

Ortsgemeinde Naurath (Wald)



Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) „Ortskern Naurath (Wald)“

Vorbereitende Untersuchungen
(§ 141 BauGB)

Abschlussbericht

Bearbeiter:

Hubert L. Deubert
Moritz Müller
Carmen Zobel



Ortsgemeinde Naurath-Wald

Vertreten durch
Herrn Ortsbürgermeister Werner Weber

Ansprechpartner

Verbandsgemeinde Hermeskeil
Langer Markt 17
54411 Hermeskeil
Herr Timo Jansen
Fachbereich Bauen u. Umwelt
E-Mail: t.jansen@hermeskeil.de
Tel.: 06503/809-176

Dieses Konzept wird im Rahmen des Programms LEADER unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau durchgeführt.



Im Auftrag der Gemeinde Naurath-Wald erstellt durch:

Planungsbüro Deubert
Kleine Wust 16
67280 Quirnheim
Telefon: 06359/ 801-680
E-Mail: buero@hldeubert.de
Internet: www.hl.deubert.de

Hubert L. Deubert
Sachverständiger und Fachgutachter BDSF

Planungsbüro
Besonderes Städtebaurecht

- ▶ Abrechnung Sanierung
- ▶ Nutzungskonzepte, Machbarkeitsstudien
- ▶ Städtebauförderung, EU- Förderung
- ▶ Umwandlung kommunaler Liegenschaften
- ▶ Gutachten, Entschädigung, Wertermittlung
- ▶ Moderation und Projektsteuerung

INHALTSVERZEICHNIS

A	BESTANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE	5
I.	Rahmenbedingungen.....	5
1.	Allgemeine Problemstellung.....	5
2.	Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.....	6
3.	Vorgehensweise	7
4.	Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes	9
5.	Situation und Entwicklungsziele der Gemeinde Naurath (Wald).....	11
5.1	Historische Entwicklung	11
5.2	Lage im Raum und Verkehrsanbindung	11
5.3	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	14
5.4	Leitlinien für die künftige Entwicklung	16
6.	Sanierungsbeteiligung.....	18
6.1	Beteiligung der Bürger	18
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	19
II.	Die Situation im Sanierungsverdachtsgebiet.....	29
1.	Lage in der Ortsstruktur	29
2.	Bestandserhebung und -analyse	30
3.	Auswertung der Fragebögen der betroffenen Bürger.....	42
III.	Schlussfolgerung aus den Ergebnissen	52
1.	Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung	52
2.	Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet.....	55
B	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	57
1.	Zielsetzung der Planung	57
2.	Massnahmen	59
3.	Rahmenplan.....	61
4.	Sozialplan	64
5.	Kostenübersicht (§ 149 BauGB)	64
6.	Verfahrenshinweis	64
C	ANLAGE	67
1.	Massnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	67
2.	Strukturanalyse der Ortsgemeinde Naurath/ Wald.....	68

3. Planunterlagen..... 69

A BESTANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE

I. RAHMENBEDINGUNGEN

1. ALLGEMEINE PROBLEMSTELLUNG

In der Bundesrepublik Deutschland haben in den letzten zwei Jahrzehnten zunehmend Veränderungsprozesse im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereich stattgefunden, die sich auch auf die räumlichen und städtebaulichen Strukturen ausgewirkt und die Städte und Gemeinden vor neue Aufgaben gestellt haben. Im ländlichen Raum ist dies vor allem die Frage des Umgangs mit der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung, der Rückgang und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft sowie die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgen wie z.B. eine sich abzeichnende Zunahme der Leerstandsproblematik und die Gefahr des zunehmenden Verfalls bestehender baulicher Strukturen in Ortskernbereichen. Auch in Zukunft werden derartige Veränderungen weiter voranschreiten und es werden zusätzliche Herausforderungen durch veränderte Rahmenbedingungen hinzukommen.

Städte und Gemeinden müssen daher je nach Art und Umfang der vor Ort bestehenden Probleme und vor dem Hintergrund sich abzeichnender Entwicklungen die ihnen zur Verfügung stehenden Instrumentarien nutzen, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Der Stadt- und Ortskernerneuerung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Ausweisung von großflächigen Neubaugebieten auf der grünen Wiese wird aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklungen einen immer geringer werdenden Stellenwert haben. Es muss vielmehr Ziel einer kommunalen Entwicklung sein, bestehende städtebauliche Strukturen zu erhalten und zu erneuern, behutsam die Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Gemeinden zu nutzen und die Attraktivität der Ortskerne soweit notwendig durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen. Der planerische Grundsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist heute mehr denn je von Bedeutung.

Auch die Gemeinde Naurath (Wald) mit 222 Einwohner, die nach Einwohnerzahlen kleinste Gemeinde der Verbandsgemeinde Hermeskeil, (Quelle: Statistisches Bundesamt 31.12.2015) ist von den beschriebenen Entwicklungen betroffen.

Naurath (Wald) ist 1988 bereits in das Programm „Dorferneuerung“ aufgenommen worden, damit städtebauliche Maßnahmen in innerörtlichen Gebieten unterstützt werden. Weiterhin versucht die Gemeinde Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns zu ergreifen. Es muss versucht werden, dass insbesondere den privaten Hauseigentümern Anreize zur Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen geboten werden. Es gilt insoweit, die Möglichkeiten, die das besondere Städtebaurecht bietet, sinnvoll anzuwenden. Daher ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen zur förmli-

chen Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes nach den §§ 136 ff. BauGB im Ortskernbereich (Untersuchungsgebiet Ortskern) der Gemeinde Naurath (Wald) gegeben sind.

2. BEGINN DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Gemeinde die so genannten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen oder diese zu veranlassen. Diese dienen neben der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebietes vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 und 4 BauGB und führen bei entsprechendem Ergebnis zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Naurath (Wald) hat in seiner Sitzung am 25.10.2016 gemäß § 141 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen, für das Gebiet „Ortskern Naurath/Wald“ von Naurath (Wald) die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten.

Das Untersuchungsgebiet wurde wie im Lageplan (siehe Anlage) dargestellt umgrenzt und ist Bestandteil des Beschlusses für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen. Die Größe der Untersuchungsgebiete beträgt 4,67 ha.

Das Gebiet, auf dem die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden, umfasst im Wesentlichen den Ortskern der Gemeinde Naurath (Wald) und den Ortskern von Unternaurath. Beide Gebiete sind über die „Hauptstraße“ miteinander verbunden. Die Gebiete liegen östlich der Bundesautobahn A1. Folgende Straßen liegen ganz oder zum Teil in den Untersuchungsgebieten: Borwiese, Hauptstraße, Birkenweg, Feldweg, Kapellenweg, Im Bungert, Brunnenstraße, Schmiedegasse, Mühlenweg, Im nassen Garten.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden die städtebauliche Entwicklung der Gebiete und deren Umfeld, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel sowie die Behebung von baulichen Mängeln bestimmt.

3. VORGEHENSWEISE

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für eine Sanierungs-, Entwicklungsplanung. Ihr grundsätzlicher Ablauf lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern.

a) Bestandsaufnahme und –bewertung

Die Erfassung des Bestandes gliedert sich in die Bereiche „Gebäudezustand“, „Gebäudenutzung“ und „Verkehrs- sowie Grün- und Freiraumstrukturen“. Durch diese Bestandsaufnahme sollen entsprechend § 141 BauGB hinreichenden Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Ortskernsanierung ermittelt werden. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und in wieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vorliegen, die zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

b) Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen wird auf Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

d) Sanierungsrahmenplanung

Der Rahmenplan visualisiert den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Er enthält in integrativer Weise Aussagen über Baustruktur, Nutzungen, Freiraumgestaltung, sowie die Organisation des öffentlichen und privaten Verkehrs. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium und muss daher sich ändernden Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten angepasst werden.

e) Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht (§ 149 BauGB)

Abschließend werden die wichtigsten Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen.

f) Festlegung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen.

4. VORAUSSETZUNG ZUR FÖRMLICHEN FESTLEGUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES

Nach § 141 Abs. 1 des BauGB hat sich eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die so genannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Beurteilung, ob solche – zunächst nur vermuteten – Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

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,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

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

Städtebauliche Missstände liegen also dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB). Ein weiterer Aspekt ist die demographische Entwicklung in der Gemeinde.

Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 – 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen im Sinne des § 149 BauGB.

5. SITUATION UND ENTWICKLUNGSZIELE DER GEMEINDE NAURATH (WALD)

5.1 Historische Entwicklung

Der kleinste Ort in der Verbandsgemeinde Hermeskeil kommt schon in einer Urkunde um 1220 als „Nuwilre“ (Neue Rodung) vor und besteht seit 1371 aus Groß- und Klein-Nuwilre. Im Jahre 1569 wurde der Ort unter dem Namen „Nuwert“ erwähnt. Der Namen entwickelte sich im Laufe der Jahre über „Nawert“ bis zur heutigen Bezeichnung „Naurath“. Naurath (Wald) liegt in einer Talmulde und wird vom Meulenwald umgeben.

In der Nähe des Ortes wurden keltische Hügelgräber gefunden, von denen zwei bis heute noch unberührt im dichten Wald liegen. Bei Rodungsarbeiten tauchten auch Spuren römischer Grundmauern und römische Dachziegel auf, womit auch bewiesen ist, dass schon lange vor dem 14. Jahrhundert hier menschliche Aktivitäten herrschten.

Die auf einem Felsen in Unternaurath stehende Kapelle ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Trier-Saarburg als eine Dorfkapelle aus dem 17. Jahrhundert verzeichnet und ist sehenswert. Weiterhin ist die katholische Filialkirche St. Walburga und St. Quirin im Verzeichnis der Kulturdenkmäler gelistet. Zu Naurath (Wald) gehören auch die Häuser von Büdlicherbrück. Beide Ortsteile liegen zwischen 200 m und 400 m hoch und bieten in waldreicher Umgebung ausgedehnte Wanderwege und einen Ausblick bis ins Moseltal.

Eine Beschreibung der Historie der Gemeinde Naurath (Wald) ist auf der Internetseite von der Verbandsgemeinde Hermeskeil unter www.hermeskeil.de unter der Rubrik „Gemeinden“ → „Naurath (Wald)“ nachzulesen.

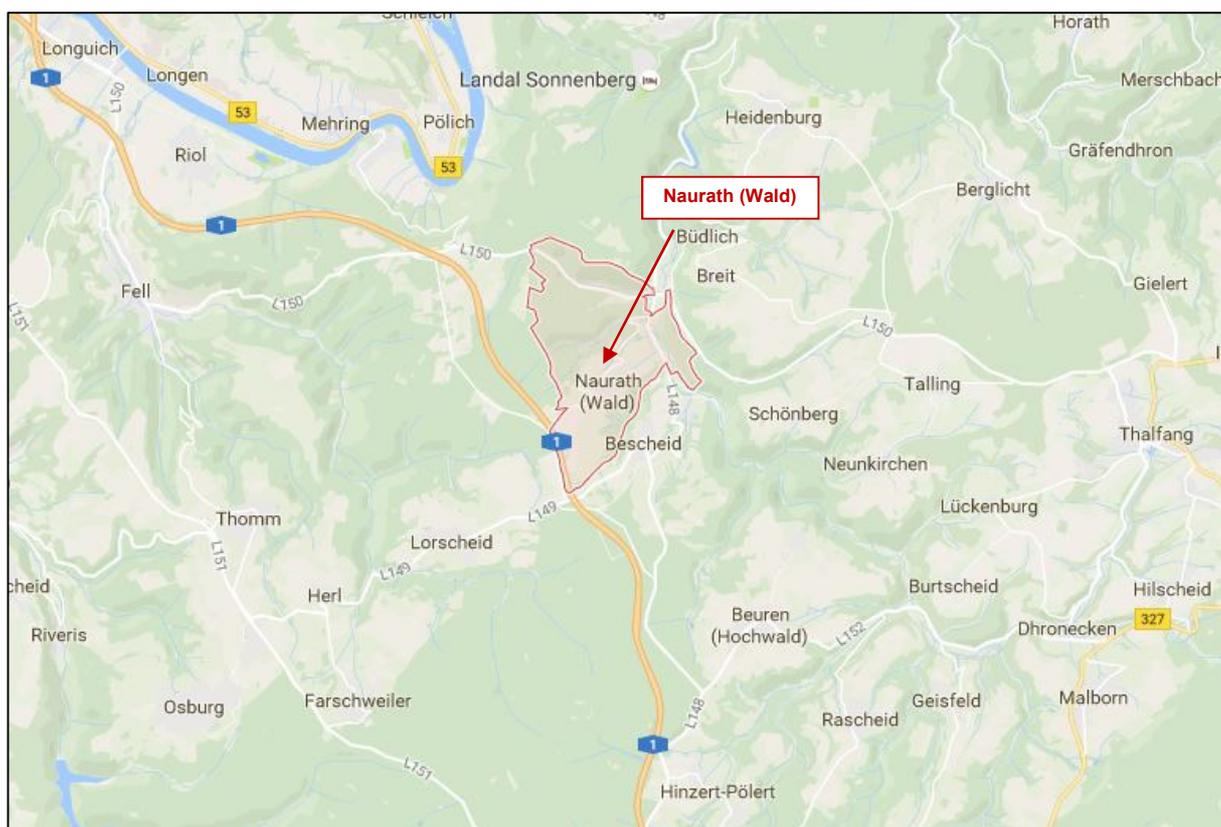
5.2 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Naurath (Wald) liegt auf etwa 395 m ü. NN und ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Hermeskeil an. In naturräumlicher Hinsicht liegt Naurath (Wald) südlich des Naturparks Saar-Hunsrück. Naurath (Wald) ist durch die Landesstraße 148 über die Anschlussstelle Mehring an die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesautobahn 1 angeschlossen. Die Ortsgemeinde umfasst eine Bodenfläche von ca. 5,6 km², hiervon sind 57,2 % Waldfläche, 31,2 % Landwirtschaftsfläche, 0,6 % Wasserfläche, 10,9 % Siedlungs- und Verkehrsfläche und 0,1 % sonstige Flächen.

Bestehend aus den Ortsteilen Naurath und Unternaurath gehört die Gemeinde flächen- und einwohnermäßig zu den kleineren Ortsgemeinden in der Verbandsge-

meinde Hermeskeil. Auf der Fläche von 5,60 km² wohnen insgesamt 222 Einwohner. Die Verbandsgemeinde Hermeskeil ist von 15.902 Einwohner bewohnt (Quelle Statistisches Landesamt: 31.12.2015).

Die Ortsgemeinde ist der Planungsgemeinschaft Trier zugeordnet und im Landkreis Trier-Saarburg verortet. Dieser Landkreis zählt 147.999 Einwohner in 7 Verbandsgemeinden und 104 Gemeinden.



Lage der Ortsgemeinde Naurath (Wald), Quelle: Google Maps

Der Ort Naurath (Wald) liegt oberhalb des Tales der kleinen Dhron elf Kilometer süd-östlich von Schweich und 13 Kilometer östlich von Trier. Naurath (Wald) ist durch die Landesstraße 148 über die Anschlussstelle Mehring an die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesautobahn 1 angeschlossen. Zu den Nachbargemeinden von Naurath (Wald) zählen: Detzem, Büdlich, Breit, Schönberg, Bescheid und Mehring.

Im Umfeld der Ortsgemeinde Naurath (Wald) befindet sich das Mittelzentrum Hermeskeil (17,1 km, 21 PKW Minuten).

Die Gemeinden Reinsfeld, Beuren/Hw., Thalfang, Leiwen, Kell am See und Morbach können nach dem regionalen Raumordnungsplan der Region Trier als Grundzentrum für die Gemeinde Naurath (Wald) dienen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist nach dem regionalen Raumordnungsplan die Stadt Trier (28 km, 28 PKW Minuten).

5.3 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

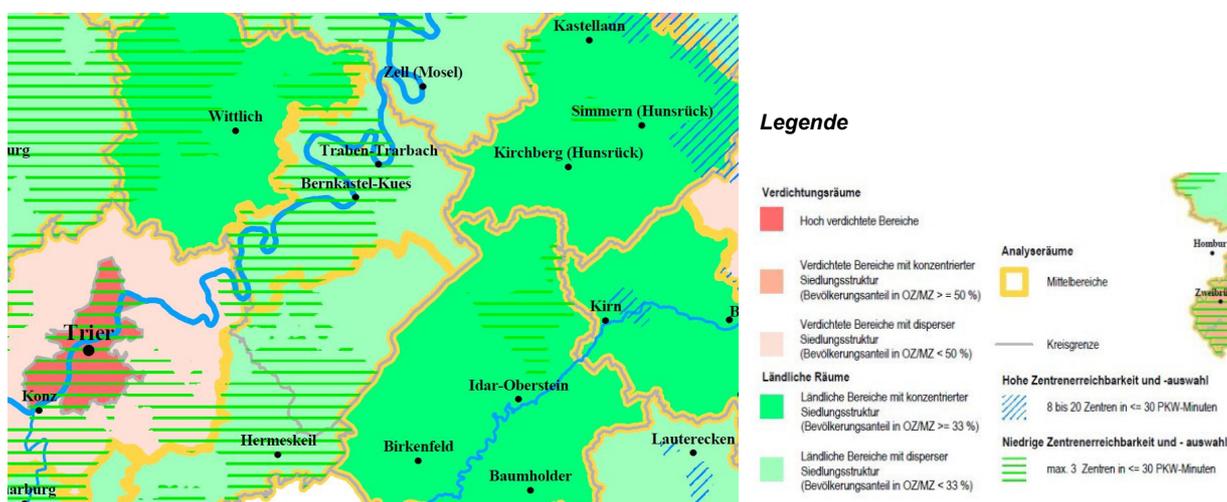
Aufgabe der Regionalplanung ist die vorausschauende, zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung für die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region auf längere Sicht.

Als unterste Raumordnungsebene konkretisiert sie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und koordiniert staatliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und kommunale Planungsabsichten unter Beachtung der regionalen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen des Raumes. Die Regionalplanung ist als Bindeglied zwischen der staatlichen Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung anzusiedeln. Jede Gemeinde hat grundsätzlich Anspruch auf Eigenentwicklung.

Naurath (Wald) ist der Planungsgemeinschaft Trier zuzuordnen und richtet sich nach dem regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (RROP). Dieser beinhaltet neben dem noch gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008), welches zurzeit fortgeschrieben wird, die Ziele der übergeordneten Regional- und Landesplanung.

Die Ortsgemeinde Naurath (Wald) liegt zwischen den Grundzentren Beuren (8,4 km, 12 PKW Minuten) und Thalfang (13,6 km, 16 PKW Minuten).

Der Raumstruktur Karte ist zu entnehmen, dass es sich um einen ländlichen Bereich mit einer hohen Zentrenreichbarkeit (10 – 20 Zentren in < 30 PKW-Minuten) handelt.



Raumstrukturgliederung, Quelle: LEP 2008, S.40

Naurath (Wald) wird die besondere Funktion als Freizeit- und Erholungsort zugeordnet (RROP, S.34). Die Ortsgemeinde liegt in der Region Mittelmosel, welche geprägt ist durch die reizvolle Flusslandschaft der Mosel, die angrenzenden Mittelgebirgshöhen des Hunsrücks und des Meulenwaldes.

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) bildet den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen für die Raumentwicklung. Mit dem System des Zentrale-Orte-Konzeptes (ZOK) ist ein Grundgerüst der räumlichen Ordnung entwickelt, das im Interesse einer qualifizierten Versorgung der Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft eine Schwerpunktbildung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und von Arbeitsstätten setzt. Die Bürgerinnen und Bürger sollen die Möglichkeit haben, ihre Lebensansprüche unter zumutbarem Zeitaufwand erfüllen zu können. Die räumliche Verteilung geeigneter Standorte hat sich auf dieses Planungsziel auszurichten.

Gerade in der Region Trier mit einer – abgesehen vom Verdichtungsraum um die Stadt Trier – eher dispersen und wenig differenzierten Siedlungsstruktur, in der kleinere, ländlich geprägte Gemeinden und Gemeindeteile vorherrschen, kommt den zentralen Orten eine hohe raumstrukturelle Bedeutung zu. Insbesondere bei räumlich ungleichen Bevölkerungsrückgängen und Altersstrukturveränderungen infolge der demographischen Entwicklung sollen die zentralen Orte das raumstrukturelle Gefüge stabilisieren, damit sich Ungleichgewichte in der Bevölkerungsverteilung gerade zu Lasten der ländlichen Teilräume in der Region Trier möglichst nicht weiter verstärken.

5.4 Leitlinien für die künftige Entwicklung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Sanierung, werden auf der Grundlage von Gesprächen mit offiziellen Stellen sowie eigenen Einschätzungen, folgende grundsätzliche Leitlinien für die Entwicklung des vorläufigen Sanierungsgebietes „Ortskern Naurath (Wald)“ der Ortsgemeinde Naurath (Wald) aufgestellt:

a) Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz:

Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Insbesondere durch die Kombination von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb städtebaulicher Sanierungsgebiete gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG mit den Zuschussmöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung sollen den Einwohnern Anreize zur Sanierung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln geboten werden.

b) Beseitigung der Leerstände:

Langfristiger Leerstand wirkt sich negativ auf die Bausubstanz eines Gebäudes und auf die Nachbargebäude aus. Ein negativer Gebäudezustand oder leerstehende Gebäude prägen das Ortsbild negativ. Daher sollten Leerstände und Gestaltmängel durch Modernisierung oder Umnutzung mit hoher Priorität abgewendet werden.

Im Sanierungsgebiet handelt es sich um drei Gebäude, die von einer Leerstandsproblematik betroffen sind.

Beispiele von Leerständen im Gebiet:



Hauptstraße 6



Borwiese 5

c) Stärkung des Tourismus und des Fremdenverkehrs:

Die Ortsgemeinde Naurath (Wald) liegt in der Tourismusregion Römische Weinstraße und hat durch die angrenzenden Sehenswürdigkeiten, wie die Burg Grimburg oder der Flugausstellung in Hermeskeil gute Voraussetzungen für den Tagestourismus. Es gilt die Möglichkeiten zur Stärkung des Fremdenverkehrs aufzuzeigen und durch aktive Beratung und Unterstützung zu stärken.

d) Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:

Die Verkehrsverhältnisse in Naurath sind im Gesamten verhältnismäßig gut. Eine allgemeine Stellplatzproblematik ist in Naurath nicht festzustellen.

e) Aufwertung des öffentlichen Raumes:

Verschiedene Straßenzüge und -plätze im Ortskern weisen im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes Defizite auf, die durch Ausbau bzw. Neugestaltung behoben werden könnten. Dies ist erforderlich, um den Grundstückseigentümern als Gemeinde Vorbild zu sein und einen Anreiz zu geben ihre Gebäude zu modernisieren. Ziel ist es weitere Flächen ausfindig zu machen, um so viel wie möglich Aufenthaltsqualität im Ortskern zu schaffen.

f) Berücksichtigung der Nutzungsvielfalt:

Der Wohnfunktion in Naurath kommt eine besonders hohe Bedeutung zu. Es ist die Verträglichkeit verschiedener Nutzungen bei städtebaulichen Planungen zu beachten. Im Untersuchungsgebiet sind jedoch nur eine Pension und ein Thai-Massagestudio anzutreffen.

Die Ortskernsanierung kann durch die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung sowie den Zuschussoptionen aus der Ortskernsanierung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen jedoch die Rahmenbedingungen für Investitionen erheblich verbessern.

6. SANIERUNGSBETEILIGUNG

6.1 Beteiligung der Bürger

Nach § 137 BauGB („Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“) soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zusätzlich **Fragebögen** entwickelt, die den einzelnen Eigentümern, Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet gesondert am 02.11.2016 zugestellt wurden, mit der Bitte um Rückgabe innerhalb von 4 Wochen. Ziel dieser „Fragebogenaktion“ war, neben einer breitflächigen Information der Bürger, weitere Informationen zur Situation im Erhebungsgebiet zu erhalten.

Im Wesentlichen wurden die Beteiligten um folgende Angaben gebeten:

- Angaben zum Grundstück und Gebäude sowie deren Nutzung
- Entwicklungsabsichten der Eigentümer
- persönliche Beurteilung der Wohnumfeldsituation
- Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung

Die Auswertung der eingereichten Fragebögen befindet sich auf Seite 40 ff. dieses Berichtes.

Die Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen ist am 10.11.2016 in der Ausgabe 45/2016 der „Hochwald-Nachrichten“ erfolgt.

Durch diese Maßnahmen wurden die Haushalte schon zu Beginn der eigentlichen Bestandserhebung über die geplante Sanierung und den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen informiert.



Auftaktveranstaltung 17.11.2016

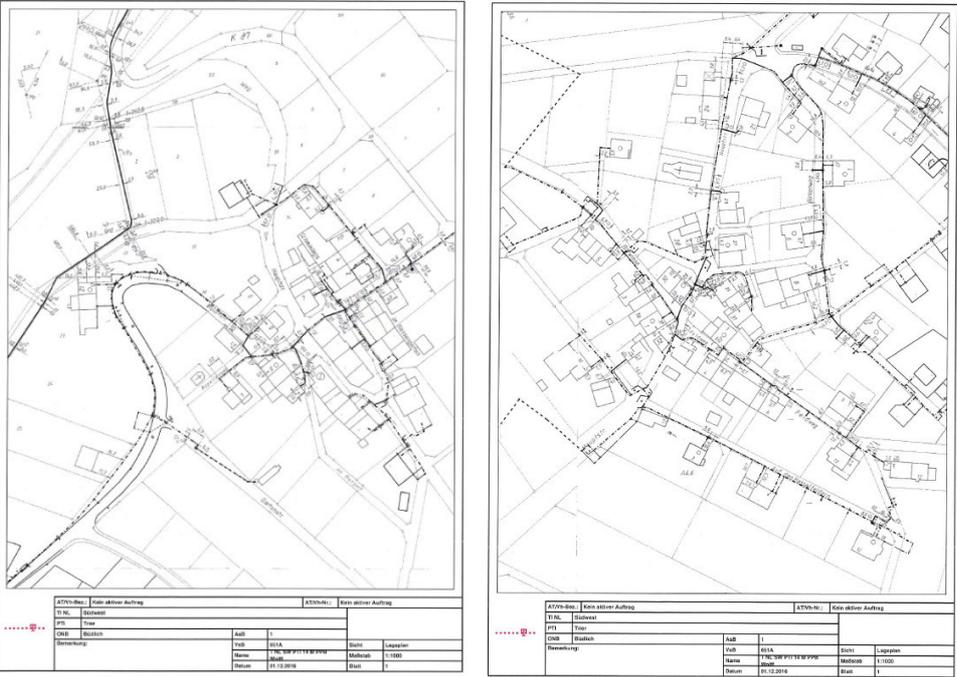
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung wurden entsprechend § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange am 02.11.2016 über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.12.2016 aufgefordert.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und aufgefordert, ihre Stellungnahme an die Verbandsgemeindeverwaltung in Hermeskeil zu senden:

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
1	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	09.11.2016: Es sind keine Anlagen von dieser Gesellschaft betroffen.	-	Kenntnisnahme
2	Autobahnamt Montabaur Bahnhofplatz 1 56410 Montabaur	09.12.2016: Keine Bedenken. Im Bezug auf Lärmschutz wird auf Folgendes hingewiesen: Der Träger der Bauleitplanung hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw in den textl. Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des §1 Abs.5 Nr. 1 i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen/ Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- u. Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Hierzu erforderliche Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechn. Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung/ Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB A1 nur inso-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		weit Lärmschutzmaßnahmen zu betreibenn hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	07.11.2016 Keine Bedenken. Es werden Belange der Bundeswehr berührt, da sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf und im Interessengebiet Richtfunk befindet; es bestehen aber grundsätzlich keine Bedenken. Es wird um Beteiligung gebeten, wenn detaillierte Angaben zu Bauhöhen vorliegen, Einschränkungen werden ggf. im weiteren Verfahren erhoben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Kenntnisnahme
4	Bischöfliches Generalvikariat Postfach 1340 54203 Trier	-	-	-
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Moltkestraße 15 54290 Trier	-	-	-
6	Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin	07.11.2016: Keine Bedenken, da derzeit keine Betreiber von Richtfunkstrecken im Prüfgebiet tätig sind.	-	Kenntnisnahme
7	Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Holler Pfad 6 56727 Mayen	-	-	-
8	Creos Deutschland GmbH Postfach 102622 66026 Saarbrücken	10.11.2016: Es sind keine Anlagen von dieser Gesellschaft betroffen.	-	-
9	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Straße 10 60327 Frankfurt/M.	17.11.2016: Keine Bedenken oder Anregungen.	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
10	Deutsche Flugsicherung GmbH Unternehmenszentrale Am DFS-Campus 10 63225 Langen	16.11.2016: Keine Bedenken oder Anregungen.	-	Kenntnisnahme
11	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd-West PTI 14 Bauleitplanung Polcher Straße 15 – 19 56727 Mayen	01.12.2016: Keine Bedenken, es wird wie folgt Stellung genommen: Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Es wird gebeten, diese Telekommunikationslinien in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es sind zurzeit keine Maßnahmen von der Telekom im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder eingeleitet, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Möchten weiterhin am Verfahren beteiligt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Kenntnisnahme
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div>				
12	Deutscher Wetterdienst Regionales Klimabüro Essen Wallneyer Straße 10 45133 Essen	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
13	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Tessenowstraße 6 54295 Trier	08.11.2016: Keine Einwände.	-	Kenntnisnahme
14	Einzelhandelsverband für den Regierungsbezirk Trier e.V. Kaiserstraße 27 54290 Trier	-	-	-
15	Eisenbahn-Bundesamt Grülingsstraße 4 66113 Saarbrücken	10.11.2016: Keine Bedenken.		Kenntnisnahme
16	Evangelische Kirchengemeinde Saarstraße 35 54411 Hermeskeil	-	-	-
17	Fachbereich 4 im Hause	-	-	-
18	Forstamt Hochwald Auf der Burg 1 54426 Dhronen	07.11.2016: Keine Bedenken oder Einwände.	-	Kenntnisnahme
19	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Weimarer Allee 1 54290 Trier	08.11.2016: Keine Bedenken, da keine bekannte archäologische Fundstellen betroffen.	-	Kenntnisnahme
20	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Schillerstr. 44 55116 Mainz	24.11.2016: Die im Planungsgebiet liegende Kath. Filialkirche St. Walburga und St. Quirin, Hauptstraße 26 und die Walburgakapelle, Kapellenweg 2 sind bauliche Gesamtanlagen (§5 Abs. 2 DSchG) und Bestandteile der Denkmalliste und haben infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§2 und 4 Abs. 1 DSchG. Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist momentan noch nicht möglich. Möchten am weiteren Verfahrensablauf beteiligt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
21	Handwerkskammer Trier Loebstraße 18 54292 Trier	16.11.2016: Keine Bedenken.	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
22	IHK Trier Herzogenbuscher Straße 12 54290 Trier	01.12.2016: Keine Bedenken.	-	Kenntnisnahme
23	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co, Netzplanung Erthalstraße 1 55118 Mainz	-	-	-
24	Kreisverwaltung Trier-Saarburg Willy-Brandt-Platz 1 54290 Trier	10.11.2016: Folgender Hinweis wird gegeben: Die vorliegenden Planungen des Flächennutzungsplanes, der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Windenergie einschließlich Landschaftsplan sowie das vorliegende Dorferneuerungskonzept als Planungsgrundlagen im Rahmen der städtebaulichen Analyse sollten ausgewertet werden. Unter Umständen ist auch dem Aspekt Lärmschutz im Handlungsbereich „Gesundes Wohnen“ wegen möglicher Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen und der Bundesautobahn ein besonderer Stellenwert einzuräumen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
25	Kreisverwaltung Trier-Saarburg Abt. Gesundheitsamt Paulinstr. 60 54292 Trier	-	-	-
26	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz-Hechtsheim	-	-	-
27	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 100255 55133 Mainz	28.11.2016: Folgende Hinweise, Anregungen und Bewertungen werden gegeben: - Bergbau/Altbergbau: Im ausgewiesenen Bereich für die Ortskernsanierung ist kein Altbergbau	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>dokumentiert und kein aktueller Bergbau geplant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden/ Baugrund: - Allgemein: Sind Eingriffe in den Baugrund geplant, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke [...] zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. - Mineralische Rohstoffe: Keine Einwände. - Radonprognose: die beiden Plangebiete liegen jeweils innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierte Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. <p>Es wird gebeten, die Messergebnisse mitzuteilen. [...] Weitere detaillierte Angaben über die genaue Ausführung der Messungen siehe in dem Schreiben.</p>		
28	Landesbetrieb Daten und Information Valenciaplatz 6 55118 Mainz	-	-	-
29	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Paulinstraße 58 54292 Trier	-	-	-
30	Landesbetrieb Mobilität Dasbachstraße 15 c 54292 Trier	14.11.2016: Keine Bedenken. Es wird gebeten Einzelmaßnahmen, die sich auf die klassifizierte Straßen auswirken könnten, die in der Unterhaltung des LBM Trier stehen, im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben aus §§ 22ff,41,43 Landesstraßengesetz von Rhein-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		land-Pfalz (L.StrG) zu beachten sind.		
31	Landesbetrieb Mobilität Fachgruppe Luftverkehr Gebäude 890 55483 Hahn-Flughafen	-	-	-
32	Landeszentrale für polit. Bildung Am Kronberger Hof 6 55116 Mainz	-	-	-
33	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Außenstelle Trier Gartenfeldstraße 12a 54295 Trier	08.11.2016: Keine Bedenken oder Anregungen.	-	Kenntnisnahme
34	LBB Niederlassung Landau Abteilung Pipeline Postfach 1340 76803 Landau	16.11.2016: Es befinden sich keine von der LBB betreuten Liegenschaften des Landes, des Bundes oder Gaststreitkräfte im Gebiet, welche von der Maßnahme jetzt betroffen sind.	-	Kenntnisnahme
35	Luftwaffenamt Luftwaffenkaserne Wahn 501/11 Postfach 906110 51127 Köln	-	-	-
36	Nationalparkamt Hunsrück-Hochwald Brückener Straße 24 55765 Birkenfeld	-	-	-
37	Planungsgemeinschaft Region Trier Deworastraße 8 54290 Trier	-	-	-
38	RWE Deutschland AG Kruppstr. 5 45128 Essen	-	-	-
39	Stadtwerke Trier Ostallee 7 - 13 54290 Trier	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
40	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Stresemannstraße 3 - 5 56068 Koblenz	29.11.2016: Folgende Hinweise werden gegeben: - Referat 41 Obere Landesplanungsbehörde: Untere Landesplanungsbehörde ist in der Kreisverwaltung Trier-Saarburg zuständiger Träger für die öffentlichen Belange der Raumordnung und Landesplanung - Referat 42: Keine Bedenken von der oberen Naturschutzbehörde - Referat 43 Bauwesen: im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens wird geprüft, ob die eingereichten Unterlagen den Anforderungen gem. 136 ff. BauGB entsprechen. Belange gemäß §136 Abs.3 BauGB sind zu berücksichtigen.	Es wird gebeten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Berücksichtigung
41	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle f. Gewerbeaufsicht Deworastraße 8 54290 Trier	16.11.2016: Folgende Hinweise werden gegeben: - Mögliche immisionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Untersuchungsgebiete können die bestehenden und geplanten Windkraftanlagen sowie bereits vorhandene/ geplante gewerbliche Nutzungen in der Ortslage selbst haben. - Belange des Immisionsschutzes sind im weiteren Verfahren ausreichend zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
42	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle WAB Deworastraße 8 54290 Trier	18.11.2016: Die Plangebiete tangieren kein Wasserschutzgebiet, kein oberirdisches Fließgewässer. Im Bodeninformationssystem RLP sind keine Bodenschutzflächen registriert. - Abwasserbeseitigung: Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. In Abstimmung mit VG Hermeskeil sollten alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung/ Zwischenspeicherung zur Abkopplung des Regenwassers genutzt werden. Neue Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
43	SWR Dr. Jost Wendler Neckarstraße 230 70190 Stuttgart	-	-	-
44	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Consultant for Windmill Issues Rheinstraße 15 14513 Teltow	23.11.2016: Es sind keine Belange zu erwarten, da Abstand zur nächstgelegenen Richtfunkstrecke mehr als 3km beträgt.	-	Kenntnisnahme
45	Vermessungs- und Katasteramt Im Viertheil 24 54470 Bernkastel-Kues	29.11.2016: Keine Bedenken, da vereinfachtes Verfahren.	-	Kenntnisnahme
46	VG im Hause	-	-	-
47	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	06.12.2016: Keine Einwände.	-	Kenntnisnahme
48	Westnetz GmbH Eurener Straße 33 54294 Trier	02.11.2016: Keine Einwände. Folgender Hinweis wird gegeben: In der Ortsgemeinde werden umfangreiche Mittel-, Nieder- und Straßenbeleuchtungsnetze von Vodafone betrieben. Es wird gebeten diese Anlagen bei weiteren Planungen zu berücksichtigen (siehe Plan) und um Mitteilung bei Änderungen an den vorhandenen Netzanlagen innerhalb der geplanten Ortskernsanierung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
49	Westnetz GmbH Reeser Landstraße 41 46483 Wesel	-	-	-
50	Westnetz GmbH Spezialservice Strom / Genehmigungen Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	02.11.2016: Keine Bedenken. Im Planbereich verlaufen keine 110kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.	-	Kenntnisnahme
51	Zentralstelle der Forstverwaltung Dienststelle Hermeskeil Koblenzer Straße 52	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	54411 Hermeskeil			
52	Zweckverband A.R.T. Löwenbrückener Straße 13 – 14 54290 Trier	-	-	-
53	Zweckverband Verkehrsverbund Region Trier Bahnhofplatz 1 54292 Trier	-	-	-

Der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Von den insgesamt 53 angeschriebenen Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 28 geantwortet und eine Stellungnahme vorgelegt (Stand 12.12.2016).

Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, die keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigte Sanierung vorzubringen haben bzw. von ihr nicht betroffen sind.

Abwägung und Handlungsbedarf

Die vorgebrachten Anregungen und die übermittelten Informationen und Hinweise liefern Erkenntnisse für die Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Im Rahmen der weiteren vertiefenden Planung werden die Hinweise und Informationen der Träger öffentlicher Belange soweit als möglich berücksichtigt.

Fazit:

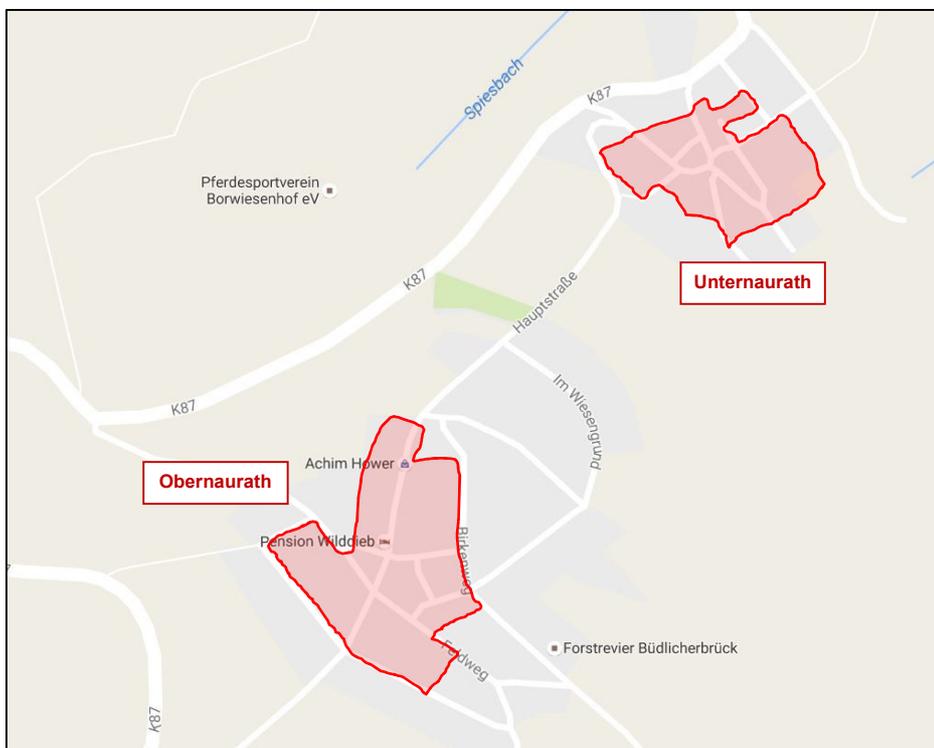
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keine Anregungen oder Einwendungen, welche die Fortführung des Sanierungsverfahrens einschränken, den gewählten Ansatz gänzlich verändern oder gar in Frage stellen würden.

II. DIE SITUATION IM SANIERUNGSVERDACHTSGEBIET

1. LAGE IN DER ORTSSTRUKTUR

Das Sanierungsverdachtsgebiet bezieht sich im Wesentlichen auf die beiden Ortskerne von Obernaurath und Unternaurath.

In Obernaurath bezieht sich das Gebiet speziell auf den Ortskern mit der Hauptstraße und Teilbereiche vom Birkenweg, der Borwiese, vom Feldweg und dem Steingarten. In Unternaurath ist das Gebiet im Ortskernbereich die Hauptstraße, der Kapellenweg und Im Bungert, sowie Teilbereiche der Brunnenstraße, Im nassen Garten, des Mühlenweges und der Schmiedegasse betroffen.



Lage des Sanierungsverdachtsgebietes in der Gemeinde Naurath (Wald), Quelle: Google Maps mit eigener Darstellung

2. BESTANDSERHEBUNG UND -ANALYSE

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine baustrukturelle Erfassung und Bewertung aller Gebäude im Sanierungsverdachtsgebiet, unter der Berücksichtigung der Leersubstanz, mindergenutzter Gebäude und der Gebäudegestalt,
- eine Erfassung der Baudenkmale im Untersuchungsgebiet,
- eine Erfassung der Nutzungen sowohl der Gebäude unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf das Stadtbild und das Freiraumgefüge,
- eine Erfassung des Umfangs, der Lage und der Nutzung der Freiflächen,
- eine Erfassung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs.

In den nächsten Arbeitsschritten werden die Ergebnisse der Bestandserfassung dargestellt und analytisch bewertet.

2.1 Kultur- und Naturdenkmäler im Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei unter Denkmal stehende Gebäude. Die beiden Denkmäler sind im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz verzeichnet.

Denkmalgeschützte Einzelgebäude:

In Naurath (Wald):

- Kath. Filialkirche St. Walburga und St. Quirin, Hauptstraße 26
 - Kleiner Saalbau, Rundbogenstil, bez. 1863; straßenbildprägend mit ehem. Schule (Hauptstraße 40).

In Unternaurath (Wald):

- Walburgakapelle Kapellenweg 2
 - Dorfkapelle 17. Jh.

In der Gemarkung (**außerhalb** des Untersuchungsgebietes) befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Kreuze, die im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz verzeichnet sind.

- Holzkreuz am nördlichen Ortsrand
- Wegekreuz nördlich des Ortes am Hangeinschnitt des Baches

(Quelle: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Trier Saarburg (11.02.2014))

2.2 Gebäudezustand

Im Rahmen der Erhebung des baulichen Zustandes der Gebäude wurde folgende Klassifizierung vorgenommen:

1. Gebäude ohne Sanierungsbedarf und Neubauten;
2. Gebäude, die nur einen geringen Sanierungsbedarf aufweisen;
3. Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit;
Im Gegensatz zu Gebäuden mit geringem Erneuerungsbedarf sind die Mängel nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auch auf die Substanz. Kriterien sind beispielsweise: abbröckelnder Putz an der Fassade, schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen, oder auch veraltete Dacheindeckungen und durchhängende Dächer.
4. Gebäude mit hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf zur Erhaltung der Substanz;
Treten zuvor genannte Kriterien in gebündelter Form auf, wurde dem Gebäude diese Kategorie zugewiesen. Ebenfalls zu dieser Kategorie gehören Gebäude, die überwiegend leer stehen und eine schlechte Bausubstanz aufweisen und bei denen ein Abriss unter Umständen in Betracht zu ziehen ist.

Im Untersuchungsgebiet stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Gebäudezustand	Anzahl der Gebäude absolut	Anzahl der Gebäude in Prozent
kein Sanierungsbedarf	2	4,17
geringer Sanierungsbedarf	11	22,92
mittlerer Sanierungsbedarf	19	39,58
hoher Sanierungsbedarf	16	33,33
Gesamt	48	100

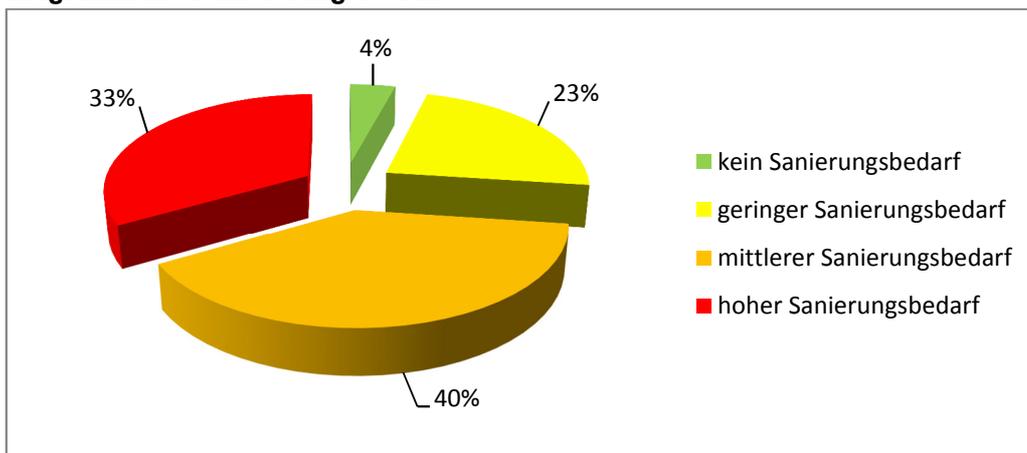
Gebäudezustand (Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

Anzumerken ist, dass zur Beurteilung des Gebäudezustandes lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen zugrunde gelegt wurde. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der Sanitäreinrichtungen) wurden hier zunächst noch nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Nebengebäude wurden in Bezug auf ihren Zustand dem jewei-

ligen Hauptgebäuden zugeordnet, wenn diese vom Straßenraum nicht einsehbar oder zugänglich sind. Es wurden nur die Hauptgebäude gezählt. Die Nebengebäude sind in der Zählung der Hauptgebäude enthalten.

Über 72,91 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren oder hohen Sanierungsbedarf auf. Ein Indiz für hohe, erforderliche Aufwendungen und Missstände an und in den Gebäuden.

Diagramm Modernisierungsbedarf



(Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

2.3 Gebäudenutzung

Hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden wurden innerhalb der Bestandsaufnahme erfasst:

- reine Wohnnutzung
- Dienstleistung
- Landwirtschaft
- Gastronomie (kombiniert mit Wohnen)
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Leerstände

Die Situation im untersuchten Gebiet in Naurath stellt sich im Hinblick auf die Nutzungsverteilung wie folgt dar:

Gebäudenutzung	Anzahl der Gebäude absolut	Anzahl der Gebäude in Prozent
Wohnen (+Gastronomie)	39	81,25
Dienstleistung	1 ¹	2,08
Landwirtschaft	0	00,00
Gastronomie (+Wohnen)	1 ¹	2,08
Gemeinbedarfseinrichtungen	4	8,33
Leerstand (ohne Nutzung)	3	6,25
Gesamt	48	100

Gebäudenutzung (Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

¹Anmerkung: Die Kommazahl 0,5 ergibt sich durch eine Mischnutzung von Gastronomie und Wohnen sowie um die richtige Gesamtanzahl der Gebäude zu gewährleisten.

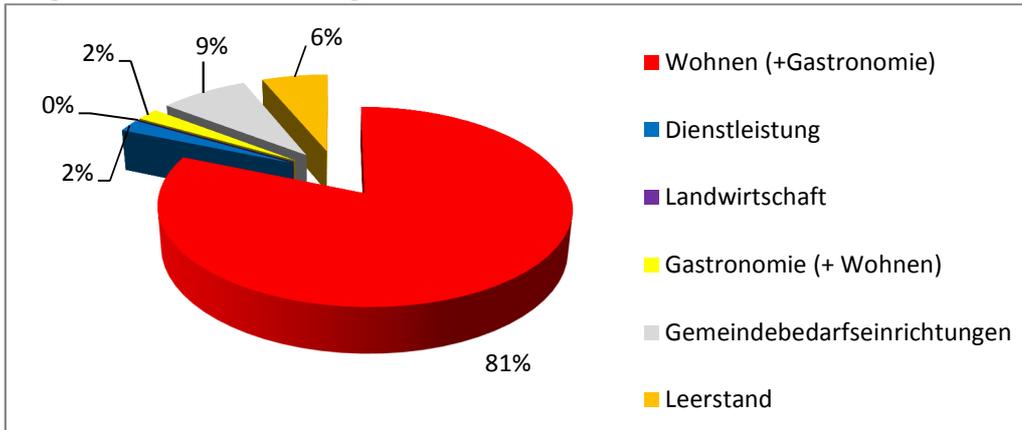
Die Wohnfunktion stellt mit über 80 % im Untersuchungsgebiet die dominierende Nutzungsart dar.

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Pension und eine Thai Massage. An öffentlichen Einrichtungen gibt es ein Bürgerhaus mit Grillhütte, das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Naurath, eine Kirche und eine Kapelle.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden. Es fehlt die Versorgung für den täglichen Bedarf, wie z.B. eine Bäckerei, Metzgerei oder ein Dorfladen.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen waren im Untersuchungsgebiet **3 Leerstände** zu verzeichnen, was das Ortsbild noch nicht stark beeinträchtigt, jedoch eine Tendenz aufzeigt, der frühzeitig begegnet werden sollte.

Diagramm Gebäudenutzung



(Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

2.4 Freiraum

Die Kartierung erfolgte nach folgenden Untersuchungskriterien:

- versiegelte Flächen, z.B. Straßen, Gebäude, Hofflächen und Zufahrten
- private Grünflächen, z.B. Grünflächen vor Gebäuden, Hausgärten
- öffentlicher Freiraum, z.B. Parkanlagen, Rastmöglichkeiten
- Verkehrsflächen
- gestaltprägender Baumbestand

Da es sich bei der Gemeinde Naurath um eine Ortschaft im ländlich geprägten Raum handelt, besteht hier kein grundsätzlicher Mangel an Freiraum. Ein Großteil der Anwohner verfügt über privaten Freiraum (Vorgarten, Garten, Hof). Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befinden sich meist ausreichend private Grünflächen. Auch der Zugang zur offenen Landschaft ist problemlos gewährleistet. Naturdenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Ein öffentlicher Freiraum mit zwei Bänken, einem Brunnen und Baumbestand befindet sich in der Ortsmitte in Naurath neben der Bushaltestelle an der Ecke Hauptstraße/ Feldweg.

Eine kleiner Rastplatz befindet sich gegenüber dem Bürgerhaus (außerhalb des Untersuchungsgebietes).



Sitzgelegenheiten Ortsmitte Naurath



Rastplatz gegenüber Bürgerhaus

2.5 Verkehrssituation

Die Bewertung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Flächen für den fließenden Verkehr
- Verkehrsführung
- Fußgängerverbindungen
- öffentliche Parkflächen

Die Straßen im Untersuchungsgebiet haben in der Hauptsache Erschließungsfunktion für die Anlieger, es gilt die Rechts-Vor-Links-Regel.

Haupterschließungsstraße ist die Im Untersuchungsgebiet liegende Hauptstraße, welche auch beide Ortsteile miteinander verbindet. Die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet sind Anliegerstraßen.

Gekennzeichnete Parkflächen im oder am Straßenraum gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

Gegenüber dem Bürgerhaus befindet sich eine geschotterte Fläche (außerhalb des Gebietes), welche bei Veranstaltungen im Bürgerhaus als Parkplatz genutzt wird.

Die Stellplatzsituation in der Gemeinde Naurath wird von den Bürgern als zufriedenstellend bezeichnet. Der größte Teil der Anwohner verfügt über einen privaten Stellplatz.

In allen Anliegerstraßen ist kein bzw. ein sehr schmaler Fußgängerweg vorhanden (Birkenweg, Borwiese, Feldweg, Zum Steingarten, Brunnenstraße, Im Bungert, Im nassen Garten, Kapellenweg, Mühlenweg, Schmiedegasse). Dies ist vor allem wegen der geringen Straßenbreite.



Keine Bürgersteige – Feldweg



Birkenweg

Der bauliche Zustand der Nebenstraßen und Bürgersteige ist zufriedenstellend. Die Asphaltdecke der Straßen ist in vielen Bereichen ausgebessert. Ferner sind unterschiedliche Materialien für Fußwege vorzufinden.



Brunnenstraße



Im nassen Garten

Die Bewertung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Flächen für den fließenden Verkehr
- Verkehrsführung
- Fußgängerverbindungen
- öffentliche Parkflächen

Die Hauptverkehrsstraße ist die Hauptstraße, welche neben ihrer Erschließungsfunktion vor allem die Funktion als Durchgangsstraße hat.

2.6 Demographische Entwicklung

Die „Alterung“ der Gesellschaft ist in Gesamtdeutschland ein Problem. Die Auswirkungen werden jedoch besonders deutlich in den ländlichen Regionen zu spüren sein.

Der Prozentsatz der über 65-jährigen in der Gemeinde Naurath liegt (am 31.12.2015) bei 13,5 % und damit **unter** dem Landesdurchschnitt von 21,0 %.

Bevölkerungsstand Naurath (Wald) am 31.12.2015:

	Anzahl	Anteil in %
Insgesamt	222	
Männer	115	51,8
Frauen	107	48,2
Deutsche	203	91,4
Ausländer	19	8,6
Altersgruppen		
unter 3 Jahre	2	0,9
3 - 6 Jahre	5	2,3
6 - 10 Jahre	11	5,0
10 - 16 Jahre	26	11,7
16 - 20 Jahre	14	6,3
20 - 35 Jahre	21	9,5
35 - 50 Jahre	56	25,2
50 - 65 Jahre	57	25,7
65 - 80 Jahre	20	9,0
80 Jahre und älter	10	4,5
unter 20 Jahre	58	26,1
20 - 65 Jahre	134	60,4
65 Jahre und älter	30	13,5
Jugendquotient ²		43,3
Altenquotient ³		22,4
Bevölkerung pro km ²		39,6
<small>1 Bevölkerung am Hauptwohnsitz. - 2 Unter 20-jährige je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung. - 3 Bevölkerung ab 65 Jahre je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung.</small>		

Auszug Bevölkerungsstand Naurath (Wald) (Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Demografischer Wandel für die Verbandsgemeinde Kirn-Land:**Bevölkerung 2000, 2013 und 2035 nach Hauptaltersgruppen (Anteile in %):**

Alter in Jahren	2000	2013		2035	
	Anteile	Anteile	Veränderung zu 2000 in %-Punkte	Anteile	Veränderung zu 2013 in %-Punkte
unter 3	2,7	2,2	-0,5	2,2	0,0
3 bis 5	2,7	2,3	-0,4	2,4	0,1
6 bis 9	4,7	3,2	-1,5	3,3	0,1
10 bis 15	7,0	5,9	-1,1	5,5	-0,4
16 bis 19	4,5	4,1	-0,4	3,7	-0,4
20 bis 34	17,6	15,2	-2,4	12,3	-2,9
35 bis 49	24,7	20,2	-4,5	16,8	-3,4
50 bis 64	18,4	25,8	7,4	20,0	-5,8
65 bis 79	14,1	15,1	1,0	24,7	9,6
80 und älter	3,6	5,9	2,3	9,1	3,2
unter 20	21,5	17,7	-3,8	17,1	-0,6
20 bis 64	60,7	61,3	0,6	49,1	-12,2
65 und älter	17,7	21,0	3,3	33,7	12,7
Insgesamt	100	100	0,0	100	0,0
Durchschnitt der Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse					
unter 20	22,6	18,2	-4,4	16,1	-2,1
20 bis 64	58,9	59,8	0,9	49,6	-10,2
65 und älter	18,5	22,0	3,5	34,3	12,3
Insgesamt	100	100	0,0	100	0,0

1 Verbandsgemeinden von 5000 bis 10000 Einwohner am 31.12.2015.

Auszug Demographischer Wandel VG Kirn-Land (Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Nach dieser Vorausberechnung ist im Verbandsgemeindegebiet bis zum Jahr 2035 eine zunehmende Alterung der Gesellschaft prognostiziert. Die Anteile der 65-Jährigen und älter werden sich im Vergleich zum Jahr 2000 **fast verdoppeln**, während die jüngeren Jahrgänge anteilmäßig sinken. Es ist eine Veränderung der 65-Jährigen und älter ausgehend von 2013 von 12,7 %-Punkten bis zum Jahr 2035 vorausgesagt. Ein Vergleich der aktuellen Anteile der Altersgruppen am Bevölkerungsaufbau lässt eine ähnliche Entwicklung zu den prognostizierten Werten erkennen. Auf Ebene der einzelnen Gemeinden ist eine abweichende Entwicklung der Altersstruktur möglich.

Aufgrund der Altersstruktur der im Untersuchungsgebiet lebenden Einwohner ist absehbar, dass mittelfristig verstärkt Eigentümerwechsel bzw. eine Zunahme der Leerstandsproblematik zu erwarten sind. Hier gilt es, Vorsorge zu treffen und Voraussetzungen auf Planungsebene zu schaffen, dass die Gemeinde die rechtlichen Möglich-

keiten des Baugesetzbuches bezüglich einer steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten und möglichen Zuwendungen aus dem Programm Dorferneuerung anwenden kann und finanzielle Anreize für die Investitionen in den Bestand schafft. Hiermit sollen die Rahmenbedingungen für die Modernisierung und Instandsetzung als auch Vermarktung von sanierungsbedürftigen Gebäuden verbessert werden.

3. AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN DER BETROFFENEN BÜRGER

Wie bereits im Kapitel I. Punkt 6.1 erwähnt, fand in Naurath (Wald) eine Eigentümerbefragung statt. An die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsverdachtsgebiet wurden 39 Fragebögen am 02.11.2016 versendet, von denen 8 Fragebögen ausgefüllt bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil eingingen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 20,51 %. In der Auswertung wurden diese 8 Gebäude zugrunde gelegt (Ein Fragebogen umfasst 4 Gebäude)

Die folgende Tabelle zeigt die Rücklaufquoten der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet.

Fragebögen	Naurath / Wald	
	absolut	in %
insgesamt verteilt	39	100,00 %
nicht abgegeben	31	79,49 %
insgesamt abgegeben	8	20,51 %
nicht auswertbar	0	0,00 %
auswertbar	8	20,51 %

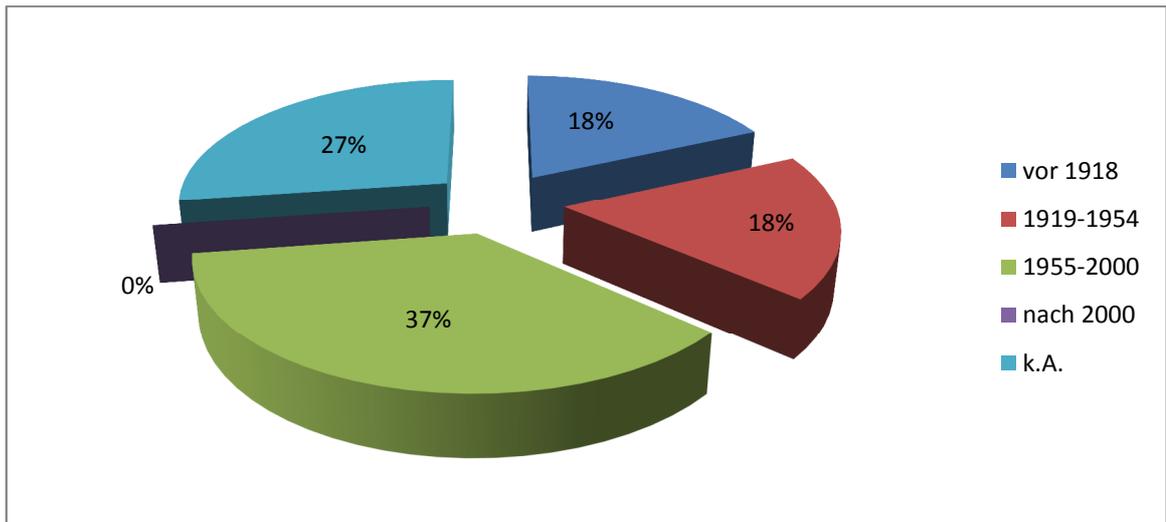
Erfahrungsgemäß liegen die Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen zwischen 7 % und 15 %. Aufgrund der guten Resonanz von 20,51 % konnten aussagekräftige Angaben zustande kommen. Durch die Auswertung der Fragebögen kann ermittelt werden, ob sich eine Tendenz abzeichnet, die die planerische Einschätzung verfeinert und festigt. Die meisten Fragen innerhalb dieser Bürgerbeteiligung dienen der internen Auswertung und Unterstützung der Planung. Im Folgenden werden einige Ergebnisse der Fragebogenauswertung vorgestellt.

4.1 Angaben zu Gebäude und Grundstück

Gebäudealter:

Im Untersuchungsgebiet stammen 2 Gebäude derjenigen Eigentümer, die einen Fragebogen ausgefüllt haben, aus der Zeit vor 1918 (28,58%), 2 Gebäude stammen aus der Zeit zwischen 1919 und 1954 (18,18%), 4 Gebäude aus der Zeit zwischen 1955 und 2000 (36,36%). Drei Anwohner machten hierzu keine Angaben (27,27%). Es wurde kein Gebäude aus der Zeit nach 2000 bewertet.

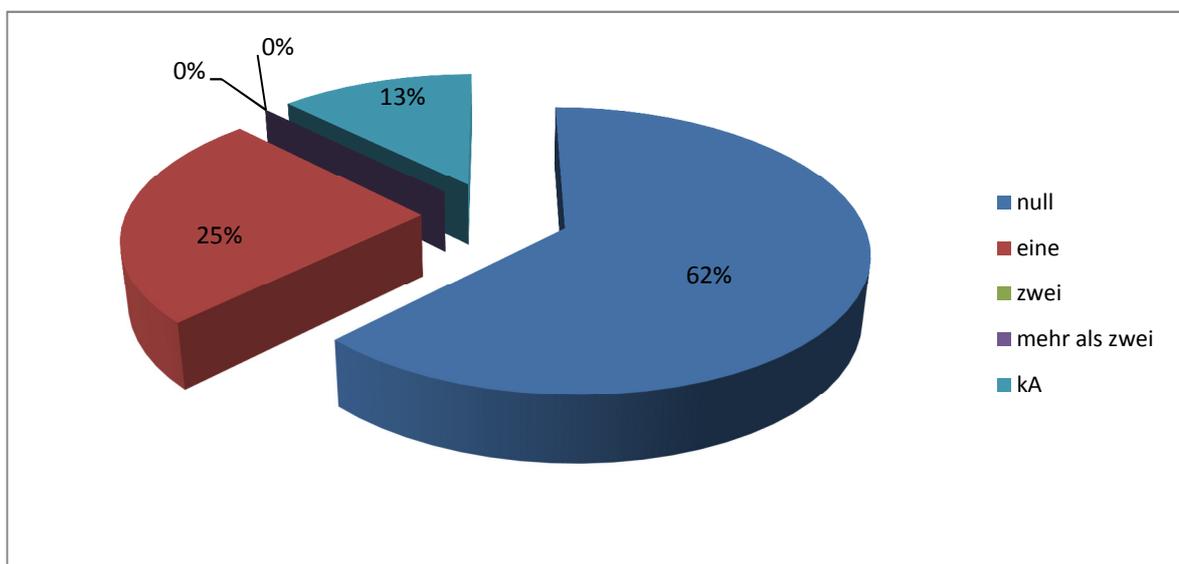
Gebäudealter



Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf dem Grundstück:

Nach der Auswertung sind zweimal je eine Wohnung der beteiligten Anwohner auf den Grundstücken leerstehend, dies sind 25,0 %. 5 Anwohner haben keinen Leerstand auf ihrem Grundstück, dies entsprechen also 62,5 %. Ein Anwohner macht hierzu keine Angaben (12,5 %).

Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf dem Grundstück



Nutzung der Freiflächen auf dem Grundstück:

Über einen Freisitz im Innenhof verfügen 4 Anwohner und es sind 6 Freisitze im Garten vorhanden. 2 Anwohner nutzen Freiflächen als Lagerflächen. Es gibt 27 Kfz-Stellplätze.

Wohnqualität bezogen auf das Grundstück:

Die folgenden Fragen zur Wohnqualität in Bezug auf das Grundstück konnten mit „ja“, „nein“ und „keine Angaben“ beantwortet werden. Es konnten auch Anmerkungen gemacht werden, was aber nicht genutzt wurde.

„Sind Freiflächen in ausreichendem Maße vorhanden?“

Die Mehrheit der Anlieger (7) verfügt nach eigener Aussage über ausreichend Freiflächen auf Ihrem Grundstück, ein Anlieger nicht.

„Sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden?“

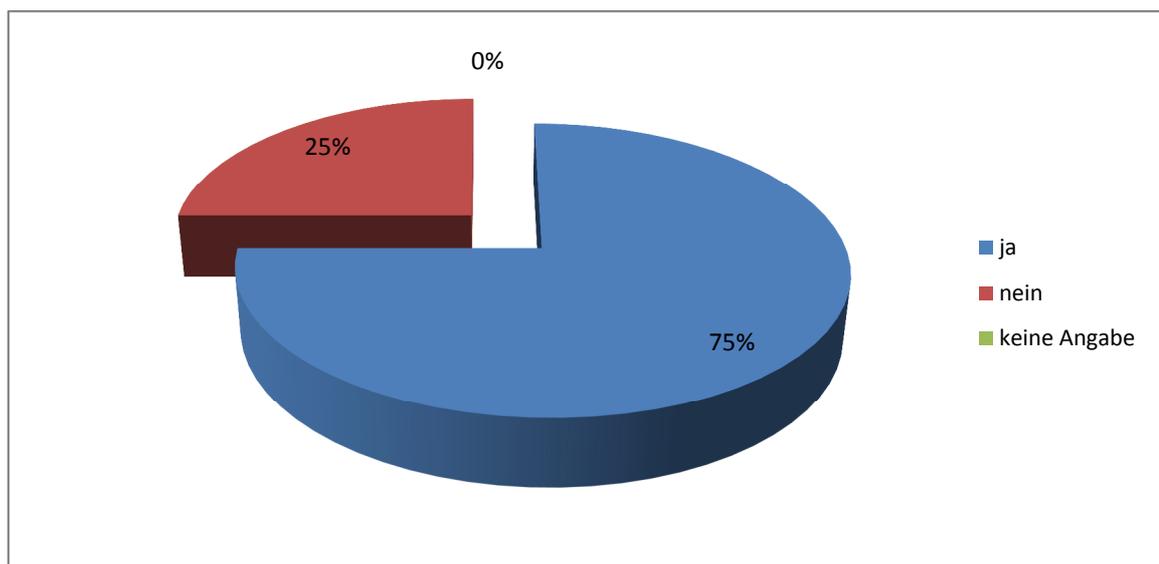
Für 7 Anlieger sind genügend Parkmöglichkeiten vorhanden und für einen Anlieger trifft dies nicht zu.

„Ist die Situation hinsichtlich Belichtung und Besonnung ausreichend?“

7 Anlieger bezeichnen die Belichtung und Besonnung des Wohnraums als ausreichend und ein Anlieger beurteilt die Situation als nicht ausreichend.

„Ist Ihre momentane Wohnsituation zufriedenstellend?“

Nach den Fragebögen sind 6 Anlieger mit ihrer Wohnsituation zufrieden, auf 2 Anlieger trifft dies nach eigener Aussage nicht zu.

Sind Sie zufrieden mit Ihrer momentanen Wohnsituation?

Gebäudezustand bzw. Wohnzustand

„Welche Bereiche sind besonders renovierungsbedürftig?“

Auszug aus der Auswertung:

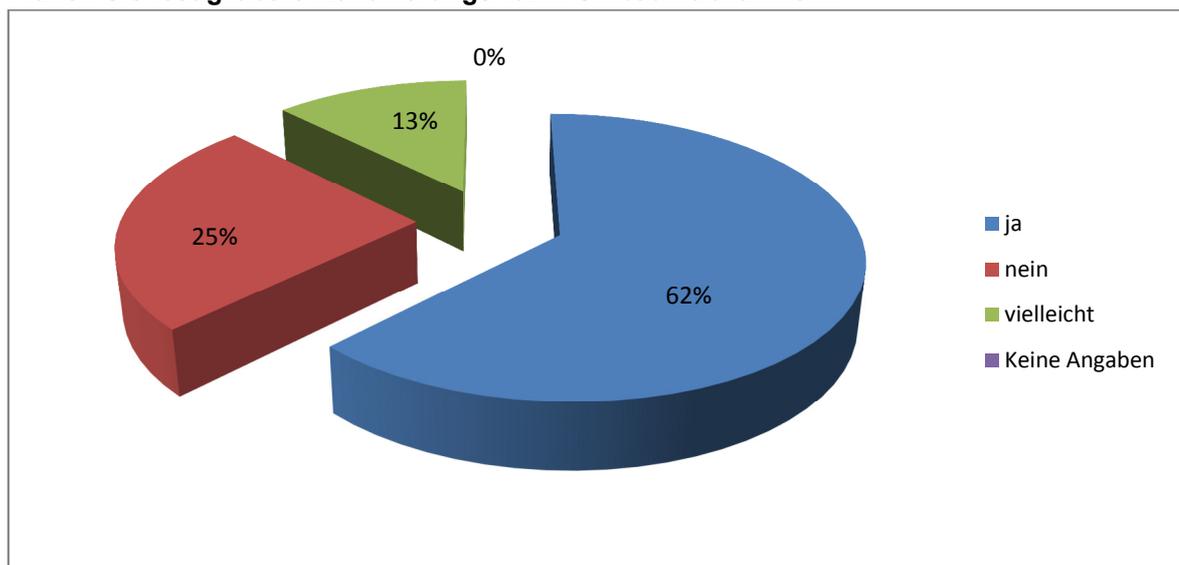
Dach	3 x
Fenster	7 x
Fassade	5 x
Sanitäreanlagen	3 x
Elektroinstallation	3 x
Heizung	2 x
Freiflächen	2 x

Ergänzende Angaben: Innendämmung

„Sind größere Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen fest eingeplant?“

5 Anwohner haben Maßnahmen fest eingeplant, wovon einer eine Komplettsanierung im Jahr 2017 fest einplant. Ein Anwohner möchte vielleicht renovieren und 2 haben Maßnahmen nicht fest eingeplant.

Planen Sie fest größere Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen?



4.2 Beurteilung des Wohnumfeldes

Hier konnte die Verkehrssituation, der Freiraum und die Infrastruktur beurteilt werden.

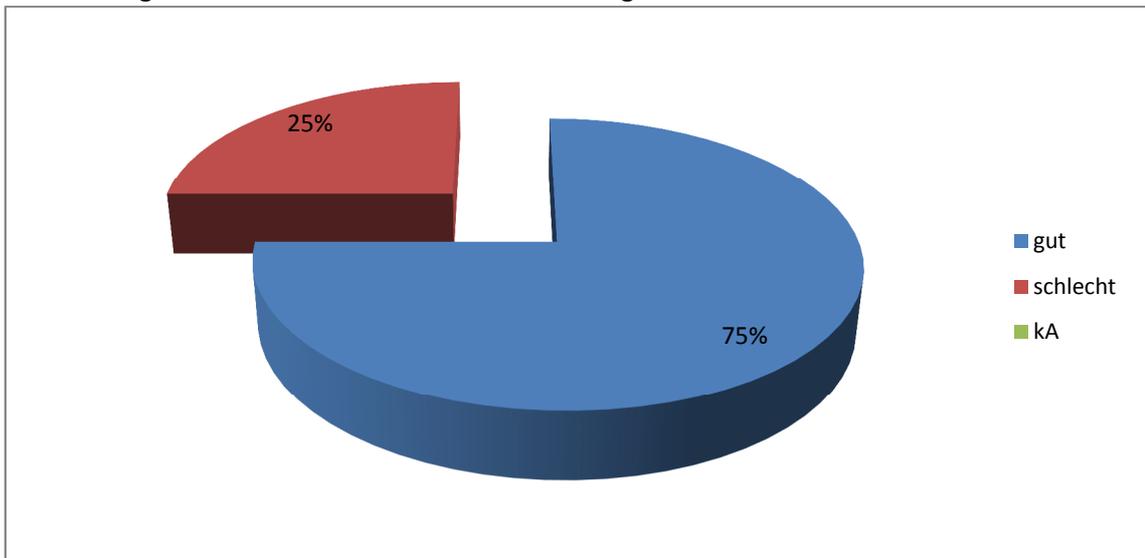
Verkehrssituation

Zu diesem Bereich sollten Aspekte zur Parkplatzsituation, Verkehrslärm und Sicherheit, Fuß- und Radwegen sowie dem öffentlichen Nahverkehr mit „gut“ oder „schlecht“ bewertet werden, bzw. mit „keine Angaben“ beantwortet werden. Zudem konnten Anmerkungen zu den einzelnen Punkten gemacht werden

„Wie beurteilen Sie die Anzahl der öffentlichen Parkmöglichkeiten?“

6 Anlieger sind mit der derzeitigen Situation zufrieden, 2 Anlieger beurteilten die Situation als „schlecht“.

Beurteilung der Anzahl von öffentlichen Parkmöglichkeiten:



„Wie beurteilen Sie die Verkehrslärmsituation?“

Alle 8 Bewohner finden den Verkehrslärm nicht hoch und beurteilen die Situation als „gut“!

„Wie beurteilen Sie die Sicherheit im Straßenverkehr?“

Jeder Anlieger ist mit der Sicherheit im Straßenverkehr zufrieden!

„Wie beurteilen Sie die Fußwegeverbindung?“

7 Bewohner finden die Verbindungen gut. Ein Anwohner machte hierzu keine Angaben.

„Wie beurteilen Sie die Radwegverbindungen?“

2 Anlieger beurteilen die Radwegverbindungen mit „gut“ und 3 Anlieger bewertet diese als „schlecht“. 3 Anlieger machen hierzu keine Angabe.

„Wie beurteilen Sie die Erreichbarkeit von Bushalte- und Bahnhaltstellen?“

5 Bewohner finden die Erreichbarkeit in Ordnung und ein Bewohner findet die Erreichbarkeit jedoch nicht gut. Zwei weitere Bewohner machten hierzu keine Angaben. Es wurde von einem der Anwohner angemerkt, dass die Anbindung an Schulen verbessert werden könnte.

Freiraum und Infrastruktur

Zum Bereich Freiraum und Infrastruktur sollten Aspekte wie öffentliche Plätze, Kinderspielplätze, öffentliche Grünflächen, kulturelle und sonstige Freizeitangebote und das Wohnen im Dorfkern bewertet werden.

„Sind öffentliche Plätze in ausreichendem Maße vorhanden?“

6 Anlieger finden dass genügend Plätze vorhanden sind, ein Anlieger antwortet mit „nein“. Ein weiterer Anlieger macht hierzu keine Angabe.

„Sind Kinderspielplätze gut erreichbar?“

Alle 8 Anlieger finden, dass Spielplätze gut erreichbar sind.

„Sind öffentliche Grünflächen gut erreichbar?“

Die Frage wurde von der Mehrheit bejaht, nämlich 7 Bewohner. 1 Bewohner macht keine Angabe.

„Sind öffentliche Grünflächen von guter Qualität?“

7 Anlieger stufen die Qualität der Grünflächen als gut ein. Ein Anwohner findet dies nicht so.

„Gibt es ausreichend kulturelle Angebote?“

5 Anlieger bejahen die Frage, 2 Anlieger beantwortet die Frage mit „nein“. Ein Anlieger macht keine Angabe.

„Sind Freizeitangebote in ausreichendem Maße vorhanden?“

Dieser Punkt wird von 5 Anliegern mit „ja“ beantwortet und von zwei Anliegern verneint. Ein Anlieger macht keine Angabe.

„Wohnen Sie gerne im Ortskern?“

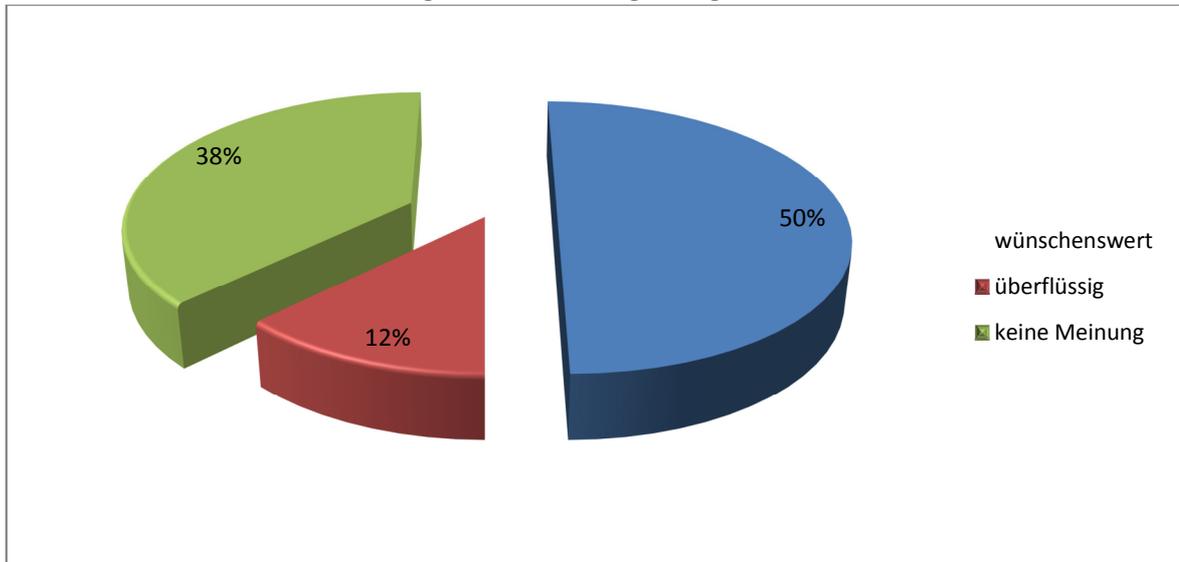
Alle 8 Anlieger wohnen gerne im Ortskern!

4.3 Mitwirkung / Einschätzung der Sanierung

„Wie beurteilen Sie eine Sanierung Ihrer Wohnumgebung?“

4 Anlieger halten eine Sanierung der Wohnumgebung für wünschenswert, nur ein Anlieger hält diese für überflüssig und 3 Anlieger haben keine Meinung zu diesem Punkt.

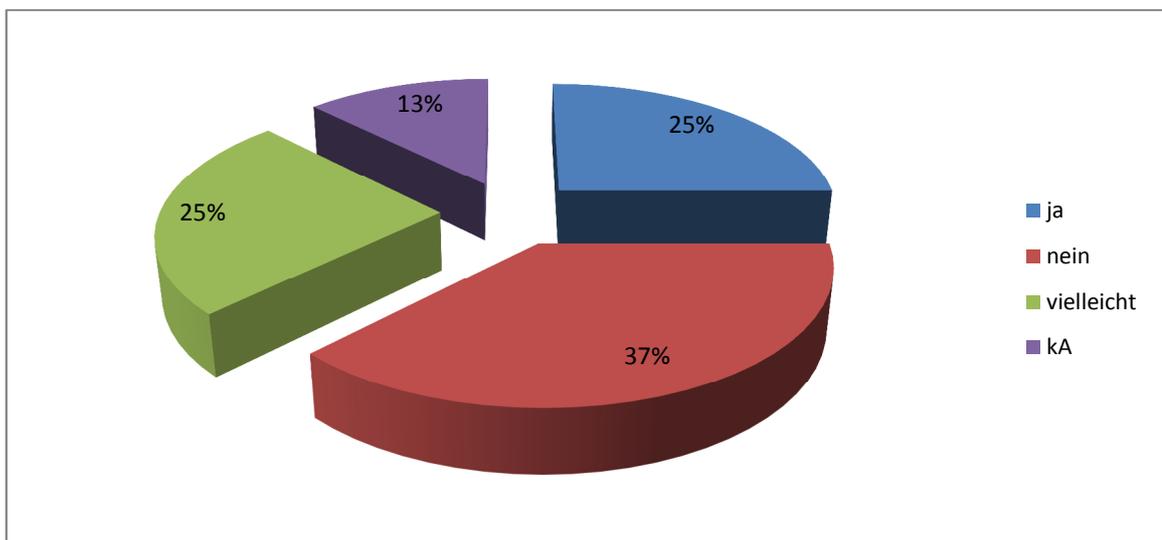
Wie beurteilen Sie eine Sanierung Ihrer Wohnumgebung?



„Werden Sie im Falle einer Ortskernsanierung Maßnahmen an Ihrem Gebäude durchführen?“

Dieser Punkt wird von den Befragten unterschiedlich wahrgenommen. 3 Anlieger wollen im Rahmen der Sanierung Maßnahmen durchführen und zwei Anlieger vielleicht. 2 Anlieger wollen dies vorrausichtlich nicht tun. Einmal gibt es keine Angabe.

Werden Sie im Falle einer Ortskernsanierung Maßnahmen an Ihrem Gebäude durchführen?

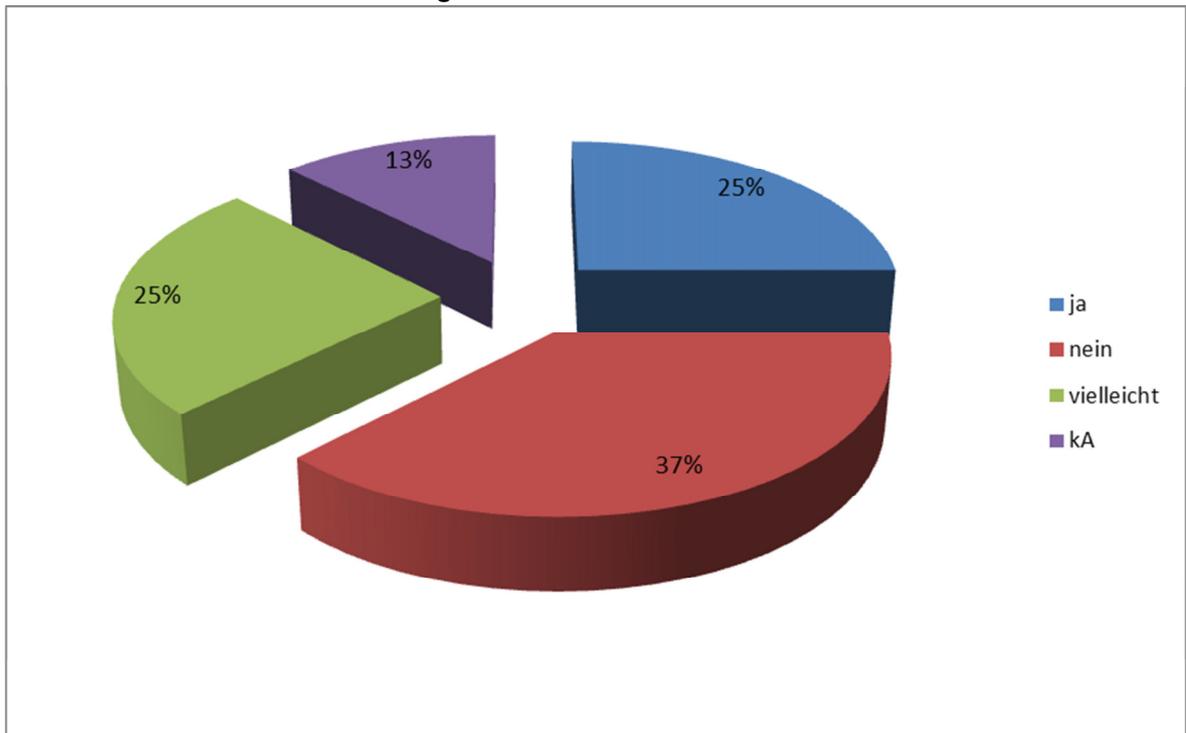


„Wären Sie bereit aktiv an der Ortskernsanierung teilzunehmen?“

4 Anlieger sind bereit aktiv mitzumachen und 4 Anlieger sind sich noch nicht sicher. Jedoch verneint keiner der Anlieger die Frage.

„Wären Sie im Falle einer Sanierung interessiert Ihr Grundstück oder Teile zu verkaufen?“

Zum Verkauf seines Grundstückes im Falle einer Sanierung wären zwei Anwohner interessiert und 2 Anwohner eventuell. 3 Anlieger wären dazu nicht bereit, ein Anwohner macht hierzu keine Angabe.

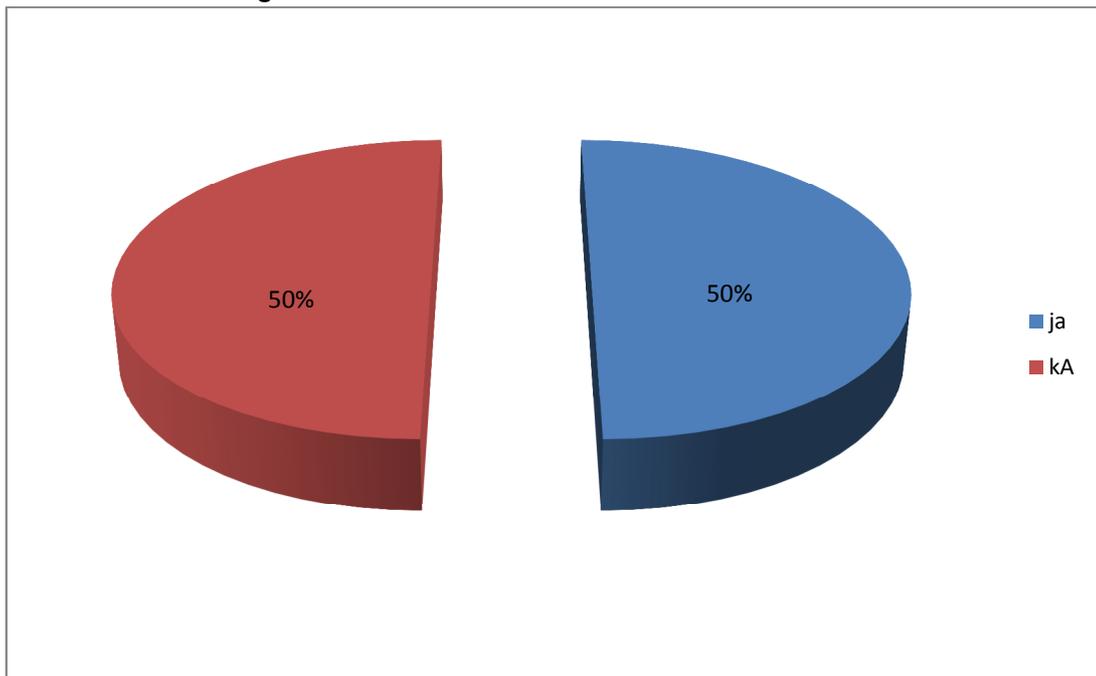
Wären Sie im Falle einer Sanierung interessiert Ihr Grundstück oder Teile zu verkaufen?“**„Wären Sie damit einverstanden, dass Ihre Kontaktdaten an einen möglichen Käufer oder Investor gesandt werden?“**

2 Anwohner würden Ihre Kontaktdaten weitergeben wollen und zwei eventuell. Für 4 Anwohner ist dies ausgeschlossen.

„Soll ein Kontakt aufgebaut werden?“

An einem persönlichen Beratungsgespräch hinsichtlich des Konzeptes der Ortskernsanierung sind vier Anlieger der Befragten direkt interessiert, 4 Befragte machten hier erstmal keine Angabe.

Soll ein Kontakt aufgebaut werden?



4.4 Zusammenfassung

Anhand der zurückgesendeten Fragebögen wurde deutlich, dass noch eine leichte Skepsis gegenüber der Sanierung des Ortskerns besteht, dennoch sieht ein Großteil der Anwohner die Sanierung der Wohnumgebung als wünschenswert und möchte die Ortskernsanierung aktiv unterstützen. Es sind einige Anwohner an einem persönlichen Beratungsgespräch hinsichtlich des Konzeptes der Ortskernsanierung interessiert.

Aus den Fragebögen übernommene Probleme die durch die Sanierung gelöst werden sollen sind:

- **Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**
- Parkplatzsituation verbessern
- Wohnumfeld verbessern
- Erweiterung des Angebots an Freizeitmöglichkeiten, Kulturangeboten
- Fuß- und Radwegeverbindung

III. SCHLUSSFOLGERUNG AUS DEN ERGEBNISSEN

1. SANIERUNGSTATBESTÄNDE UND SANIERUNGSBEGRÜNDUNG

Das Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 BauGB liegt darin, durch eine Bewertung der Bestandsaufnahme einerseits und durch das planerische Erkennen der städtebaulichen und funktionalen Zusammenhänge andererseits, zu einer Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu kommen.

Als Orientierung dient hierbei die in § 136 Abs. 3 BauGB vorgegebene Kriterienliste zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände. Anhand dieser soll die Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes (oder von Teilbereichen) abgeschätzt und begründet werden.

1.1 Prüfung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten

Probleme in Bezug auf Belichtung und Besonnung konnten im Untersuchungsgebiet vereinzelt festgestellt werden. Die Bebauung ist zwar straßenbegleitend, dennoch kann die Belichtung und Besonnung als gut bezeichnet werden.

b) Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse ist bei einem Großteil der Gebäude ein Sanierungsbedarf festzustellen. Dabei wurden ca. 73 % der Gebäude den Kategorien „mittlerer Sanierungsbedarf“ und „hoher Sanierungsbedarf“ zugeordnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Einschätzung des Gebäudezustandes nur der von außen zu erkennende Zustand des Gebäudes bewertet wurde. Z.T. konnten zusätzlich die Ergebnisse aus der Anwohnerbefragung mit herangezogen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Sanierungsbedarf der Gebäude, die den Kategorien „mittlerer Sanierungsbedarf“ bzw. „hoher Sanierungsbedarf“ zugeordnet wurden, bis auf die Gebäudesubstanz bzw. die Ausstattung mit Sanitär- u. Heizungsanlagen erstreckt. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des allgemeinen Stadtbildes ist die Modernisierung und Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz.

c) Die Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes gewährleistet.

d) Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Die Nutzbarkeit der Gebäude und Freiflächen ist weitestgehend gewährleistet. Gleichwohl besteht bei vielen Gebäuden der Bedarf zur zeitgemäßen und funktionalen Anpassung der Grundrisse und Raumabfolgen sowie der technischen Gebäudeausstattung. Fassaden und Fassadenteile bedürfen einer erheblichen Verbesserung. Auch die vor den Gebäuden befindlichen Freiflächen bedürfen einer Aufwertung und Verbesserung.

1.2. Prüfung der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Straßen, die sowohl dem Durchgangsverkehr als auch dem Anliegerverkehr dienen. Die Seitenstraßen dienen ausschließlich der innerörtlichen Erschließung.

Die Untersuchung ergab, dass nahezu alle Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet einen zufriedenstellenden Zustand haben. Der gute Straßenzustand kann die Grundstückseigentümer in aller Regel dazu anhalten zu investieren. Die Erfahrung zeigt, wenn die Gemeinde einen guten Ausbauzustand der Straßen aufweisen kann, sind die Grundstückseigentümer mehr bereit in ihre Gebäude zu investieren.

Es wird für folgende Straßen, bzw. Teilstücke von Straßen sowie Fußgängerverbindungen der Ausbau im Gebiet empfohlen:

- Zum Steingarten

Begrünung des Straßenraums

Gerade in der Hauptstraße ist ein ausreichend breites Straßenprofil vorhanden, um eine Aufwertung des Straßenraums durch eine Begrünung umzusetzen. Hierdurch könnte auch eine Entschleunigung des Durchgangsverkehrs erreicht werden.

Das Parken erfolgt überwiegend auf den privaten Grundstücken der Anwohner. Öffentliche Parkplätze sind im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vorhanden (Platz ggü. Bürgerhaus).

Fazit:

Wie in den vorherigen Abschnitten beschrieben, treten im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände auf, funktional als auch baulich, sodass Maßnahmen, die auf eine Verbesserung der Situation abzielen, unbedingt erforderlich sind.

Die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz und die Beseitigung gestalterischer Mängel ist ein weiteres wichtiges Sanierungsziel.

Auch die gestalterische Aufwertung und eine Vereinheitlichung der verwendeten Materialien für Straßen und von Gehwegen (ggf. in Kombination mit privaten Flächen vor den Gebäuden) sind als Sanierungsziel anzusehen. Die Neugestaltung und Beseitigung der Mängel in bestimmten Straßenabschnitten sollte im Rahmen der Ortskernsanierung erfolgen.

Diese Maßnahmen sollen bewirken, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet nachhaltig aufgewertet und verbessert sowie die Attraktivität der Gemeinde erhöht wird. Die Kombination der anzuwendenden Instrumente soll weiteren Leerstand vermeiden helfen und ein wichtiger Anreiz zur Stabilisierung und Verbesserung sein.

Aufgrund der aufgezeigten städtebaulichen Missstände ist die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht sehr sachdienlich. Alleine mit den Mitteln aus der Dorferneuerung lassen sich die anstehenden Missstände nicht lösen. Zwar gewährt die Dorferneuerung Zuwendungen bis zu 30 % je Maßnahmen, jedoch höchstens 20.452 € für Private Modernisierungsmaßnahmen. Da Missstände gerade im privaten Bereich, bei den Gebäuden anstehen und die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude einen erhöhten Aufwand für die Eigentümer bedeuten, sind weiterführende Unterstützungen der Eigentümer erforderlich. Hier ist die steuerlich erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG ein wichtiger Anreiz zur Unterstützung der Bauherren.

Aufgrund der demographischen Entwicklung vieler Gemeinden im ländlichen Raum überaltern die Ortskerne. Konsequenz aus dieser Entwicklung ist, dass vielfach die Instandsetzung der Gebäude über Jahre nicht mehr offensiv vorgenommen wird und Ortskerne zusehends auch in der Struktur überaltern. Hinzu kommt, dass dieser Prozess durch Unternutzung, zunehmenden Leerstand und den Unterhaltungsstau an Attraktivität verliert. Dieser Entwicklung gegenzusteuern ist eine der wichtigsten Planungsaufgaben der Gemeinden. Hierzu sind **alle Mittel** anzuwenden, die der Gesetzgeber ermöglicht.

2. ABGRENZUNGSVORSCHLAG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET

Wesentliches Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung ist (auf der Grundlage einer ausreichend detaillierten Bestandsaufnahme und -bewertung) die Feststellung vorhandener Sanierungstatbestände und ihre Begründung. Darauf aufbauend erfolgt von planerischer Seite der Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes. Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Neben rein fachlichen Gründen sollen bei der Abgrenzung auch die Meinungen von Seiten der Bürger und der Verwaltung berücksichtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine hohe Anzahl an Gebäuden mit Sanierungsbedarf, Umgestaltungserfordernis und Gestaltungsdefiziten festgestellt.

Bei der Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Sanierung, ob im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke keine maßgebliche Qualitätsverbesserung durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist in Naurath aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass nur wenige bodenordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, um bestimmte Bereiche zu entwickeln. Die Gemeinde Naurath beabsichtigt zur Umsetzung der Sanierungsziele bisher nicht den Ankauf verschiedener Grundstücke. Der Grundstücksankauf führt nicht zu einer generellen bodenordnungspolitischen Entscheidung, die das Erreichen der Sanierungsziele in Frage stellen könnte. Wenn ein Erwerb erfolgt, so soll er im normalen Grundstücksverkehr erfolgen und eventuell durch Investoren entwickelt werden. Hierbei setzt die Gemeinde auf die freiwillige Entwicklung, was sich schon im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als positiv abgezeichnet hat.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung der Wohngebäude. Nach den Umfragen ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung dieser

Sanierungsziele keine Erschwernisse vorliegen werden. Der Bodenwert ist im Vergleich zu anderen Gemeinden stagnierend.

Einer besonderen Betrachtung unterlag deshalb die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu erwarten seien, die eine Preisbindung erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Gebäude in überwiegenderem Eigentum. Dies führt wiederum dazu, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die Sanierung gerechnet werden kann. Die Inhaber des Grundeigentums sind überwiegend darauf ausgerichtet ihren Standort zu halten und diesen nachhaltig zu sichern. Die Grundstückspreise und damit auch die Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die Grundstücke zurzeit schon im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden können.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung wird jedoch die Modernisierung und Instandsetzung sowie Umgestaltung der privaten Bausubstanz darstellen und aufgrund der Art und des Umfangs der absehbaren Ordnungsmaßnahmen, die von privaten Grundstückseigentümern durchgeführt werden, nicht mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist, wird vorgeschlagen, die Ortskernsanierung im Rahmen eines vereinfachten Sanierungsverfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Plan 8 „Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet“ (siehe Anlage) dargestellt. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 4,67 Hektar.

B STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1. ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Ziel jeder Sanierung ist es, bestehende Diskrepanzen zwischen der aktuellen Situation und den Zielvorstellungen in einem bestimmten Bereich zu beseitigen.

Aus der generellen Zielsetzung, die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“, lassen sich für das Sanierungsgebiet in Naurath konkrete Ziele ableiten, die durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen realisiert werden können.

a. *Bewahrung und Erhalt historisch gewachsener Strukturen:*

Die Siedlungsstrukturen in der Naurath sind historisch gewachsen und durch den ländlichen Charakter geprägt. Diesen Charakter gilt es zu erhalten, zu sichern und nachhaltig zu verbessern.

b. *Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz:*

Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Verbesserung des Wohnumfeldes **durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz**. Hier ist der größte Aufwand und Mangel festzumachen. Auch die gestalterischen Mängel an Fassaden sind offensichtlich und beeinträchtigen das Ortsbild negativ.

Gerade angesichts der zum Teil gravierenden Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Bestand in den ländlich geprägten Gemeinden, die ab 2035 verstärkt zu verzeichnen sein werden, besteht hier dringender Handlungsbedarf der Steuerung und Anpassung.

Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG können den Eigentümern ein hoher Anreiz zur Sanierung und Verbesserung als auch Umwandlung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln sein. Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Hier kann mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb städtebaulicher Sanierungsgebiete gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG den Eigentümern ein Anreiz zur Sanierung und Umwandlung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln geboten werden.

Mit Blick auf die immer deutlicher erkennbare Auswirkung des demographischen Wandels in der Bevölkerung, hat die Gemeinde die große Aufgabe der Vorsorge in planerischer Hinsicht zu erfüllen. Es gilt die Grundlage mit der

Planung zu schaffen, sodass auch die älter werdende Gesellschaft in den ländlichen Gemeinden eine angemessene Altersversorgung erfahren kann.

c. *Umgestaltung der öffentlichen Flächen:*

In Naurath sind im Ortskern nur wenige Aufenthaltsflächen vorhanden. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortes sind außerhalb des Ortskerns ausreichend Freiflächen vorhanden. Eine Maßnahme, die in Fragen kommen könnte, wäre die Bushaltestelle in Unternaurath. Durch eine Aufwertung der öffentlichen Flächen könnte die Aufenthaltsqualität verbessert sowie neue Kommunikationsorte geschaffen werden.

2. MASSNAHMEN

Im Folgenden werden Ziele und Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Sanierung durchzuführen sind. Dieser Maßnahmenkatalog dient auch als Leitfaden für den Rahmenplan.

1. **Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude im Sanierungsgebiet:**

- Modernisierung und Umwandlung der Gebäude gemäß ihrem Sanierungsbedarf
- Behebung von Gestaltmängeln an Gebäuden aller Art
- Rücksichtnahme auf das historische gewachsene Umfeld besonders bei Neu- und Ersatzbauten
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum durch Neubau
- Schaffung von **altersgerechtem Wohnraum** durch Umwandlung von Bestands- und Nebengebäuden
- Nachverdichtung durch Bebauung der vorhandenen Grundstücke (nach § 34 BauGB)

2. **Beseitigung der Leerstände:**

- Modernisierung und Instandsetzung und somit Vermeidung weiteren Verfalls leerstehender Gebäude
- Gegebenenfalls Umnutzung der vorhandenen Gebäude, z. B. zu altersgerechten Wohnungen
- Abbruch von Nebengebäuden, die nicht nutzbar bzw. unnutzbar sind
- Abbruch und Neuordnung, wenn es die Wirtschaftlichkeit erfordert

3. **Gestaltung des öffentlichen Straßen- und Platzraums:**

- Begrünung des Straßenraums, soweit möglich
- Teilweiser Ausbau und Neugestaltung der Seitenstraßen (Im Steingarten)
- Aufwertung des Straßenraums durch einheitliche Verwendung von Materialien (einheitliches Pflaster anstelle von Materialmix)
- Ausbau der Parkfläche gegenüber Bürgerhaus
- Neugestaltung des Umfeldes der Kapelle
- Neugestaltung, bzw. Ausbau der Grünanlagen der Bushaltestelle Ober- und Unternaurath

4. **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:**

- Ausbau Informations- und Wegeleitsystem
- Schaffung eines Fuß-, bzw. Radweges entlang der Hauptstraße zur Verbindung der beiden Ortsteile Ober- und Unternaurath (*außerhalb VU-Gebiet*)
- Gestaltung der Ortseingänge u. a. mit einheitlichen Wegweisern (*teilweise außerhalb VU-Gebiet*)

5. Schaffung von Aufenthaltsräumen zur Attraktivierung

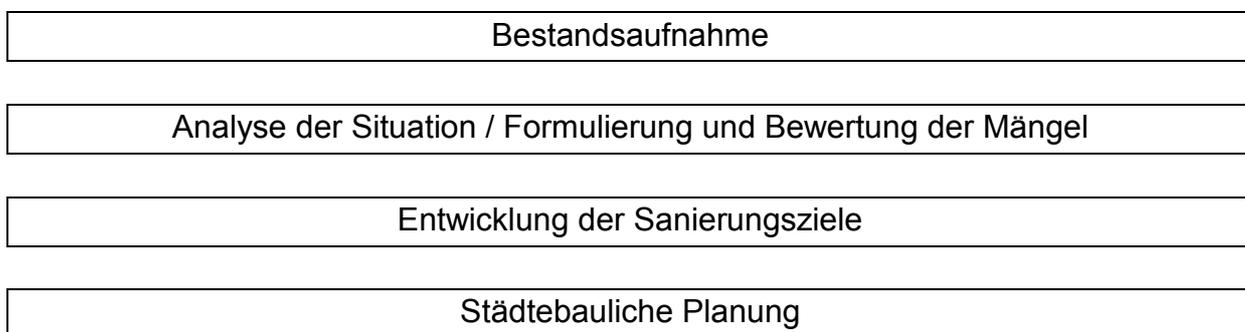
- Verbesserung der Attraktivität des Rastplatzes gegenüber dem Bürgerhaus im Zuge des Parkplatzausbaues (*außerhalb VU-Gebiet*)

3. RAHMENPLAN

3.1 Aufbau und Wertigkeit des Planwerks

Die städtebauliche Planung hat einen großen Stellenwert innerhalb der Vorbereitung der Sanierung. In ihr wird der Zusammenhang der einzelnen sanierungserforderlichen Baumaßnahmen dargestellt. Die städtebauliche Planung formuliert die Ziele der Sanierung und legt fest, welche Strategien und einzelne Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele durchzuführen sind.

Im Ablauf der Vorbereitung der Sanierung bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt:



Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebaulich/planerische Synthese aus:

- den vorhandenen Strukturen
- den ermittelten Mängeln
- den angestrebten Sanierungszielen
- den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten

Der Rahmenplan ist ein überwiegend zeichnerisches Dokument der städtebaulichen Ziele der Gemeinde. Er ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als so genannte Informelle Planung keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter geändert und an die sich ändernden städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden. Zur rechtsverbindlichen Umsetzung besteht die Möglichkeit einen Sanierungsbebauungsplan aus dem Rahmenplan zu entwickeln.

Bezüglich seiner Darstellung sollte der Rahmenplan grundsätzlich einerseits eine gewisse Anschaulichkeit bzw. einen ausreichenden zeichnerischen Detaillierungsgrad aufweisen, um die Absichten der Sanierung auch „Nicht-Fachleuten“ (unmittelbar Sanierungsbetroffenen wie auch sonstigen Interessierten) verständlich zu machen. Andererseits ist aber auch ein gewisses Abstraktionsniveau einzuhalten, um den Charakter einer Perspektiv- oder Prinzipienplanung zu erhalten.

Der Rahmenplan stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele zu erreichen. Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur und somit die zukünftige bauliche Entwicklung dar. Gebäude, an denen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden sollten, sind kenntlich gemacht.

Insgesamt gesehen werden anhand des Rahmenplans die grundlegenden Prinzipien zur Umsetzung der Sanierungsziele zusammengefasst und aufgezeigt.

Er trifft keine fest gefügten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung der Sanierung zu bewegen hat.

Die planerischen Aussagen erstrecken sich über die gesamte Fläche des Sanierungsgebietes, also nicht nur über die öffentlichen, sondern auch über die sich in Privatbesitz befindenden Flächen.

Hierzu ist anzumerken, dass die für private Flächen/ Gebäude vorgeschlagenen Maßnahmen natürlich nur mit der Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.

Für das weitere Vorgehen bei der Ortskernsanierung wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Gemeinderat als rahmensetzendes Planwerk, an dem in Zukunft die öffentlichen Maßnahmen orientiert und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden.

Dabei ist der Rahmenplan nicht als starre Vorgabe, sondern als weiterentwicklungsfähige Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann und muss.

Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich weitere zu differenzierende Planungen.

3.2 Erläuterungen zum Rahmenplan

Die Darstellung des Planes erfolgt durch Flächen, Symbole und Signaturen für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die zeichnerischen Aussagen sollen im Folgenden kurz erläutert und durch handlungsbezogene Hinweise ergänzt werden.

Ortsgestaltung / Sanierung der privaten Bausubstanz

Neben den öffentlichen Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung sind auch im Rahmen der privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestalterische Grundsätze zu beachten, die in ihrer Summe zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen. Im Vorfeld privater Modernisierungsmaßnahmen muss daher eine Abstimmung der Planung mit der Gemeinde erfolgen, damit eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abgeschlossen werden kann.

Es ist besonders wichtig, dass ein Eigentümer, der eine private Modernisierung und Instandsetzung seines Gebäudes vornehmen und die erhöhte steuerliche Abschreibung seiner Investitionskosten gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG nutzen möchte, vor Beginn der Sanierungsarbeiten die Maßnahme mit der Gemeinde abstimmt und erst nach dem rechtskräftigen Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit der Maßnahme beginnt!

4. SOZIALPLAN

Im Sinne von § 140 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung auch die Ausarbeitung eines Sozialplanes i.S. des § 180 BauGB, soweit erforderlich. Die Regelungen über die Sozialplanung dienen der Vermeidung oder Milderung sozialer nachteiliger Auswirkungen städtebaulicher Maßnahmen. Soziale Belange sind innerhalb des Sozialplanes zu berücksichtigen. Aus den Untersuchungen hat sich ergeben, dass städtebauliche Neuordnungen oder Ordnungsmaßnahmen dergestalt, dass sie sich auf Betroffene nachteilig auswirken, nicht vorliegen. Die Ausarbeitung eines Sozialplans ist daher nicht erforderlich.

5. KOSTENÜBERSICHT (§ 149 BAUGB)

Die Kostenübersicht versteht sich als überschlägige Schätzung der voraussichtlich benötigten Geldmittel. Die Darstellungen dienen als Orientierung und sollen in erster Linie die Planung und Durchführung der Sanierung ermöglichen.

Die einzelnen Positionen der Übersicht wurden auf der Grundlage der Zielvorgaben des Rahmenplanes zur Sanierung über Erfahrungswerte ermittelt.

6. VERFAHRENSHINWEIS

Bei der Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im **klassischen** oder im **vereinfachten Sanierungsverfahren** hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke keine den Bodenwert betreffende erhöhte Qualitätsverbesserung durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren. Vielmehr ist das Bestreben die Gemeinde zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Umfangreiche Ordnungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sind in diesem Gebiet von Seiten der Gemeinde nicht geplant. Diese, die umgesetzt werden, wirken

sich aber nicht nachteilig bzw. wertsteigernd auswirken und sollen im normalen Grundstücksverkehr umgesetzt werden.

Die allgemeinen Sanierungsziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass keine Bodenordnungsmaßnahmen, die die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen, erforderlich sind. Von Seiten der Gemeinde ist es nicht beabsichtigt und aus bodenordnungspolitischen Gründen nicht erforderlich, Grundstücke zu erwerben. Wenn ein Erwerb erfolgt, so dient er dem normalen Grundstücksverkehr. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude. Nach den Umfragen ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse zu erwarten sind. Einer besonderen Betrachtung unterlag die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu erwarten seien, die eine Preisbindung erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Gebäude in überwiegendem Eigentum der Nutzer, was wiederum dazu führt, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die Sanierung gerechnet werden kann.

Die Grundstückspreise und damit auch die Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die derzeitige Nutzung sich nur unwesentlich, nach Angebot und Nachfrage verändern wird.

Die Durchführung der Sanierung wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das **vereinfachte Sanierungsverfahren** nicht erschwert und kann somit unter **Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB** durchgeführt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Naurath/Wald“ im **vereinfachten Verfahren** durchzuführen und **die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB** auszuschließen.

Die vorliegende Version der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortskern Naurath/ Wald“ in dem Ort Naurath/ Wald und die daraus abgeleiteten Sanierungsziele wurden durch den Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 25.10.2016 beschlossen.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Naurath/ Wald“ gefasst. Dieser wurde am 23.03.2017 in den „Hochwald-Nachrichten“, unter der Gemeinde Naurath-Wald veröffentlicht und hat damit Rechtskraft erlangt.

Ausgefertigt:

Naurath (Wald) den



(Werner Weber)
Ortsbürgermeister



C ANLAGE

1. MASSNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

2. STRUKTURANALYSE DER ORTSGEMEINDE NAURATH/ WALD

3. PLANUNTERLAGEN

1. Plan 1 Übersicht Untersuchungsgebiet
2. Plan 2 Gebäudezustand und Gebäudemängel
3. Plan 3 Gebäudenutzung
4. Plan 4 Grün- und Freiraumstrukturen
5. Plan 5 Verkehrsstrukturen
6. Plan 6 Schwarzplan
7. Plan 7 Städtebaulicher Rahmenplan
8. Plan 8 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet