit ein. Hiernach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## i „Prüfprogramm“ der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, wurden gem. § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere berücksichtigt:

### **die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die**

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- vorhandene Erschließung, die energetische Beschaffenheit, (...);

### **die Funktionsfähigkeit des Gebiets insbesondere in Bezug auf**

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

# Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Als ländlich geprägter Wohnstandort hat Steinberg-Deckenhardt mit Strukturschwächen und Funktionsverlusten sowie Substanzschwächen gem. BauGB zu kämpfen.

Dazu zählen neben dem für die Ortsgröße üblichen Fehlen von öffentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen insbesondere auch eine Vielzahl an Wohngebäudeerständen sowie ein merklicher Rückgang der Bevölkerung.

Hinzu kommen Missstände und Mängel in der baulichen und energetischen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen.

Räumlich kumuliert treten die Folgen von demografischem Wandel, Strukturwandel und Infrastrukturabbau insbesondere im Ortskern zutage.

Gleichzeitig kommen die Gebäude der Baugebiete der 1960er und 1970er in die Jahre und nach und nach auf den Immobilienmarkt. Hier bedarf es optimaler Rahmenbedingungen zur Beseitigung substanzzieller Mängel durch Modernisierung und Instandsetzung, die aufgrund der erhöhten Steuerabschreibungsmöglichkeiten auch potenziellen Erwerbern oder Investoren ein Anreiz zum Erwerb und zur Investition darstellen.

Bei den Gebäuden im Ortskern fallen zudem bereits nach äußerlicher Begutachtung Missstände oder Mängel an der Gebäudehülle, sei es Fassade, Dach, Fenster oder Türen, auf. Diese rein äußerlich offenkundig bestehenden Missstände und Mängel der äußeren Beschaffenheit lassen darauf schließen, dass auch im Innern der Gebäude Behebungs- und Handlungsbedarf besteht.

Insbesondere zur Beseitigung und Behebung der bereits objektiv erkennbaren Missstände oder Mängel an der Beschaffenheit vieler Gebäude, prüft die Gemeinde Oberthal, ob die Modernisierung oder Instandsetzung im Rahmen einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets möglich ist.

## i Kriterien der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

- Ortskerne und Ortsdurchfahrt als gesellschaftlicher Mittelpunkt und Aushängeschild; hier konzentrieren sich städtebauliche und funktionale Missstände sowie der ländliche Strukturwandel und der damit einhergehende Funktionsverlust
- Bereiche mit bereits rein objektiv deutlich erkennbarem tatsächlichen Sanierungsbedarf
- Abgrenzung zu den Baugebieten der 1960er, 1970er und 1980er Jahre (oder älter)
- Ggf. Planungsrecht: Grenzen der Bebauungspläne
- Zweckmäßige und objektiv zusammenhängende Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; auch Sanierungsgebiete sind so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Außerdem beabsichtigt die Gemeinde Oberthal in den öffentlichen Raum zu investieren. Dieses würde dem gesetzlichen Grundsatz der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Art entsprechen, dass die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (z. B. Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, Plätzen) Aufgabe der Gemeinde und die Durchführung der Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung/ Instandsetzung) Aufgabe der Eigentümer ist. Diese Aufwertungen sollen als Visitenkarte des Ortskerns optimal abgestimmt und entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung erfolgen.

Das Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt werden sollen, umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

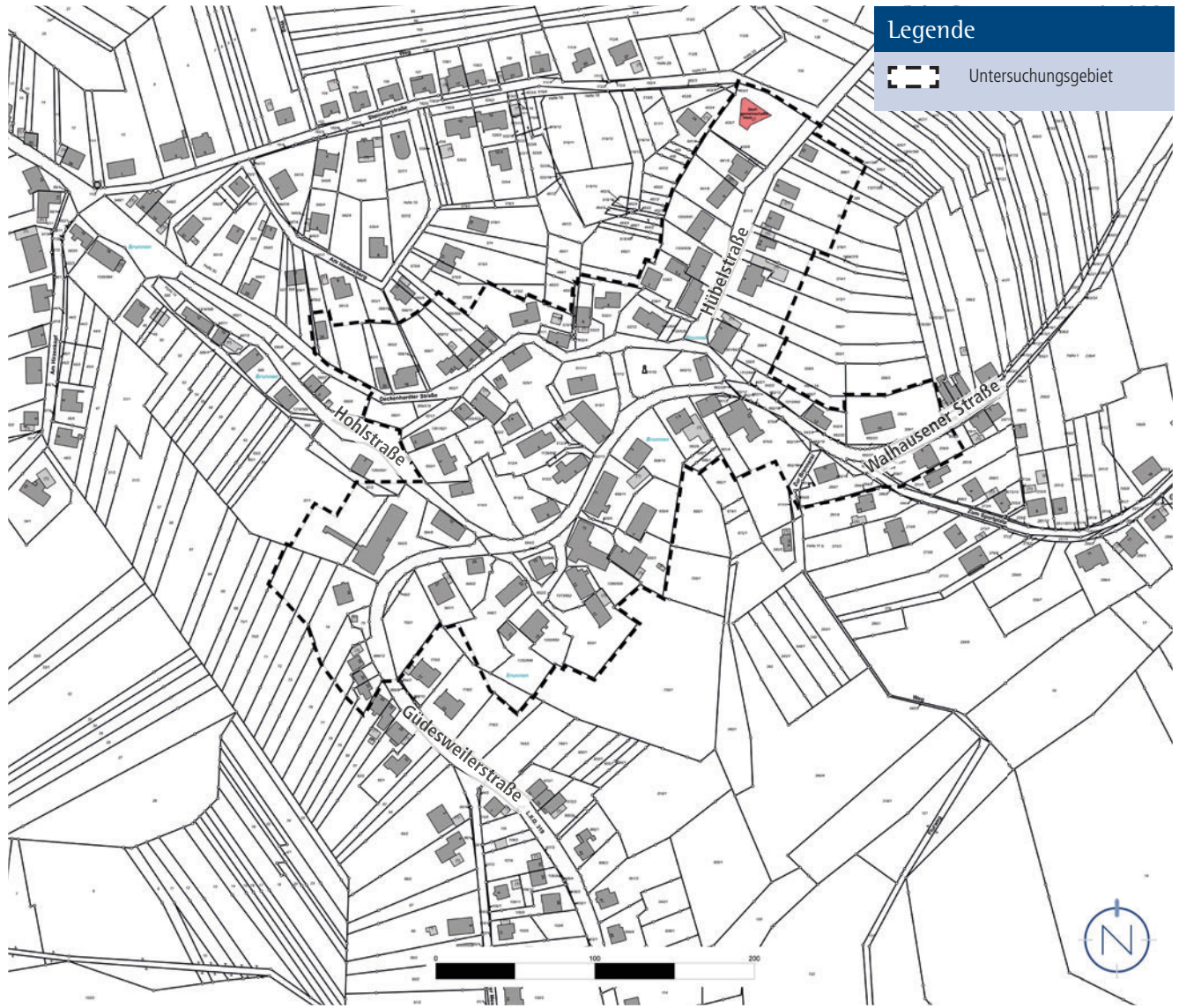
- Deckenhardter Straße (teilweise)
- Güdesweilerstraße (teilweise)
- Hohlstraße (teilweise)
- Hübelstraße (teilweise)
- Walhausener Straße (teilweise)
- Zur Brennerei (teilweise)

Aufgrund dessen hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberthal in öffentlicher Sitzung gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Steinberg-Deckenhardt“ im Ortsteil Steinberg-Deckenhardt beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Oberthal.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,3 ha. Die genauen Grenzen des Untersuchungsgebietes kön-

nen dem beigefügten Lageplan entnommen werden.





Untersuchungsgebiet, Quelle: LVGL Saarland, Bearbeitung: Kernplan, Stand: 20. September 2018.

# Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberthal wurde im Jahr 2006 beschlossen. Aus dem Flächennutzungsplan lässt sich die "Art der Bodennutzung" als Strukturmerkmal ableiten, d. h. welcher Teilbereich des Untersuchungsraumes durch welche Art der baulichen Nutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Untersuchungsgebiet dar, als:

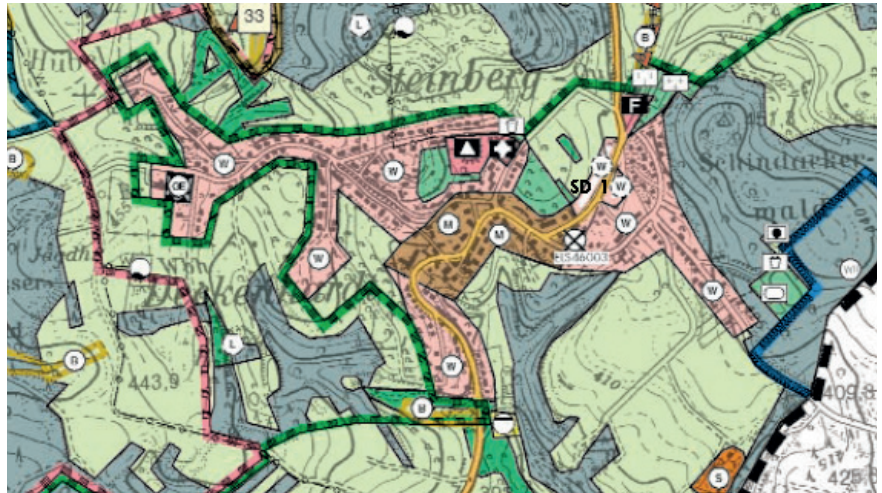
- Gemischte Baufläche in der Ortsmitte: Bereiche der Gudesweilerstraße (teilweise) und Deckenhardter Straße (teilweise), Hohlstraße (teilweise), Walhauerstraße (teilweise), Zur Brennerei (teilweise)
- Wohnbaufläche im südlichen Teil der Gudesweilerstraße, im Verlauf der Deckenhardter Straße (nordwestlich), Walhauerstraße (teilweise), Zum Sportplatz (östlich) und Hübelstraße (nördlich).

Der Flächennutzungsplan würde einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des im Bericht aufgenommenen städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegenstehen.

## Bebauungspläne/ Satzungen

Im Untersuchungsgebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten beurteilen sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Insgesamt gilt es, den ländlich geprägten Ortsteil vor dem Hintergrund der demografischen und ökonomischen Veränderungen zu stabilisieren und fit für die Zukunft zu machen. Einen Schwerpunkt bildet dabei die **Schaffung bzw. Erhaltung eines lebenswerten Ortskerns**, der für die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ortsteil große Bedeutung besitzt.



Auszug Flächennutzungsplan 2006 der Gemeinde Oberthal; Quelle: GeoPortal Saarland

# Bestandsaufnahme und -analyse

In einem „Prüfprogramm“ müssen die städtebaulichen Missstände identifiziert werden. Hierzu werden

- Strukturdaten zur Demografie ausgewertet und
- die Themenfelder funktionale Missstände sowie Ortsbild und Bausubstanz betrachtet.

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

- mithilfe von Ortsbegehungen mit fotografischer Dokumentation und einem standardisierten Erhebungsbogen für gebäudebezogene Daten (Nutzung, Bausubstanz, etc.)
- durch Auswertungen von ortsspezifischen Daten mit Rückgriff auf Datenquellen der Kommune und des Statistischen Landesamtes des Saarlandes.

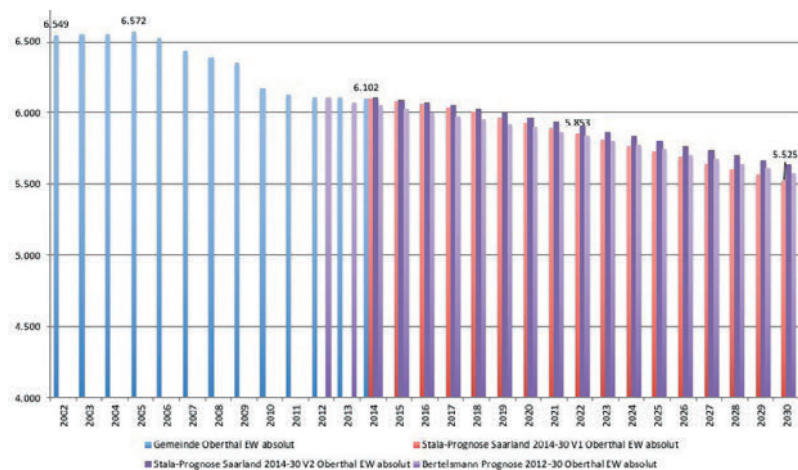
Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse werden grafisch in einem Gesamtplan dokumentiert.

Abschließend werden aus den zentralen Erkenntnissen der verschiedenen Themenfelder die städtebaulichen Missstände des Gebietes gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB abgeleitet.



## Bevölkerungsentwicklung und -prognose

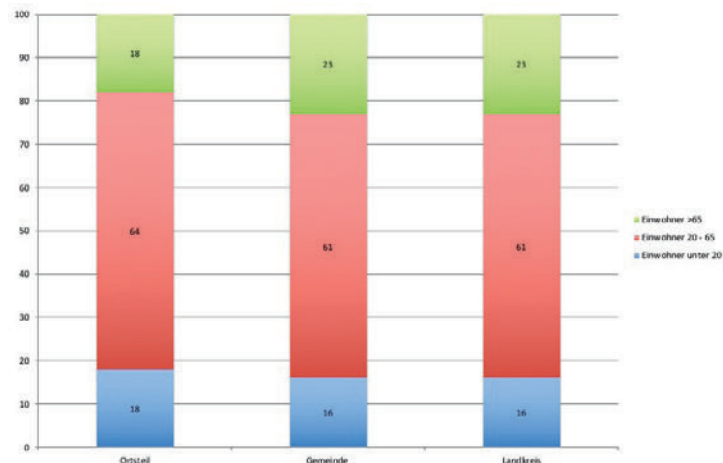
- 2015 lebten ca. 790 Einwohner im Ortsteil Steinberg-Deckenhardt (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Oberthal; Stand: 31.12.2014).
- Der beobachtbare Prozess des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist in der Gemeinde Oberthal in vollem Gange: Rückgang der Bevölkerungszahl um ca. 30 Einwohner seit dem Jahr 2010 (-4,0 %) auf ca. 770 Einwohner im Jahr 2014.
- Seit 2011 (Einwohner Tiefpunkt) jedoch ein leichter Anstieg der Bevölkerung in Steinberg-Deckenhardt.
- Gemäß der STALA-Prognose jedoch Rückgang der Einwohnerzahl bis 2030 um weitere -10 % bzw. 600 Einwohner auf nur noch ca. 5.500 Einwohner möglich (Stand 2014: 6.100 Ew. in der Gesamtgemeinde).
- **Folge: Rückgang der Einwohner bis 2030 führt beispielsweise zu einer Zunahme leerstehender und verfallender Gebäude.**



Quelle: Daten Gemeinde Oberthal/ STALA Saarland; Bearbeitung Kernplan; Stand: 12.2014

## Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt liegt sowohl im Untersuchungsgebiet als auch in dem Gesamtort sowie in der Gemeinde Oberthal bei ca. 47 bzw. 48 Jahren. (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Oberthal; Stand: August 2017)
- Die Altersgruppe der Senioren machte im 2014 im Gesamtort Steinberg-Deckenhardt im Vergleich zur Gemeinde Oberthal zwar einen leicht geringeren Anteil von knapp einem Viertel (18 %) der Bevölkerung aus. Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-jährigen bei ca. 18 %; ca. 2 % höher als in der Gemeinde Oberthal; bis 2030 ist jedoch davon auszugehen, dass jeder dritte Einwohner über 65 und nur noch jeder siebte Einwohner unter 20 sein wird.
- **Folge: Fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsraum, führt zur Überalterung der Bewohner mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen.**



Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Oberthal; Kernplan; Stand: 12.2014

### Verkehr

- Die Ortsdurchfahrt von Steinberg-Deckenhardt weist eine geringe Verkehrsbelastung auf. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) liegt hier bei 1.200 KFZ pro Tag, davon 50 LKW im Bereich der Güdesweilerstraße und Walhauser Straße (Quelle: Verkehrsmengenkarte des Saarlandes)
- Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei (punktuelle) Struktur- und Grünelemente auf.
- Einzelne Nebenstraßen im Untersuchungsgebiet weisen sanierungsbedürftige Fahrbahndecken und Gehwege auf (Deckenhardter Straße, Hohlstraße)
- Tagsüber ist die ÖPNV-Erreichbarkeit durch die Buslinien 627 (Sankt Wendel - Steinberg-Deckenhardt über Oberthal) gesichert, gegen Abend sowie am Wochenende ist sie jedoch eingeschränkt.
- Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt.



Sanierungsbedürftige Fahrbahndecke der Deckenhardter Straße

### Zugänglichkeit der Grundstücke

- In Teilbereichen der Güdesweilerstraße zeigt sich eine erschwerte Zugänglichkeit und Zufahrt zu den Grundstücken. Diese ergibt sich zum einen aus der geringen Breite der Zufahrten, zum anderen handelt es sich teilweise um Grundstücke in der zweiten Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.
- Um die Problematik erschwelter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken generell zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig. Langfristig kann hier insbesondere über Ordnungsmaßnahmen, durch Rückbau von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen, zur Verbesserung der Erschließung nachgedacht werden.

### Leerstände und mindergenutzte Gebäude

- Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich 3 Wohngebäudeleerstände (Stand 09.2018):
  - Güdesweilerstraße (2)
  - Deckenhardter Straße (1)
- Im Untersuchungsgebiet besteht ein Gewerbeleerstand in der Güdesweilerstraße.
- Leerstände sowie Missstände oder Mängel an baulichen Anlagen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung erforderlich ist, bedrohen aktuell die Vitalität und Zukunftsfähigkeit des Ortsteils, sodass hier insgesamt Handlungsbedarf besteht.



Leerstehendes Wohngebäude

### Öffentliche und soziale Infrastruktur

- Im Untersuchungsgebiet gibt es mit der ehem. ev. Kirche eine Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur, welche als „Musikwerkstatt“ genutzt wird.
- Weitere Infrastruktureinrichtungen - insbesondere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen - sind in Steinberg-Deckenhardt nicht vorhanden. Betreuungseinrichtungen- und Bildungseinrichtungen finden sich jedoch im Ortsteil Güdesweiler (Kommunale Kindertagesstätte) sowie im Hauptort Oberthal wie z.B. der Kath. Kindergarten St. Stephanus, die Grundschule Oberthal, und Bliesthalschule (Förderschule Lernen).

### Versorgungsinfrastruktur

- Steinberg-Deckenhardt verfügt über eine begrenzte Versorgungsinfrastruktur - kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Im Untersuchungsbereich befindet sich ein Getränkemarkt (Hübelstraße 2). Lediglich Angebote im Bereich „Backwaren“ (Güdesweilerstraße 1).
- Keine Angebote im Bereich der medizinischen Grundversorgung im Untersuchungsbereich.
- Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise eine Poststelle oder eine Bankfiliale, gibt es in dem Ort ebenfalls nicht.
- Weitere Dienstleister und Einzelhändler (z.B. KFZ, Floristik) sind zwar vorhanden, diese dienen jedoch nicht der Grundversorgung.
- Die Bewohner des Ortes sind daher für Versorgungszwecke auf Mobilität angewiesen.
- Die Gemeinde Oberthal mit den dortigen Versorgungsangeboten (u. a. Edeka) liegt ca. 6 km mit dem Auto entfernt; die Gemeinde Tholey mit Angeboten wie z.B. Edeka, Lidl, Aldi, etc. ist ca. 10 km entfernt; die Gemeinde Türkismühle (u.a. Edeka, Netto) ca. 6 km.

### Öffentliche Räume / Plätze

- Der Straßenraum im Untersuchungsgebiet ist überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet. Gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente fehlen weitestgehend.
- Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen im Ortskern von Steinberg-Deckenhardt ist insgesamt stark beschränkt.
- Unmittelbar an der zentralen Ortsdurchfahrt befindet sich im Verlauf der Güdesweilerstraße ein kleiner Platzbereich, welcher als Parkplatzfläche genutzt wird. Aufgrund der zentralen Lage an der Ortsdurchfahrt von Steinberg-Deckenhardt ist diese Fläche als Aufenthaltsbereich für die Bürger und Besucher des Ortes prädestiniert. Allerdings besteht hier noch Aufwertungs- und Gestaltungspotenzial, um die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu steigern. Zusätzlich kann durch eine multifunktionale Gestaltung der Platzanlage ein Ort zur Durchführung verschiedener öffentlicher Veranstaltungen gewonnen werden.
- Ein weiterer kleiner Platzbereich / Grünanlage befindet sich darüber hinaus im Anschlussbereich der Deckenhardter Straße und der Güdesweilerstraße. Die Gedenkstätte für Kriegsgefallene, welche lediglich als eine Art Verkehrsinsel ausgebildet ist, wertet den vorhandenen öffentlichen Raum auf, verfügt jedoch über geringe Aufenthaltsqualität.



Zentrale Platzanlage im Verlauf der Güdesweilerstraße

### Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

- Das Untersuchungsgebiet weist keine denkmalgeschützten Gebäude, jedoch vereinzelte ortsbildprägende Gebäude auf. Die genaue Lage der positiv ortsbildprägenden Gebäude kann dem Analyseplan entnommen werden. Diese wurden wie folgt erfasst:
  - Gebäude, die heute positiv ortsbildprägend sind und von denen ein positiver Raumeindruck ausgeht
  - alle Gebäude, die aufgrund ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung positiv prägend für das Ortsbild sind; besonderes Augenmerk auf den denkmalpflegerischen Anforderungen bei der Sanierung
- Auf positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.



Positiv ortsbildprägendes Gebäude



### Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, energetische Beschaffenheit, Barrierefreiheit

- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Gebäude des Untersuchungsgebietes insbesondere einer Begutachtung auf Mängel i. S. d. äußeren Beschaffenheit unterzogen.
- Den wenigen Neubauten (u. a. Güdesweilerstraße) stehen sanierungsbedürftige und zum Teil auch marode Bauten gegenüber, die das Ortsbild teils erheblich beeinflussen.
- Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten insbesondere auf die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:
  - Belichtung, Besonnung und Belüftung
  - bauliche Beschaffenheit von Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, gestalterische Mängel
  - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Barrierefreiheit
- Missstände der „Modernisierung“ liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel der „Instandsetzung“ liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
  - die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
  - die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
  - die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Hinsichtlich des Vorhandenseins von Missständen und Mängeln erfolgte eine Klassifizierung der Gebäude in hohen, mittleren und geringen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf



Modernisierungs- und Instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit geringem Bedarf

- der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf erstreckt sich über den Großteil des Untersuchungsgebietes.
- Eine detailliertere Aussage zum Vorhandensein von Missständen, die im Rahmen der Modernisierung i. S. d. § 177 BauGB beseitigt werden können, kann innerhalb der äußeren Beurteilung nur bedingt getroffen werden. Hierzu zählt auch der energetische Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude. Hier verweist lediglich der äußere Gesamtzustand der Gebäude auf die Annahme des Vorhandenseins von entsprechenden Missständen in den Gebäuden und des darauf resultierenden Handlungsbedarfs hin.
- energ. Beschaffenheit: Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass die Gebäude auch energetisch nicht auf dem neuesten Stand und vollständig barrierefrei sind.
- Eine große Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist insbesondere nach Zustand und Beschaffenheit Missstände und Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind. Es liegen Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Anforderungen der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.
- Diese Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar oder die Modernisierung/ Instandsetzung der Gebäude wäre nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar, oder wirtschaftlich nicht vertretbar (baugutachterliche Prüfung im Einzelfall erforderlich).
- Im Untersuchungsgebiet finden sich keine Gebäude, die erhebliche Funktionsmängel aufweisen oder deren Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar wären.

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

### Gestalterische Missstände

- Damit die Gesamtattraktivität des Dorfes gesteigert wird, gilt es das Orts- und Straßenbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern. Das Ortsbild ist die Visitenkarte.
- Gestalterische Missstände bestehen insbesondere in Hinblick auf
  - Farbgestaltung der Fassaden, Fenster, Türen
  - Materialität der Fassaden
  - Gliederung der Fassaden
  - Farbe und Materialität der Dächer
  - Größe und Anordnung von Dachgauben
  - etc.
- Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, einheitliche und allgemein verbindliche Gestaltungsgrundlagen zu schaffen, um Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung/ Instandsetzung) steuernd und lenkend beeinflussen zu können. Dadurch sollen gestalterische Missstände in Zukunft vermieden werden. Hierzu bietet sich beispielsweise ein Gestaltungsleitfaden an.



Misstand: Farbgestaltung der Fassade



Misstand: Materialität der Fassade

# Ergebnisse über das Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen ist grundsätzlich Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung, § 142 BauGB).

Die Untersuchungen dienen neben der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebiets vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände i. S. v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB.

Nähere Details können auch der Bestandsaufnahme entnommen werden.

## Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

<p>Substanz-/ Zustandsschwäche</p> <p><b>Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf</b></p>	<p>Substanz-/ Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.</p> <p>In § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden nicht abschließende Kriterien aufgezählt, die bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet substanzuelle städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.</p>
<p><b>1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)</b></p>	<p>Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der dörflichen und überwiegend offenen Bebauung nur punktuelle Schwächen in der Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten feststellbar.</p>
<p><b>2. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)</b></p>	<p>Es bestehen zum Teil Mängel in der äußeren baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten insbesondere bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Ebenfalls bestehen sanierungsbedürftige Bauten, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen, bei einer erheblichen Anzahl an baulichen Anlagen besteht gestalterischer Optimierungsbedarf, sowie sanierungsbedürftige bauliche Anlagen, die wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Gestalterische Mängel aufgrund fehlender einheitlicher und allgemein verbindlicher Gestaltungsgrundlagen sind zu beseitigen. Auch aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklung muss den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit Rechnung getragen werden. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Ebenfalls liegen energetische Missstände und Mängel vor, deren Beseitigung und Behebung erforderlich sind.</p>
<p><b>3. die Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)</b></p>	<p>In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes zeigt sich vereinzelt eine erschwerte Zugänglichkeit und Zufahrt zu den Grundstücken. Diese ergibt sich zum einen aus der geringen Breite der Zufahrten, zum anderen handelt es sich teilweise um innen liegende Grundstücke/ Grundstücke in der zweiten Reihe. Um die Problematik erschwelter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig. Langfristig muss hier insbesondere über Ordnungsmaßnahmen, durch Rückbau von Gebäudeteilen, nachgedacht werden.</p>

## Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

<p><b>4. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)</b></p>	<p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich mehrere Wohngebäudeleerstände, ein Gewerbeleerstand sowie mindergenutzte Gewerbeeinheiten. Es drohen, auch aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen, weitere Gebäudeleerstände. Es besteht insofern nicht nur bei diesen Flächen dringender Handlungsbedarf. Die Zukunftsfähigkeit ist bedroht.</p>
<p><b>5. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB)</b></p>	<p>Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend bebaute Flächen, die der Wohn- und Gewerbenutzung entsprechen. Unbebaute Baugrundstücke sollen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer dementsprechenden Bebauung zugeführt werden. Es besteht eine optimierungsbedürftige Ausstattung mit Frei- und Grünflächen. Der Anteil der Frei- und Grünflächen, zumindest im öffentlichen Raum, ist ausbaufähig.</p>
<p><b>6. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB)</b></p>	<p>Es liegen Einwirkungen durch Lärm bzw. Verunreinigungen durch die Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke vor. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente auf.</p>
<p><b>7. die vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB)</b></p>	<p>Die bebauten und unbebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind sowohl verkehrlich, als auch im Hinblick auf die Versorgung mit Wasser-/ Kanal, Strom etc. erschlossen.</p>
<p><b>8. die energetische Beschaffenheit/ Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)</b></p>	<p>Die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes weist in ihrer energetischen Beschaffenheit bereits aufgrund ihres Alters energetische Mängel und Missstände auf. Auch ein Teil der „neueren Gebäude“ ist energetisch nicht auf dem neusten Stand. Die entsprechende vorhandene Bebauung, jedoch auch die Versorgungseinrichtungen des Gebiets, bedarf unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung erfüllende Sanierungsmaßnahmen, insbesondere durch Modernisierung oder Instandsetzung.</p>

## Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

<p>Funktionsschwächen</p> <p><b>Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf</b></p>	<p>Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden Aufgaben (Funktionen), deren Erfüllung beeinträchtigt sein kann, beispielhaft aufgezählt.</p> <p>Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustands mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustands vom „Sollzustand“ vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf die künftigen Funktionen bestehen.</p>
<p><b>1. den fließenden und ruhenden Verkehr (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)</b></p>	<p>Die Ortsdurchfahrt weist eine geringe Verkehrsbelastung auf. Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist keinerlei gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente auf. Einzelne Straßen im Untersuchungsgebiet weisen sanierungsbedürftige Fahrbahndecken auf. Tagsüber ist die ÖPNV-Erreichbarkeit gesichert, gegen Abend sowie am Wochenende ist sie jedoch eingeschränkt. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt.</p>
<p><b>2. die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)</b></p>	<p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nur im geringen Maß (Grund-) Versorgungsangebote und Dienstleistungsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Der Ort verfügt über eine eingeschränkte Versorgungsinfrastruktur. Die Bewohner des Ortes sind daher für Versorgungszwecke auf Mobilität angewiesen. Hier gilt es Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, um insbesondere die Versorgungsfunktion auszubauen.</p>
<p><b>3. die Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)</b></p>	<p>Der Straßenraum im Untersuchungsgebiet ist überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet. Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen im Ortskern ist insgesamt beschränkt. Die Durchgrünung des Gebietes bedarf Ergänzungen insbesondere durch Anlegen von Grünflächen, um die Wohnumgebung aufzuwerten sowie einen ökologischen Ausgleich zu schaffen. Gebäude der sozialen Infrastruktur sind innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Die fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsgebiet, führt zur Überalterung der Bewohner und zum Rückgang der Bevölkerung. Altersstrukturelle Verschiebungen, jedoch weitestgehendes Fehlen altersgerechter Wohnraumangebote durch Barrierefreiheit von Bestandsgebäuden oder besondere Seniorenwohnangebote liegen vor bzw. drohen zu zunehmen. Die Vitalität ist bedroht. Gefordert ist ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot. Insbesondere den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit muss Rechnung getragen werden. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und entsprechende Anpassungen des ÖPNV.</p>

## Fazit

<p><b>Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. 136 Abs. 2 und 3 BauGB</b></p>	<p>Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substantieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.</p>
--	---

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung



## i Warum ein Sanierungsgebiet?

Nach Maßgabe des § 136 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die Gemeinde Oberthal hat im Ortsteil Steinberg-Deckenhardt grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt. Im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Steinberg-Deckenhardt“, wurden für das Untersuchungsgebiet als vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt:

- **Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure**
- **Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen**
- **Ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz**
- **Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)**
- **Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)**
- **Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien**
- **Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten**
- **Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)**
- **Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raumes.**

Im Untersuchungsgebiet wurden städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung festgestellt, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind.

Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände und Mängel durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Aufgrund der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wird empfohlen, dass die Gemeinde Oberthal die vorläufigen Ziele und Zwecke als Ziele und Zwecke der Sanierung für das zukünftige Sanierungsgebiet durch

Beschluss festlegt. **Diese haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geändert.**

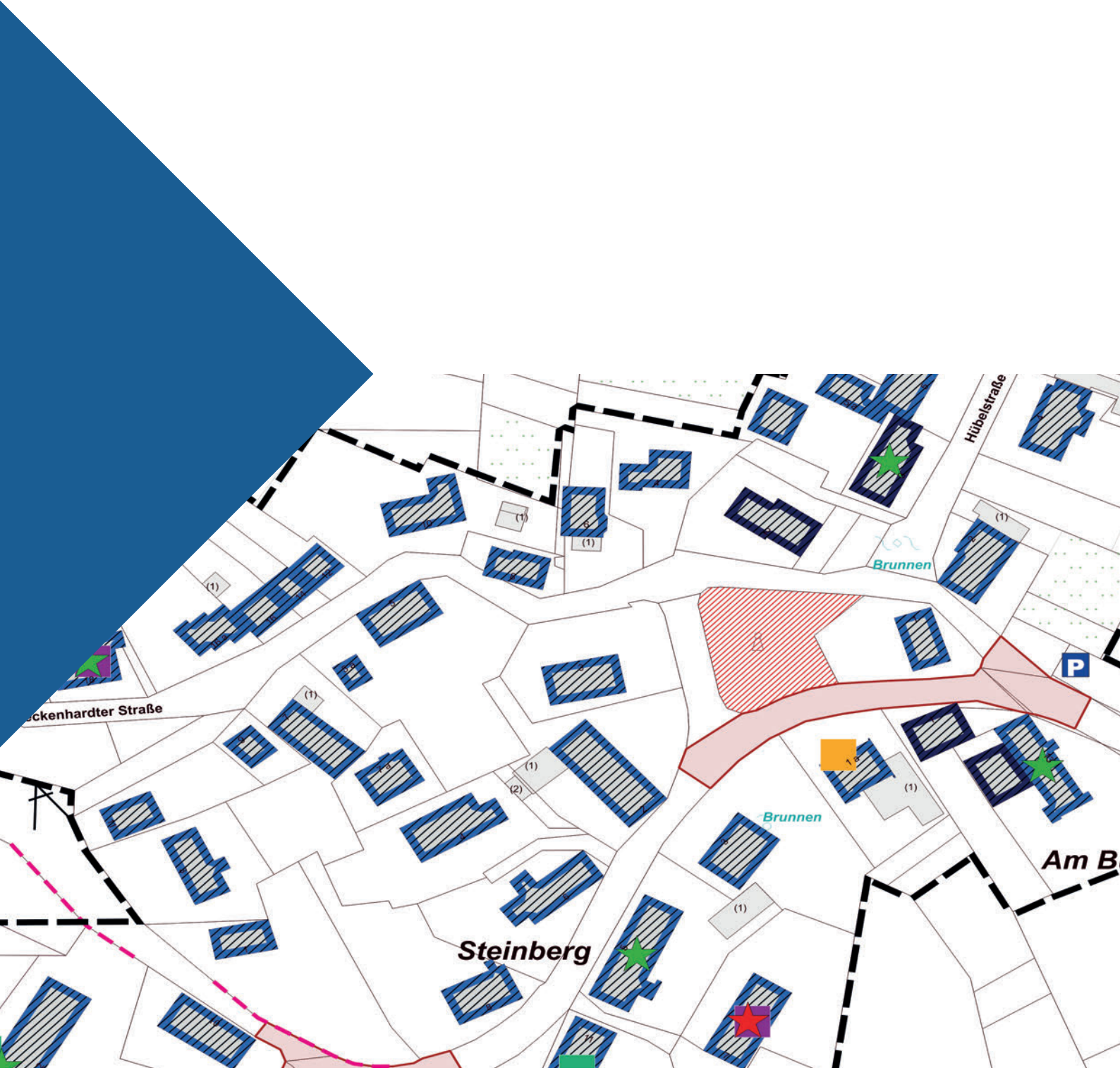
Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind hinreichend konkrete Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten. Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind ebenfalls Bausteine der Abwägung und verdeutlichen das Sanierungskonzept.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z. B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.



# Rahmenplan



# Bedeutung der Rahmenplanung

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

Mit dieser Konkretisierung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung können wiederum die Durchführbarkeit, die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger sowie evtl. nachhaltige Auswirkungen der Sanierung untersucht werden.

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

Das Erfordernis, ein qualifiziertes Sanierungskonzept und damit die Ziele und Zwecke (§ 146 Abs. 1 BauGB) der jeweiligen Sanierungsmaßnahme zu entwickeln, ergibt sich aus dem Gebot der einheitlichen Vorbereitung der Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 136 Abs. 1 BauGB). Das Sanierungskonzept an sich beruht auf den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeitenden Beurteilungsgrundlagen über die anzustrebenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung. Das Sanierungskonzept umfasst außerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB und des Maßnahmenplans sowie des Sozialplans alle Vorstellungen, die die Kommune für die Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Sanierungsmaßnahme entwickelt hat.

Dieses Sanierungskonzept ist bereits Grundlage für die Beurteilung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.

§ 140 Nr. 4 BauGB besagt, dass eine städtebauliche Planung vorhanden sein muss, jedoch wird eine bestimmte Planungsart als städtebauliche Planung nicht bezeichnet. Er nennt beispielhaft die Bauleitplanung und die städtebauliche Rahmenplanung. Es sind auch Strukturpläne, Dorfentwicklungspläne oder Durchführungspläne möglich.

## i Städtebauliche Planung/ Rahmenplanung

- Sie ist der wichtigste Teil der Vorbereitung der Sanierung und umfasst in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die gesamte Sanierung.
- Sie hat vor allem die Aufgabe, die Verbesserung bzw. Neuordnung des Sanierungsgebietes städtebaulich vorzubereiten und zu lenken.
- Sie ist Grundlage für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die gemäß § 146 Abs. 1 BauGB nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.
- Sie ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt nach dem Stand der Planung, welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Es besteht kein Widerspruch zu den betroffenen rahmensetzenden Vorgaben.
- Mit Ausnahme des Rahmenplans ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Erforderlichkeit zu erkennen, weitere Städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.
- Der Rahmenplan ist eine Konkretisierung der allgemeinen Ziele der Sanierung in sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen.
- Der Rahmenplan ist Grundlage für die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB und der möglichen Beanspruchung von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach EStG und Bescheinigungsrichtlinien. Der Rahmenplan ersetzt jedoch nicht die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, auch bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. v. § 177 BauGB.
- Der Rahmenplan ist nicht als starre Vorgabe zu verstehen. Mit Fortschritt der Sanierung sind die Ziele und Zwecke und der Sanierungsrahmenplan bei Bedarf fortzuschreiben.
- Ergänzt werden kann der Rahmenplan durch:
  - Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie für Maßnahmen nach § 177 BauGB
  - Gestaltungsleitfaden / gestalterische Vorgaben im Zusammenhang mit Genehmigungen nach § 144 BauGB
  - wenn vorhanden: Anpassung der Förderprogramme/ Vitalisierungsprogramme auf Sanierungsgebiet.

Geht man davon aus, dass ein qualifizierter Bebauungsplan eine Satzung ist, die insbesondere Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, so umfasst der städtebauliche Rahmenplan insbesondere noch die zusätzlichen Vorstellungen der Kommune über die Gesamtheit der durchzuführenden Einzelmaßnahmen.

Als Instrumentarium der städtebaulichen Planung hat sich der städtebauliche Rahmenplan besonders bewährt. Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Einzelfall von der vorhandenen städtebaulichen Situation und von den Sanierungszielen der Kommune abhängig. Dazu kommen im Einzelfall Durchführungspläne mit Einzelheiten der städtebaulichen Gestaltung bis hin zu entsprechenden Projektplanungen oder örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung in Gestaltungssatzungen, soweit

die Ziele der Gestaltung dies erfordern, oder Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB).

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Planung. Es handelt sich um ein überwiegend zeichnerisches Dokument, das die städtebaulichen Ziele der Sanierung konkret beschreibt.

Da der Rahmenplan keine Rechtsnorm ist, kann er leichter als ein Bebauungsplan geändert und an die sich weiter entwickelnden städtebaulichen Ziele der Gemeinde Oberthal angepasst werden. Obwohl er keine Satzung ist, kann er im Zusammenhang mit einzelnen Bestimmungen des BauGB, insbesondere mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt der §§ 144, 145 BauGB sowie der Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung/ Instandsetzung) seine rechtliche Bedeutung erlangen.

Der Rahmenplan ist seinem Wesen nach ein Selbstbindungsplan der Gemeinde

Oberthal. Er hat insoweit für sämtliche Beteiligten, ob es die derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer oder mögliche Investoren, die Gemeindeverwaltung, der Gemeinderat oder die Träger öffentlicher Belange sind, Bedeutung.

Das Baugesetzbuch schreibt keine Regelung für das Planaufstellungsverfahren und die Fortschreibung vor. Aus seinem Wesen als Selbstbindungsplan der Kommune ergibt sich, dass der städtebauliche Rahmenplan und ggf. dessen Fortschreibung nur vom Gemeinderat beschlossen werden kann, wenn er die gewollte Bedeutung erlangen soll.

Bei der Planaufstellung sind die folgenden sanierungsrechtlichen Vorschriften besonders zu beachten:

- § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB (Abwägungsverpflichtung)
- § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen)
- § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger)

Die Gemeinde Oberthal ist verpflichtet, die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Sanierungsbetroffenen möglichst frühzeitig an der Rahmenplanung zu beteiligen.

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Von der Gemeinde Oberthal ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) zu erstellen, in der für den Durchführungszeitraum die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen ist, alle grundlegenden sanierungsbezogenen Aussagen enthalten sind und vollständig und detailliert die durchzuführenden Einzelmaßnahmen mit ihren Ausgaben und deren Finanzierung sachlich und zeitlich dargestellt sind. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist fortzuschreiben.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zum anderen mit Planungen und Investitionen anderer Aufgabenträger abzustimmen. Insoweit konkretisiert § 149 BauGB zugleich die Unterstützungspflicht der öffentlichen Bedarfsträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB.

## i Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Sie bezieht sich in sachlicher Hinsicht auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme und in räumlicher Hinsicht auf den entsprechenden Bezugsrahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
- Sie bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf die gesamte Laufzeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die im BauGB geregelte Sanierung beginnt mit der Bekanntgabe des Beschlusses über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen und endet mit der Aufhebung der Sanierungssatzung.
- Sie ist ein Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinationsinstrument.
- Sie integriert die Sanierungsplanung in die kommunale Finanzplanung.
- Sie dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums.
- Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung. Dabei hat sie die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen.

## Kostenübersicht gem. § 149 BauGB

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>20.000 €</b>	
1.1	• Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit)		öffentlich
1.2	• Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		öffentlich
1.2.1	• Gestaltungsrichtlinie / Modernisierungsrichtlinie		öffentlich
1.2.2	• Erarbeitung nachhaltig tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände und mindergenutzte Gebäude		öffentlich, privat
1.3	• Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Rahmenplan)		öffentlich
1.4	• Vergütung von Sanierungsträgern (sofern erforderlich)		öffentlich
1.5	• Vergütung von sonstigen Beauftragten		öffentlich
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>nicht näher bezifferbar</b>	
2.1	• Bodenordnung einschließlich Grunderwerb		öffentlich
2.2	• Freilegung von Grundstücken (z. B. Rückbau)		öffentlich
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>ca. 200.000 €</b>	
3.1	• Modernisierung/Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich)		privat
3.2	• Kostenerstattungsbeträge		öffentlich
3.3	• Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		öffentlich
3.4	• Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)		öffentlich
3.5	• Änderung von Erschließungsanlagen		öffentlich
3.6	• Ortsbildgerechte Gestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt		öffentlich
3.7	• Punktuelle Straßenraumaufwertung im Ortskernbereich		öffentlich
3.8	• Gestalterisch-funktionale Aufwertung der Frei- und Parkfläche im Ortskern		öffentlich
<b>4.</b>	<b>Vermögenswerte</b>		
	Vermögenswert/Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde liegen/liegt nicht vor. Wertausgleich zugunsten der Gemeinde ist eine fiktive Einnahmeposition.		
<b>Summe sämtlicher Ausgaben:</b>		<b>ca. 220.000 € (vorläufig)</b>	

Nach Stand der Planung kann die Gemeinde Oberthal nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit sanierungsbedingten Einnahmen oder mit Fördermitteln des Landes/Bundes rechnen, so dass die Kosten der Sanierung von ihr alleine zu tragen sind. Ausgenommen sind die Kosten der Durchführung der privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen, die die Eigentümer i.S.d. § 177 BauGB zu tragen haben. Die Ansätze beruhen auf objektiv grob geschätzten Kosten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht belegt nach dem Stand der Planung, dass die Sanierung aus Sicht der Gemeinde Oberthal finanzierbar und die zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet sind.

# Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes



# Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

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

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

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungs verpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Gemeinde Oberthal ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB). Sie ist andererseits verpflichtet, diese Vorschriften anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrensart. Der Gemeinde Oberthal ist somit kein Ermessen eingeräumt. Die Gemeinde muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen.

## i Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Großes Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungsmaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebenden Vorteile können, sofern die Voraussetzungen vorliegen, durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden

## Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Gemeinde Oberthal für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

## Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- die Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/ Parkhaus,

- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,
- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

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

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bedarf es der prognostischen Einschätzung, ob wesentliche Bodenwertsteigerungen eintreten.

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

Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) einen zulässigen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum darstellen, nicht erforderlich ist.

## Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

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

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d. h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d. h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wirksam.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die

## i Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

- Die Entscheidung, welches Sanierungsverfahren zur Anwendung kommt, fällt mit dem Beschluss der Sanierungssatzung. Die Gemeinde trifft diese Entscheidung nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Dabei besteht kein Ermessensspielraum. Eine Kombination beider Verfahren ist nicht möglich.
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Gemeinde Oberthal bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Gemeinde Oberthal initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen. Auch hierbei muss die Gemeinde Oberthal steuernd und ggf. eingreifend bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben oder bei erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken tätig werden können.
- Um dieses Mindestmaß an „Kontrollinstrumenten“ zur umfassenden Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Verbesserung der „Qualitäten“ im Plangebiet (insbesondere gestalterisch) zu gewährleisten, ist die Anwendung des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausreichend.
- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes mit Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch Allgemeinverfügung (§ 144 Abs. 3 BauGB) geregelt werden.
- Insofern wird der Gemeinde Oberthal empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen.

Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Gemeinde Oberthal benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Gemeinde Oberthal keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.



# Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nur dann zulässig, wenn die Sanierung auch erforderlich ist.

Die Gemeinde Oberthal hat detaillierte Kenntnisse über das Vorliegen städtebaulicher Missstände in größeren Teilbereichen des Untersuchungsgebietes gewonnen: Aus der ausführlichen Bestandsaufnahme und -analyse lassen sich Struktur-, Substanz- und Funktionsschwächen ableiten.

Der Sanierungsverdacht im Untersuchungsgebiet hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Demnach könnte ein Gebiet, in dem städtebauliche

Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

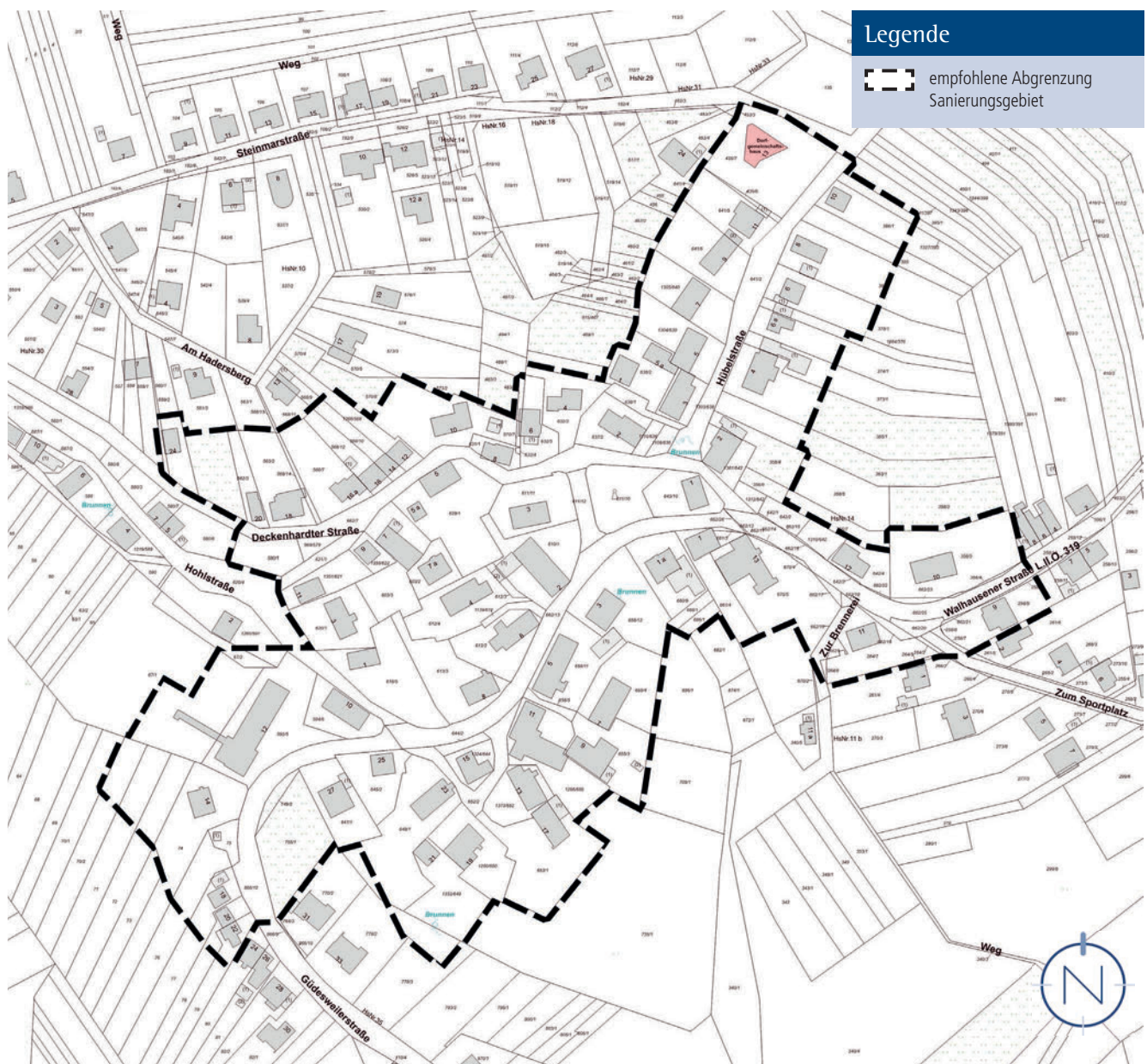
Dieses setzt jedoch noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

voraus.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (vor allem der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebauliche



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Steinberg-Deckenhardt“, Quelle: LVGL Saarland, Stand: 20. September 2018; Bearbeitung: Kernplan

chen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Insofern bedarf es unbedingt für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (auch in der derzeit empfohlenen Abgrenzung) eines Berichts über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen. Unter diesem Vorbehalt wird die nachfolgende Abgrenzung des Sanierungsgebietes empfohlen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke in den Sanierungsgebietsabgrenzungsbereichen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können grundsätzlich aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (vgl. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung. Das Ermessen der Kommune ist jedoch im vereinfachten Verfahren insbesondere dadurch gebunden, dass nur nicht betroffene Grundstücke aus der Gebietsfestlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden dürfen. Das Herausnehmen ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

- Ist das Grundstück i. S. d. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich, kann die Entscheidung nur im Herausnehmen aus dem Gebiet bestehen.
- In diesem Fall hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet einbezogenen Grundstücks Anspruch auf das Herausnehmen, weil jede andere Entscheidung ermessensfehlerhaft und somit die Sanierungssatzung rechtswidrig wäre.

## i Empfehlung zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

- Wie anhand des Analyseplans zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.
- Für Erwägung der Kommune zur Zweckmäßigkeit geben die in der Planung festgelegten Ziele und Maßnahmen, die Organisation der Sanierungsdurchführung und die langfristige Bereitstellung von Finanzierungsmitteln Hinweise.

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



## i Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1 BauGB). Sie sind Gesamtmaßnahmen (vgl. § 149 Abs. 2 und 3 BauGB) und als solche darauf angelegt, für ein bestimmtes Gebiet ein Geflecht mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberthal hat in öffentlicher Sitzung gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Steinberg-Deckenhardt“ im Ortsteil Steinberg-Deckenhardt für das im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen dargestellte Untersuchungsgebiet beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Oberthal.

Mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, 66557 Illingen, beauftragt.

Die zunächst vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans, wurden in einem Bericht zusammengefasst.

### Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)

Die öffentlichen Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.

Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange geäußert.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

### Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die Sanierungsbetroffenen wurden nach Maßgabe des § 137 BauGB ebenfalls frühzeitig beteiligt.

Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB im Untersuchungsgebiet. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, zur Wahl des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans wurden während den allgemeinen Dienststunden, im Rathaus der Ge-

meinde, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, der Wahl des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans weder schriftlich, noch zur Niederschrift oder elektronisch (per Mail) an die Gemeinde vorgebracht.

Der Gemeinderat hat dies in seiner öffentlichen Sitzung im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

### Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind im Bericht zusammengefasst.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt.

### Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Billigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Durchführung des Verfahrens nach §§ 137 und 139 BauGB erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Nachfolgend sind die Gründe aufgeführt, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen.

### Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, er-

forderlich sind (siehe hierzu auch Kap. „Ergebnisse über das Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB“). Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Bereits im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB wurden zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt (siehe hierzu auch Kap. „Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung“).

Diese Ziele haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geändert und sind daher im Rahmen der Sanierung weiterhin zu verfolgen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen Rahmenplans hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung wie folgt beschlossen:

- Stärkung als Wohnstandort, Mobilisierung privater Akteure
- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen
- Ortsbildgerechte Gestaltung der privaten Bausubstanz
- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)

- Energetische Sanierung und Einsatz erneuerbarer Energien
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raumes.

### Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Das schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie nach Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung den Städtebaulichen Rahmenplan beschlossen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 2 BauGB)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Als Planungs- und Steuerungsinstrument gibt sie Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung im Zusammenhang mit dem Beschluss über den Städtebaulichen Rahmenplan die Kosten- und Finanzierungsübersicht billigend zur Kenntnis genommen.

Aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird nachgewiesen, dass das Sanierungsverfahren nach Stand der Planung innerhalb eines absehbaren Zeitraums finanzierbar ist.

### Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, für das Gebiet aufgestellt.

Eine wesentliche Umgestaltung des Sanierungsgebiets erfolgt nicht, da insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung allenfalls geringfügig verändert werden sollen.

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sollen jedoch die städtebaulichen Missstände in substantieller Hinsicht wesentlich, d. h. deutlich, verbessert werden.

Insbesondere die Modernisierung/Instandsetzung von baulichen Anlagen werden sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken.

### Sozialplan (§ 140 Nr. 6 BauGB)

Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB).

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets, des städtebaulichen Rahmenplans und den sich hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar.

Insofern entfällt die Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Sozialplans.

### Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungsatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt die zügige Durchführung der Sanierung.

Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen.

Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung.

Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen.

Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Gemeinde bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht kann davon ausgegangen werden,

dass die zügige Durchführung des Sanierungsverfahrens gewährleistet ist.

Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/Betreuung u. a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung innerhalb der Durchführungsfrist von 10 Jahren, d. h. bis zum 31.12.2033, ausgegangen werden.

## Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen.

Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d. h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Gemeinde eine besondere Bedeutung haben.

Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein.

Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist.

Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeu-

tung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Es liegt hiermit für die Gemeinde ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.

## Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes (§ 142 Abs. 2 BauGB)

Insbesondere anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind (Satzung). Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und das Sanierungserfordernis voraus.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben nachgewiesen, dass fast im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen.

Die Größe des Sanierungsgebietes als Einheit ist bedingt durch

- den funktionalen Zusammenhang,
- den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen sowie
- den gleichmäßigen Bedarf der Modernisierung und Instandsetzung.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke im Sanierungsgebietsabgrenzungsbereich, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (vgl. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist.

Die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, sind nur einheitlich

zu lösen. Bereits der Untersuchungsbereich wurde im Hinblick auf die Notwendigkeit der objektiv bereits erkennbaren städtebaulichen Missstände entsprechend auch umgrenzt.

Die städtebaulichen Zusammenhänge rechtfertigen die Einbeziehung der Grundstücke in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist festzustellen, dass das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet die Fläche des Untersuchungsgebiets vollständig umfasst und umgrenzt.

## Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände überwiegend in substanzieller Hinsicht vorliegen. Die Sanierung zielt in erster Linie auf eine Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude ab. Punktuell sind Ordnungsmaßnahmen wie die Umgestaltung des Straßenraumes sowie die Umgestaltung öffentlicher Freiflächen geplant. Umfassender gemeindlicher Grundstückserwerb oder eine Bodenordnung im tiefgreifenden Umfang, die auch eine Bodenwertfestschreibung begründen könnten, sind nicht geplant.

Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie größerer Grunderwerb durch die Gemeinde sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geplanten Ordnungsmaßnahmen sind keine, allenfalls geringfügige Bodenwert erhöhungen, zu prognostizieren. Sofern Straßenausbaumaßnahmen im Laufe des Sanierungsverfahrens umgesetzt würden, würde die Finanzierung über Beiträge nach KAG erfolgen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist nicht erforderlich.

Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben. Weiterhin wird auf das Kapitel „Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens“ verwiesen.

Die Sanierung soll daher wie vorgeschlagen im vereinfachten Verfahren gem. § 142

Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, (siehe hierzu auch Kap. „Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens“) mit der Folge, dass in der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen wird.

### Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss der Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens, des Städtebaulichen Rahmenplans, des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist festzustellen, dass die öffentlichen Belange an dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet überwiegt.

Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.

Das öffentliche Interesse der Gemeinde würde nicht vorliegen, wenn die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen überwiegend den Interessen der Eigentümer dienen würden. Andererseits wird das öffentliche Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese auch den Interessen privater Betroffener dient.

Die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen liegt im objektiven Interesse der Allgemeinheit, die auch Möglichkeiten von ggf. direkten oder indirekten Fördermöglichkeiten im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung einschließen.

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erkennbar.

### Laufende Erfolgskontrolle

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets werden im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchgeführt (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen).

Hierdurch sollen Stärken und Schwächen der Entwicklung ermittelt und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ggf. fortgeschrieben werden.

### Fazit

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Steinberg-Deckenhardt“ im Ortsteil Steinberg-Deckenhardt der Gemeinde Oberthal ist begründet und gerechtfertigt.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Oberthal wird empfohlen, nach Maßgabe des § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Steinberg-Deckenhardt“ im Ortsteil Steinberg-Deckenhardt zu beschließen und nach Maßgabe des § 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

Hinweis: Die genauen Verfahrensdaten sind der Anlage zu entnehmen

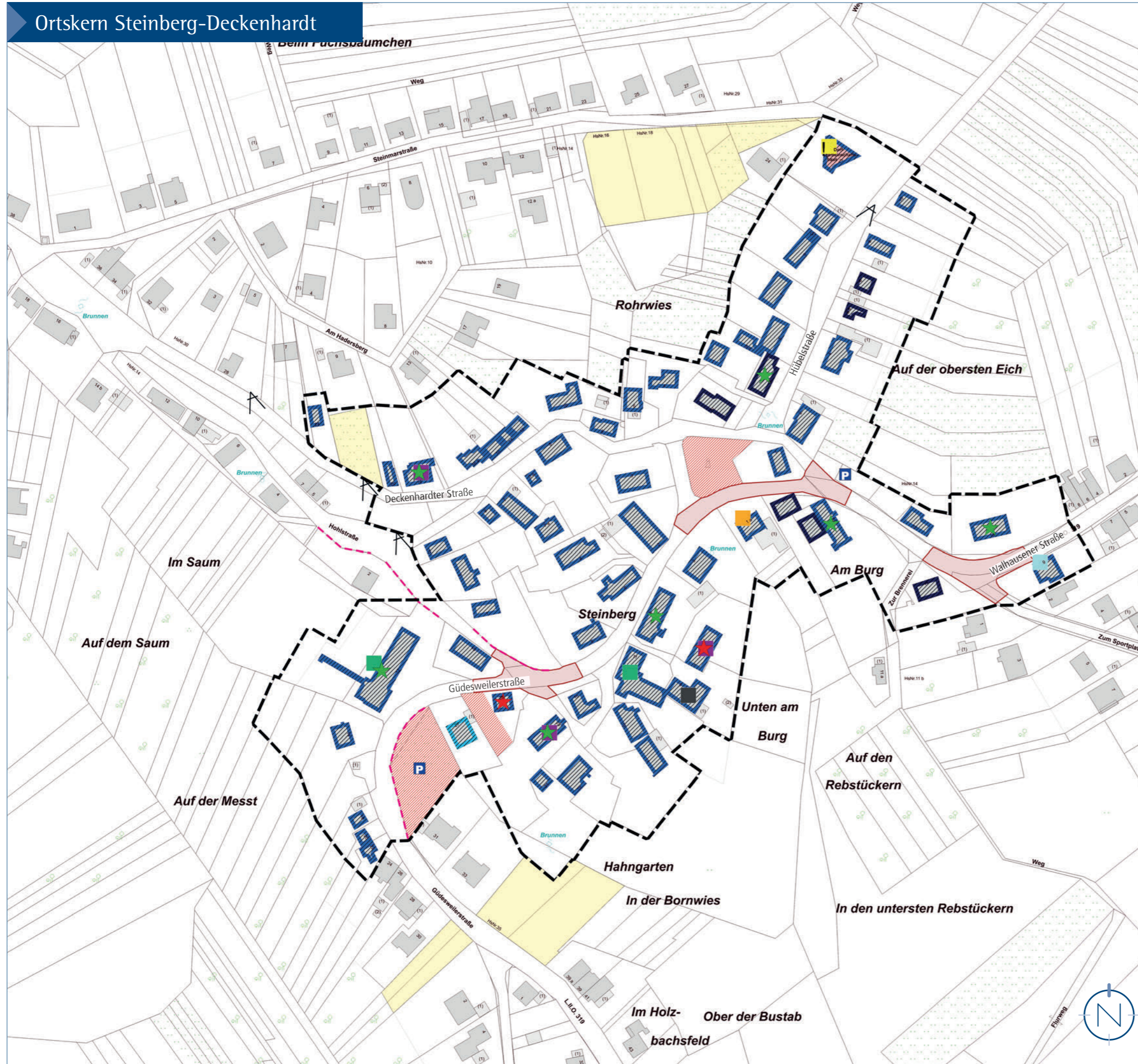
## Übersicht über Verlauf und Dauer des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Sanierungsverfahren	Einzelsschritte	Dauer
1. Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbereitende Untersuchungen</li> <li>• Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes</li> <li>• Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung</li> <li>• Städtebauliche Planung (Rahmenplanung)</li> <li>• Erörterung der beabsichtigten Sanierung</li> </ul>	ca. 4 - 6 Monate
2. Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordnungsmaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Kommune) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken</li> <li>- Freilegung von Grundstücken</li> <li>- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</li> <li>- Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können</li> </ul> </li> <li>• Baumaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer; bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Kommune) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierung und Instandsetzung</li> <li>- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</li> <li>- Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)</li> </ul> </li> <li>• Fortlaufende Aufgaben aus der Vorbereitung</li> </ul>	bis 10 Jahre
3. Abschluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Verlängerung der Durchführungsfrist</li> <li>• Aufhebung der Sanierungssatzung</li> <li>• Ggf. Abrechnung der Sanierungsmaßnahme in förderrechtlicher Hinsicht</li> </ul>	i. d. R. nach 10 Jahren

## Verfahrenshinweise

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Telekom Technik GmbH PT1 11 Saarbrücken; energis-Netzgesellschaft mbH; EVS Entsorgungsverband Saar Abfallwirtschaft; EVS Entsorgungsverband Saar Abwasserwirtschaft; Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- In dem Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom haben i.d.R. eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m); eine abweichende Tiefenlage ist möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzuholen.
- In dem Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH, darunter Stromversorgungsnetz mit Mittel- und Niederspannungseinrichtungen, Straßenbeleuchtungsnetz und Telekommunikations-Leerrohrnetz. Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen.
- Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten
- In dem Geltungsbereich kommt es zu Berührungen der Abwasseranlagen des EVS Entsorgungsverband Saar. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden. Der EVS Entsorgungsverband Saar weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfiehlt der EVS Entsorgungsverband Saar die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.





Legende

- Geltungsbereich Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz**
  - Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)
  - positiv ortsbildprägendes Gebäude
  - negativ ortsbildprägendes Gebäude
  - Starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
  - Mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
  - Kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
  - marode Bausubstanz
  - Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und / oder energetische Beschaffenheit
  - Zugänglichkeit erschwert
- Funktionsmangel**
  - Leerstand Wohngebäude
  - Gewerblicher Leerstand
- Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzte Gebäude)**
  - Öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
  - Nahversorgung Einzelhandel
  - sonstiger Einzelhandel
  - Dienstleistung
  - Handwerk/Gewerbe
  - Gastronomiebetriebe
  - Medizinische Versorgung
- Öffentlicher Raum, Verkehr**
  - ungenutzte Freiflächen, Plätze und Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
  - sanierungsbedürftiger Straßenraum
  - Fehlende Raumkante
- Sonstiges**
  - Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
- Katastergrundlage**
  - Öffentliches Gebäude
  - Wohngebäude
  - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe / Nebengebäude

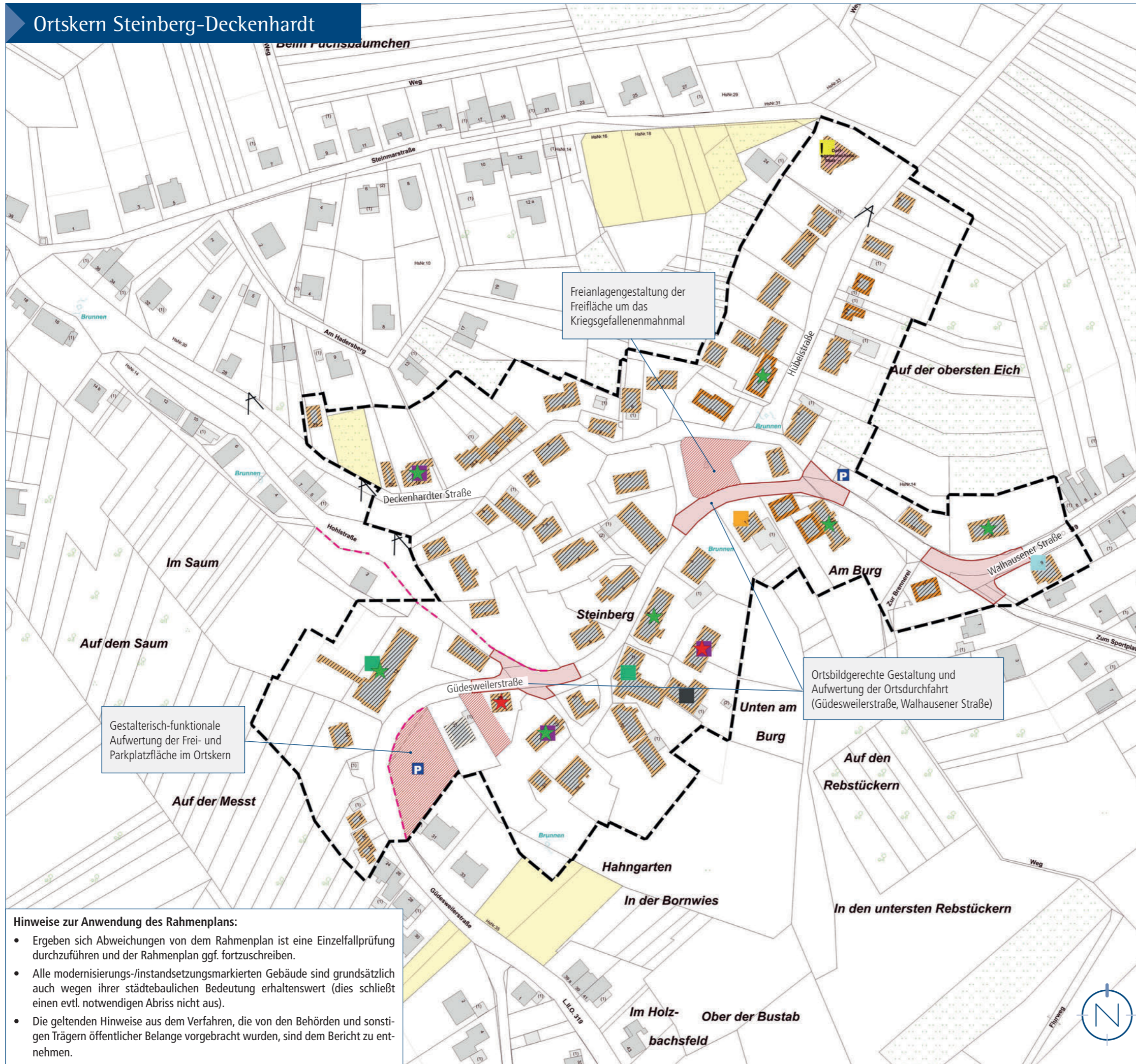
Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Oberthal

Erfassungsstand: 08/2018  
Bearbeitungsstand: 12.12.2023

### Legende

	Sanierungsgebiet
<b>Bausubstanz</b>	
	Erhalt der Denkmäler, denkmalgerechte Sanierung
	Erhalt des ortsbildprägenden Charakters, ortsbildgerechte Sanierung
	negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
	Modernisierung und Instandsetzung dringend (z.B. Dach, Fassade und / oder Fenster / Tür); auf ortsbildgerechte Sanierung achten
	Modernisierung und Instandsetzung (z.B. Dach, Fassade und / oder Fenster / Tür); auf ortsbildgerechte Sanierung achten
	Modernisierung und Instandsetzung mit geringer Priorität (primär energetisch, Barrierefreiheit)
	alternativ Prüfung Rückbau (marode Bausubstanz)
	Verbesserung Barrierefreiheit & Energieoptimierung
	Zugänglichkeit verbessern
<b>Vitalisierung, Beseitigung Funktionsmangel</b>	
	Leerstände Wohnen vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
	Gewerblicher Leerstand / leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umnutzung zu Wohnraum
<b>Nutzung</b>	
	Öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur sichern
	Nahversorgung Einzelhandel sichern
	sonstiger Einzelhandel sichern
	Dienstleistung sichern
	Handwerk/Gewerbe sichern
	Gastronomiebetriebe stärken
	Medizinische Versorgung sichern
<b>Öffentlicher Raum, Verkehr</b>	
	ungenutzte Freiflächen gestalten, Plätze und Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten
	Straßenraumgestaltung und -gliederung, Verkehrsoptimierung
	Fehlende Raumkante ausbilden
<b>Sonstiges</b>	
	Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
<b>Katastergrundlage</b>	
	Öffentliches Gebäude
	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe / Nebengebäude



- Hinweise zur Anwendung des Rahmenplans:**
- Ergeben sich Abweichungen von dem Rahmenplan ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen und der Rahmenplan ggf. fortzuschreiben.
  - Alle modernisierungs-/instandsetzungsmarkierten Gebäude sind grundsätzlich auch wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert (dies schließt einen evtl. notwendigen Abriss nicht aus).
  - Die geltenden Hinweise aus dem Verfahren, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind dem Bericht zu entnehmen.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Oberthal

Erfassungsstand: 08/2018  
Bearbeitungsstand: 12.12.2023