

**Abschlussbericht**  
**zur Festlegung des Sanierungsgebiets**  
**„Ortskern Rascheid“**  
**nach § 142 BauGB**

**2014/2015**

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Rascheid  
Ortsbürgermeister Andreas Ludwig

Bahnhofstraße 10  
54413 Rascheid  
Tel.: 06586 / 586

Verbandsgemeinde Hermeskeil  
Fachbereich 1 Zentralverwaltung

Langer Markt 17  
54411 Hermeskeil  
Tel.: 06503 / 809 – 0  
Tel.: 06503 / 809 – 167

**Erarbeitet durch:**

Planungsbüro Vollmuth

Kirchstraße 5  
54441 Kanzem  
Tel.: 06501 / 989420  
Fax: 06501 / 989421

Email: [planungsbuero-vollmuth@t-online.de](mailto:planungsbuero-vollmuth@t-online.de)

Kanzem, Januar 2015

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Beschluss zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vorbereitende Untersuchungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.1. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>2.2. Bestandsaufnahme – Informationen zu Rascheids Siedlung und Bevölkerung1</b>	
2.2.1. Demographische Zusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet .....	1
2.2.2. Flächennutzung und Grünstrukturen .....	2
2.2.3. Verkehrsstruktur und –anbindung.....	3
2.2.4. Wirtschaftliche Struktur und Wandel der beruflichen Schwerpunkte .....	4
2.2.5. Infrastruktur.....	6
<b>2.3. Voruntersuchung zur Notwendigkeit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes.....</b>	<b>7</b>
2.3.1. Baukulturell wertvolle und erhaltenswerte Bausubstanz .....	7
2.3.2. Leerstand und funktionslose Scheunen.....	8
2.3.3. Städtebauliche Mängel und Missstände .....	8
2.3.4. Sanierungsbedarf.....	9
<b>3. Rahmenplanung .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Ziele und Zweck des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>11</b>
3.2.1. Erhalt des Kulturgutes und der geschichtlich gewachsenen Ortsstruktur.....	11
3.2.2. Beseitigung von städtebaulichen Missständen .....	11
3.2.3. Verbesserung der Freiflächenanteile durch Abbruch nicht erhaltenswerter Nebengebäude.....	12
3.2.4. Schaffung von privaten Stellplätzen .....	12
3.2.5. Schaffung neuer Bauplätze im Bestand.....	13
3.2.6. Gestaltende Sanierung der privaten Bebauung nach Kriterien der Dorferneuerung.....	13
3.2.7. Die Eigentümer erhalten hohe steuerliche Abschreibungen .....	14
3.2.8. Umsetzung bei privaten Maßnahmen.....	14
3.2.9. Förderung durch Dorferneuerungsmittel für private Investoren.....	15

<b>4. Verfahrensablauf .....</b>	<b>17</b>
4.1. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen .....	17
4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	17
4.3. Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungssatzung .....	17
<b>5. Sanierungssatzung .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Anhang .....</b>	<b>25</b>
6.1. Wesentliche städtebauliche und gestalterische Vorgaben für Sanierungsprojekte in der Gemeinde Rascheid .....	25
6.2. Rücklauf der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	28
6.3. Veröffentlichungen Presse .....	31

## **1. Beschluss zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes**

Am 24.03.2014 beschloss der Rat der Ortsgemeinde Rascheid die Auftragsvergabe zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes an das Planungsbüro Vollmuth und leitete somit gleichzeitig den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ein.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden eingeleitet, weil der Ortskern Missstände und Gebäudeleerstand aufwies. Die Einwohnerentwicklung der Ortsgemeinde ist rückgängig und ein Anstieg des Bevölkerungsanteils an älteren Menschen ist in den kommenden Jahren noch zu erwarten. Die Infrastruktur und Arbeitsplätze sind zwar in zumutbarer Entfernung über die Autobahn durch den Individualverkehr schnell erreichbar, jedoch nicht immer für Kinder und Jugendliche sowie für ältere Menschen. Die Gemeinde Rascheid suchte daher in der Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach Lösungen für die Zukunft des Ortskernes.

## **2. Vorbereitende Untersuchungen**

### **2.1. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem geschichtlichen Wert der Gebäude, ihren Sanierungsbedarf, ihrem hohen Anteil an mindergenutzten Gebäudeteilen und ihren städtebaulichen Missständen durch starke Verdichtung von Haupt- und Nebengebäuden.

### **2.2. Bestandsaufnahme – Informationen zu Rascheids Siedlung und Bevölkerung**

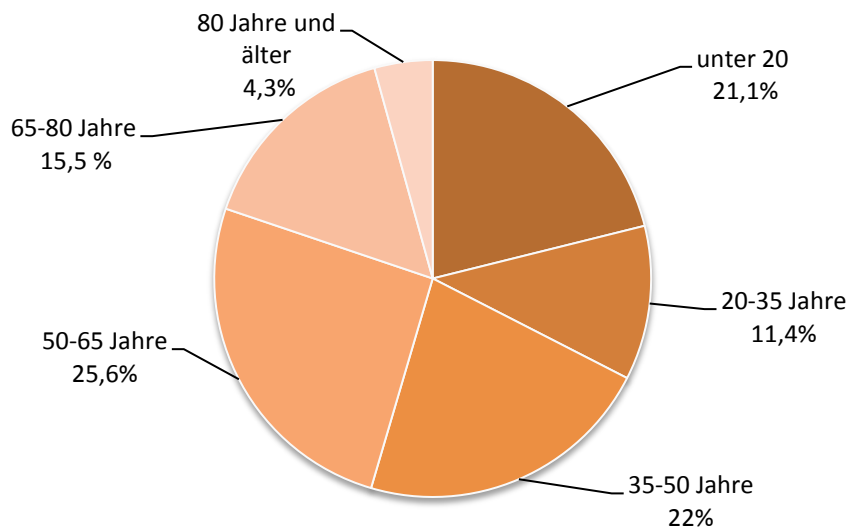
#### **2.2.1. Demographische Zusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet**

Rascheid zählt mit 464 Einwohnern<sup>1</sup> zu den kleineren Ortsgemeinden innerhalb der VG Hermeskeil. Die letzten 10 Jahre betrachtet fiel die Bevölkerungsentwicklung Rascheids eher negativ aus (-10,9 Einwohner). Zum Vorjahr gab es eine negative Veränderung der Gesamtbevölkerung von -2,9%, was eine absolute Zahl von -14 Personen ausmacht. Da für das Sanierungsgebiet Ziele für die nächsten 15 Jahre entwickelt werden sollten, war es besonders wichtig die demographischen Verhältnisse in Rascheid genauer zu betrachten.

---

<sup>1</sup> nach STATISTISCHEM LANDESAMT RLP, Stand: 31.12.2013.

Im Folgenden eine grafische Darstellung der derzeitigen Altersstruktur:



Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTISCHEN LANDESAMT RLP, 2014.

Erkennbar ist hier die hohe Zahl der 50-65 Jahre alten Bevölkerung, die den Anteil der 35-50 Jahre alten Bevölkerung übersteigt. Letztere Gruppe wird in den nächsten 10-15 Jahren einen Anteil an die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen verlieren, womit die ältere Bevölkerung demnach eindeutig überwiegen wird. Dies ist eine absehbare Entwicklung, die für viele Gemeinden in ländlichen Regionen zu prognostizieren ist. Im Untersuchungsgebiet wohnen 12 Eigentümer die älter als 70 Jahre sind. Acht Häuser stehen derzeit zum Verkauf leer.

Der ZENSUS 2011 bietet eine genauere Aufschlüsselung der Altersstruktur und macht erkennbar, dass nur 39,5% der Bevölkerung Rascheids unter 40 Jahre alt ist, bzw. mehr als die Hälfte über 40 Jahre alt sind.

### 2.2.2. Flächennutzung und Grünstrukturen

Landwirtschaftsfläche	27,6%
Waldfläche	57,5%
Wasserfläche	0,3%
Siedlungs- und Verkehrsfläche	14,5%
Sonstige Flächen	0,1%

Im Gegensatz zu anderen Ortsgemeinden zeigt Rascheids Flächenentwicklung relativ stagnierende Werte auf - selbst die Landwirtschaft veränderte sich von der Flächennutzung prozentual kaum in den letzten 25 Jahren (Von 30,7% im Jahr 1988 auf 27,7% 2008). Im

Vergleich zu Ortsgemeinden gleicher Größenordnung liegt Rascheid mit seinen 27,6% landwirtschaftlicher Nutzfläche unter dem Durchschnitt von 43,5%.

Mit einer Waldfläche von 57,5% kann man Rascheid als „Ort im Grünen“ bezeichnen, denn über die Hälfte der Gesamtfläche ist bewaldet. Im Vergleich zu anderen Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (43,9%) liegt Rascheid über dem Durchschnitt.



Ebenso ist Rascheids Ortsmitte durchzogen von zahlreichen Kleingärten und grünen Vorflächen.



### 2.2.3. Verkehrsstruktur und –anbindung

#### Rascheid – Lage im Raum

OG Rascheid

VG Hermeskeil

LK Trier-Saarburg

Rheinland-Pfalz

#### Unter-, Mittel- und Oberzentren – Entfernungen ab Rascheid – Fahrzeit mit PKW

Mittelzentrum Hermeskeil	8,6 km	-	11 min.
Oberzentrum Trier	35,8 km	-	34 min.



Die Ortsgemeinde Rascheid ist sehr gut an überregionale und großräumige Straßenverbindungen angebunden. Über die durch den Ort führende Kreisstraße K95 gelangt man unmittelbar zur Autobahnauffahrt Reinsfeld auf die A1 Richtung Kaiserslautern/Koblenz, über die man schnell in Trier ist und auch nach Luxemburg kommt.

#### **2.2.4. Wirtschaftliche Struktur und Wandel der beruflichen Schwerpunkte**

Rascheid war ein Bauerndorf und wie für viele andere Nachbargemeinden wurde der Ort rundum durch die Landwirtschaft geprägt. Der Rückgang dieser mit dem einhergehenden Strukturwandel ist ebenfalls die Regel in ländlichen Regionen. Wo damals fast jeder Einwohner sein Stück Land bewirtschaftete, gibt es heute keinen Landwirt mehr der hauptberuflich Landwirtschaft betreibt. Trotz der vielen Höfe, betreiben nur zwei Landwirte in etwas größerem Umfang neberwerbstätig Landwirtschaft.

Eine Besonderheit für die gesamte Hunsrückregion war der Ausbau des Schienenverkehrs zur Jahrhundertwende mit der sogenannten „Hunsrückbahn“ durch den Hochwald. Diese sollte den Dörfern eine Verbindung nach Trier, Saarbrücken und an den Rhein ermöglichen. Der Zug sollte auch in Rascheid halten und es wurde eine große Eisenbahnbrücke zwischen Rascheid und Geisfeld gebaut. Einige Bürger fanden in dieser Zeit eine Arbeit bei der Reichsbahn und hatten als Eisenbahner einen gesicherten Arbeitsplatz. Beim Bau der Eisenbahnstrecke halfen jedoch hauptsächlich Gastarbeiter aus Italien und Kroatien. Im Zweiten Weltkrieg wurde die wichtige Verbindungsstrecke durch eine Brückensprengung unterbrochen, 1950 jedoch wieder aufgebaut. Die Bedeutung der Hunsrückbahn lag in der wirtschaftlichen Erschließung des gesamten Raumes: der Bahnhof erwies sich als



Umschlagplatz für Landwirtschaft, Handel und Gewerbe. Landwirte konnten die Züge in der Herbstzeit mit ihren Kartoffeln beladen, die in die Industriegebiete an Ruhr und Saar gebracht wurden. Insgesamt war der Anschluss an das Schienennetz ein großer Vorteil für die Rascheider Bevölkerung und vor allem für die Landwirte.

Nach dem Wiederaufbau 1950 wurde die Strecke Hermeskeil – Morbach wieder für Personen- und Güterverkehr freigegeben. Die Bahn ermöglichte der Bevölkerung somit wieder Arbeit in der etwas fernerer Umgebung aufzunehmen bzw. zu pendeln - hauptsächlich ins nahe Saargebiet. Obwohl die Bahn bis in die sechziger Jahre das beliebteste Verkehrsmittel war, konnte es der wachsenden Motorisierung nicht standhalten: Am 29.05.1976 wurde der Personenverkehr eingestellt. Wenig später wurden die Bahnhofsanlagen an Privatpersonen weiterverkauft.

Die Landwirtschaft wurde in dieser Zeit zum Nebenerwerbszweig – die Männer sahen bessere Berufsmöglichkeiten in der Grube, auf der Hütte oder auf dem Bau, die Frauen übernahmen dafür überwiegend die ländliche Arbeit.

Die Mobilität und der damit einhergehende Wandel der beruflichen Schwerpunkte ließ Rascheid von einem Bauerndorf zu einem modernen Wohnort mit einer gemischten Bevölkerungsschicht werden. Trotz des kulturellen und wirtschaftlichen Wandels ist das Erbe des damaligen landwirtschaftlichen Schwerpunktes in Rascheid immer noch in den vielen Hofanlagen und Scheunen zu sehen.

In Rascheid sind insgesamt 171 Personen am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt, am Arbeitsort 41 von denen 25 einpendeln. Die Auspendlerzahl der am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt 155. Im Vergleich zu Ortsgemeinden gleicher Größenklasse arbeiten in Rascheid mehr Menschen als in anderen Gemeinden, wobei hierunter auch mehr Frauen fallen als im Durchschnitt.

Im Gegensatz zu anderen Gemeinden in der Eifel beispielsweise, spielt der Arbeitsraum Luxemburg für die Rascheider Bevölkerung eine nicht so große Rolle. Im Ort selber gibt es eine Reihe von Kleinunternehmen (siehe Auflistung im Anhang), die teils bis zu 10 Mitarbeiter beschäftigen. Die Mehrheit fährt jedoch Auswärts nach Hermeskeil, Trier, Thalfang, ins Saarland und einige wenige auch nach Luxemburg. Hierfür ist Mobilität die Voraussetzung, was man aus dem Kraftfahrzeugstand entnehmen kann. Im Jahr 2013 sind es 367 Fahrzeuge, davon 268 Personenwagen auf 211 Haushalte (Stand 2013). Dies entspricht im Schnitt mindestens einem Auto (1,27) pro Haushalt.

### 2.2.5. Infrastruktur

Seit Anfang 2007 haben die Rascheider die Möglichkeit im Tante-Emma-Laden „Sonja's Getränke-Oase“ in der Schulstraße 29 Lebensmittel für den alltäglichen Bedarf zu kaufen. Für den größeren Bedarf müssen die Rascheider in die nächst größere Stadt z.B. nach Thalfang oder nach Hermeskeil fahren. Hierzu muss man jedoch mobil sein.

Rascheid besitzt zwei Bushaltestellen an der Kirche (Ortsmitte) und am alten Rascheider Bahnhof. Morgens und mittags verkehren hier regelmäßig Busse zu Schulzeiten nach Beuren und Hermeskeil. Eine direkte Verbindung nach Trier gibt es nicht, jedoch kann man mit Umstieg in Hermeskeil die Stadt Trier in 1,5 Stunden erreichen. Einen Busbahnhof mit mehr Anschlussmöglichkeiten (auch nach Trier) besitzt der Ort Thalfang, hier pendelt u.a. auch ein privates Busunternehmen, das Mitglied im Verkehrsverbund Region Trier (VRT) ist, zwischen Thalfang und Trier und bedient auch andere kleine Ortschaften. Ansonsten bekommt man über Hermeskeil einen guten Anschluss nach Trier oder Saarbrücken oder mit dem Bus nach Türkismühle auch einen Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Rascheid besitzt weder Kindergarten noch Grundschule. Kindergartenkinder und Grundschüler fahren mit dem Bus nach Beuren. Für das Jahr 2013/2014 registrierte man insgesamt 73 Schülerinnen und Schüler in Rascheid, davon 13 Grundschüler (17,8%), 18 Schüler der Realschule plus (24,7%), 15 Gymnasialschüler (20,5%), 20 Schüler der integrierten Gesamtschule (27,4%) und sieben Schüler, die die Förderschule besuchen (9,6%). Die Schulen der Sekundarstufe I und II befinden sich in Hermeskeil.

In Rascheid befinden sich insgesamt 27 ansässige Gewerbebetriebe, von denen unterstrichene innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebiets liegen:

- Holz Eiden, Harschburgerstr. 6
- MeMode, Hohlwiese 6
- Briefmarken An- und Verkauf, Bahnhof 3
- Leo Harig GmbH, St. Anna-Str. 25
- Jahnen GmbH, St. Anna-Str. 13
- Büro-Service Astrid Seliger, Hermeskeiler Str. 5a
- Ludwig Busreisen GmbH, Schulstraße 28
- Joachim Ludwig GmbH, Zimmer & Holzbau, Hermeskeiler Str. 14
- Ingenieurbüro SRC Geschäftsführungsgesellschaft GmbH, St. Anna-Str. 4
- Einzelhandel mit Werkzeugen, Im Rinkenfeld 2
- Gasthaus Leyendecker, Dhronstr. 1
- Sonja's Getränke-Oase, Schulstraße 20

- Volksbank Hochwald eG, Bahnhofsstr. 6
- Forstservice und Landschaftspflege, Bahnhofsstr. 19
- Verkauf von Gesundheitsprodukten, Webdesign, Lebensberatung, Harschburgerstr. 7
- Verkauf von Kaminbausätzen, Kachelöfen, Hermeskeiler Str. 7
- EDV-Dienstleistungen, Hermeskeiler Str. 14
- Tischlerei und Holzgestaltung, Dhronstr. 23
- Forstdienstleistungen, Bus-Reisevermittlung, Im Rinckenfeld 9
- EDV-Service, Schulstraße 29
- Vermietung Ferienhaus (Villa Hochwald), Harschburgerstr. 17
- SPW Tools UG, Im Rinckenfeld 2
- Stoffgeflüster, Im Nebengarten 1
- Zimmerei Paul Ludwig, Dhronstr. 23
- Schönheitspflegerin, Bahnhofstr. 20
- Grafikdesign und Verkauf von hergestellten Unterlagen, Im Nebengarten 4

Am Rand des Sanierungsgebietes befindet sich eine Zimmerei in einem kleineren, handwerklichen Umfang. Größere Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbebetriebe oder Verkehrsanlagen, von denen erhebliche Lärmbelästigung, Erschütterungen und Gerüche ausgehen könnten sowie Flächenprobleme sind nicht bekannt.

➤ Siehe Karte „Vorhandene Nutzungen und Gewerbebetriebe“

Rascheid ist eine Fremdenverkehrsgemeinde und gehört dem Fremdenverkehrsgebiet Hunsrück / Nahe / Glan an. Fremdenverkehrsprädiat: Fremdenverkehrsort. Im Dorf befindet sich ein Ferienhaus „Villa Hochwald“, welches jedoch nicht im Sanierungsgebiet liegt.

## **2.3. Voruntersuchung zur Notwendigkeit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes**

### **2.3.1. Baukulturell wertvolle und erhaltenswerte Bausubstanz**

Die Untersuchungen wurden in Karten räumlich dargestellt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde mit der Gemeinde im Einvernehmen erstellt. Hierbei wurde darauf geachtet das Gebiet nach erhaltenswerter Bausubstanz und mit höherer städtebaulicher Verdichtung abzugrenzen.

Die äußere Erscheinung und der Sanierungsbedarf wurden über die örtliche Kartierung bewertet und durch statistische Daten ergänzt.

Insgesamt zählt man drei Denkmäler und 85 ortsbildprägende Hauptgebäude (opH) und 83 ortsbildprägende<sup>2</sup> Nebengebäude (opN) innerhalb des Untersuchungsgebietes. Von diesen liegen 69 opH und 81 opN im abgegrenzten Sanierungsgebiet „Ortskern Rascheid“. Die Abgrenzung entspricht demnach auch einer Abgrenzung des alten Ortskernes entlang der Hauptstraße und Hermeskeiler- und Bahnhofsstraße.

- Siehe Karte ortsbildprägende Gebäude im Anhang

### **2.3.2. Leerstand und funktionslose Scheunen**

Es gibt acht leerstehende Hauptgebäude und insgesamt ca. 83 leerstehende oder mindergenutzte Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes in Rascheid. Die auf der beiliegenden Karte orange gekennzeichneten Scheunengebäuden aus der ehemaligen Landwirtschaft werden heute nicht mehr so intensiv genutzt, haben aber derart große Gebäudevolumen, dass diese ohne Umnutzung und Sanierung und ohne Unterstützung durch das Land auf Dauer nicht rentabel zu erhalten sind. Dies sind im Untersuchungsgebiet ca. 33 % aller Gebäudeteile.

Das bedeutet, dass ein größerer Anteil an funktionslosen Gebäudemassen in Form von Scheunen langfristig zu Erhaltungsproblemen und Missständen beitragen kann, weil eine unwirtschaftliche Erhaltung von den überwiegend älteren Eigentümern nicht mehr langfristig getragen werden kann.

- Siehe Karte „Ortsbildprägende Gebäude und Nutzungen“ im Anhang

### **2.3.3. Städtebauliche Mängel und Missstände**

Die öffentlichen Straßenflächen und Begegnungsstätten sind gepflegt, so dass das vereinfachte Sanierungsverfahren in Betracht kam, um die privaten Missstände zu beseitigen.

Der Sanierungsbedarf zeigt, dass vereinzelte Gebäude eher vernachlässigt wurden, leer stehen oder nicht gekauft werden, wenn die Grundstücke zu klein oder ungünstig geschnitten sind. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheunen werden daher oft aufgrund mangelnder Informationen als Ballast empfunden und nicht als Entwicklungschance für Garagengebäude, Bauplätze und bei verfallenden Scheunen auch als möglicher Freiraum gesehen.

---

<sup>2</sup> Vor 1945 errichtet

#### **2.3.4. Sanierungsbedarf**

Die typische Bebauung wird durch die verdichtete Bauzeile entlang der Straßen gebildet. Die Haushalte bestehen aus regionaltypischen Trierer Quereinhäusern, das bedeutet Wohnhaus und Scheune unter einem Dach. Im Folgenden werden Wohnhäuser oder Scheunen als „Gebäudeteile“ wegen ihrer Problematik extra gekennzeichnet. Innerhalb des Sanierungsgebietes wurde bei vielen Gebäudeteilen an der Außenfassade und den Dächern ein Sanierungsbedarf festgestellt. Es gibt 84 Gebäudeteile mit hohem Sanierungsbedarf der Gebäudehülle, 61 Gebäudeteile mit mittlerem und 44 Gebäudeteile mit geringem Sanierungsbedarf.

- Siehe Karte „Sanierungsbedarf der Gebäudehülle“

Nach den Zensus 2011 Angaben zählt man in Rascheid 187 Wohnhäuser, von denen 152 mit Zentralheizung ausgestattet sind. 23 Wohnhäuser mit Baujahr vor 1950 sind nur mit Einzel-/Mehrraumöfen ausgestattet und damit erneuerungsbedürftig, 6 Gebäude haben gar keine Heizung. Damit entsprechen 29 Wohnhäuser und somit 26 % nicht dem aktuellen Stand der Technik. Man kann davon ausgehen, dass diese Häuser vorwiegend im Ortskern zu finden sind, da die späteren Siedlungserweiterungen nach 1950 stattfanden.

Die Zahl der mit Badewanne/Dusche und WC ausgestatteten Wohnungen liegt bei 215, nur drei Wohnungen haben weder Badewanne/Dusche noch WC. Diese Gebäude befinden sich im Untersuchungsgebiet.

Demnach konzentriert sich der Sanierungsbedarf auf die private Bausubstanz, so dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren empfohlen wurde. Die zahlreichen mindergenutzten Scheunen, die alten Dacheindeckungen sowie acht leer stehende Hofanlagen bedingen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

### **3. Rahmenplanung**

Die Gemeinde Rascheid beabsichtigte aus den vorgenannten Gründen ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGb im Ortskern Rascheid auszuweisen und mit dem Satzungsnamen „Ortskern Rascheid“ zu kennzeichnen.

Im beiliegenden Plan „Ortskern Rascheid“ kann die Abgrenzung des beschlossenen Sanierungsgebietes eingesehen werden.

#### **3.1. Abgrenzung des Gebietes**

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem geschichtlichen Wert der Gebäude, ihren Sanierungsbedarf, ihrem hohen Anteil an mindergenutzten Gebäudeteilen und ihren städtebaulichen Missständen durch starke Verdichtung von Haupt- und Nebengebäuden.

- Siehe Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit ortsbildprägender Haupt- und Nebengebäuden

#### **3.2. Ziele und Zweck des Sanierungsgebietes**

##### **3.2.1. Erhalt des Kulturgutes und der geschichtlich gewachsenen Ortsstruktur**

Mit der öffentlich durch die Dorferneuerung geförderten und vom Staat steuerlich begünstigten Gebäudesanierung soll das geschichtliche und regionale Kulturgut erhalten werden, daher wurden hier alle Gebäude kartiert, deren Entstehungsjahr vor 1945 lag und die bei Umbaumaßnahmen in einen regionaltypischen Stil umgebaut werden können. Das geplante Sanierungsgebiet konzentriert sich im Folgenden auf die Bebauung mit den höchsten geschichtlichen Gebäudewerten. In diesem Gebiet konzentrieren sich auch die Gebäude mit hohem und mittlerem Sanierungsbedarf.

##### **3.2.2. Beseitigung von städtebaulichen Missständen**

Die Sanierung von Rascheid wird sich in den kommenden 15 Jahren allein auf die Sanierung privater Baumaßnahmen beschränken, weswegen nur das vereinfachte Sanierungsverfahren für Rascheid vorgeschlagen wurde. Beratung, Förderung, Bürgerbeteiligung und Informationen können Umnutzungen von Scheunen und kleinteilige Verbesserungen der Grundstücksflächen erfolgreich vorantreiben und zu einer lebendigen Ortsmitte beitragen.

Steuerliche Abschreibungen und Förderungen aus der Dorferneuerung bieten für junge Käufer notwendige finanzielle Anreize im Altbaubereich zu investieren. Dadurch werden langfristige Missstände durch Leerstand und Verfall verhindert.

### 3.2.3. Verbesserung der Freiflächenanteile durch Abbruch nicht erhaltenswerter Nebengebäude

Durch Beratung der Eigentümer, Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten und finanzieller Unterstützung, sollen nicht gravierende Problembereiche in ihrer Grundstücksstruktur wenn möglich verbessert werden. Dies kann teilweise auch durch Abbruch von Nebengebäuden erreicht werden.

### 3.2.4. Schaffung von privaten Stellplätzen

Eine weitere Verdichtung leerstehender Parzellen sollte zugunsten ausgleichender Freiflächen vermieden werden. Private Stellplatzflächen sollten dezentral geschaffen werden. Hierzu sollen auch die Erdgeschosse in den Scheunen dazu genutzt werden, da diese auch früher schon zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet wurden und da hier oft Salpeter in den Zwischenwänden zu finden ist.

Hier ein möglicher Entwurf zur Gestaltung eines privaten Grundstückes mit Stellplätzen für die Nachbarhäuser:



### **3.2.5. Schaffung neuer Bauplätze im Bestand**

Scheunen an sich sind wichtige Baulandreserven, die bis zu 20.000.- € Zuschuss aus der Dorferneuerung erhalten können. Reißt man sie ab, ohne sich vorher beraten zu lassen, ist in der Regel eine Bebauung nach der Landesbauordnung nicht mehr ohne weiteres und in diesem Umfang möglich. Bestehende Gebäude und Bestand haben oftmals geschützte Baurechte.

Die Obergeschosse und Dachgeschosse der Scheunengebäude könnten zu Mietwohnungsbau ausgebaut werden. Kleinere Wohnungen werden vor allem von jüngeren Menschen nachgefragt, da das Angebot von kleinen Wohneinheiten im ländlichen Raum zu gering ist. Damit kann die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten verhindert werden.

Durch Bürgerbeteiligung können diese Bewusstseinsprozesse durchgeführt werden. Der Antrag auf Anerkennung einer Schwerpunktgemeinde wird aufgrund dieser Potenziale für 2015 empfohlen. Dort werden Bürgerbeteiligung, Bauberatung und die Entwicklung kleinteiliger Konzepte innerhalb einer Nachbarschaft bis zu 90% bezuschusst. Wenn Rascheid bewusst den Entwicklungsprozess mit den Zielen der Dorferneuerung vorantreibt, bestehen bessere Chancen auch als kleine Gemeinde eine Förderung als modellhafte Schwerpunktgemeinde zu erhalten. Neue Bauplätze außerhalb dieses Kerngebietes sollten in den nächsten 15 Jahren nicht mehr erschlossen werden, um diesen Prozess nicht noch zu fördern.

### **3.2.6. Gestaltende Sanierung der privaten Bebauung nach Kriterien der Dorferneuerung**

Die Dorferneuerungskriterien des Landes Rheinland-Pfalz und des Kreises Trier-Saarburg werden als Satzungsziele aufgenommen, die sich übergreifend wie folgt darstellen:

- Erhalt und Weiterentwicklung des individuellen Charakters des Dorfes und seines Ortsbildes sowie von orts- und landschaftstypischen Bauformen und Baustrukturen
- Aufkommen für energiesparende und ressourcensichernde Belange
- Förderung von zeitgemäßer Verwendung landschaftstypischer Materialien
- Aufbau von Leitbildern zur langfristigen, umweltverträglichen Entwicklung des Dorfes und Perspektiven für öffentliche und private Investitionen
- Weiterentwicklung und Erhalt des Dorfes, als eigenständigen Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum



- Gemeinschaftsstärkung der Dorfbewohner; insbesondere Anregung gemeinschaftsfördernder Initiativen der Bürgerinnen und Bürger
- Einbindung des Dorfes in die Landschaft sichern, erhalten und entwickeln; unter Berücksichtigung ökologischer Belange und gestalterischer Aspekte im Dorf durch landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen verbessern

### **3.2.7. Die Eigentümer erhalten hohe steuerliche Abschreibungen bei Einhaltung der Gestaltungsempfehlungen der Gemeinde Rascheid**

Die steuerlichen Abschreibungen erfolgen nach § 7h EStG Abs.1-3. Die erforderliche Bescheinigung der Behörde kann der Eigentümer im Rahmen seiner Steuererklärung beim Finanzamt vorlegen. Es sind dabei 100% der Investitionskosten über 12 Jahre verteilt absetzbar (jeweils 9% in den ersten 8 Jahren und dann jeweils 7% in den letzten 4 Jahren).

Da hier der Erhalt des Kulturgutes ein wesentliches Ziel eines Sanierungsgebietes ist, hat die Gemeinde mit ihren wesentlichen städtebaulichen Gestaltungskriterien (im Anhang zur Satzung) ihre wesentlichen Ziele festgelegt, an denen sich die Berater und die Verwaltung orientieren können. Dies ist keine Gestaltungssatzung nur eine Gestaltungsempfehlung.

Eine Beratung vor Ort durch die Dorferneuerungsplanerin kann zusätzlich zur Gestaltung der Gebäude, die Wirtschaftlichkeit und die Kosten, die Verbesserung der Grundstücksflächen sowie die städtebauliche Gesamtsituation mit dem einzelnen Antragsteller klären. Der Dorferneuerungsberater ist ebenfalls anonym von außen, dem Datenschutz verpflichtet und er kennt jedoch die Situation der Nachbarn und kann daher oft zu Lösungsmöglichkeiten beitragen.

Die Gemeinde Rascheid beschloss dafür ihre Gestaltungsempfehlungen als Beratungsgrundlage und als Anlage zur Sanierungssatzung aufzunehmen. Diese beschränken sich auf die wesentlichen und städtebaulichen wirksamen Elemente der Vorgaben der Dorferneuerungsbeauftragten des Landkreises.

### **3.2.8. Umsetzung bei privaten Maßnahmen**

Um die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen zu können, muss zunächst eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Verbandsgemeinde abgeschlossen werden, die Art, Ablauf und Umfang der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten im Einzelnen und auch finanziell festlegt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten reicht der Eigentümer dann die gesammelten Rechnungen bei der

Verbandsgemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und bescheinigt dem Eigentümer, dass die eingereichten Kosten bei der Sanierung des Gebäudes entstanden sind und die Sanierung des Gebäudes den Sanierungs- und Gestaltungszielen der Gemeinde entspricht.

### **3.2.9. Förderung durch Dorferneuerungsmittel für private Investoren**

Eine Förderung von maximal 30 % und bis zu 20.000.- € sind zusätzlich für private Maßnahmen und 40.000.- € für Gewerbe und Gastronomie möglich, wenn die Gestaltungskriterien der Dorferneuerungsbeauftragten des Landkreises eingehalten werden.

Es ist dabei zu beachten, dass diese über die städtebaulichen Vorgaben hinausgehen und sehr detaillierte Bedingungen haben, die im Vorfeld in das Projekt einbezogen werden müssen, wenn man diese Förderung erhalten will.

Förderanträge der privaten Dorferneuerung haben denselben Ablauf und Verwaltungsaufwand. Vorab stellt der Sanierungswillige einen Antrag auf die Dorferneuerungszuschüsse bei der Kreisverwaltung. Die Anträge werden nach der Fertigstellung rechnerisch geprüft und die Mittel stufenweise auch während der Bauzeit freigegeben.

Die privaten Sanierungswilligen erhalten nun die Mehrkosten erstattet, über maximal 30 % der förderwürdigen Kosten und maximal 20.000.- € je Einzelmaßnahme und erhalten zusätzlich die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

## **4. Verfahrensablauf**

### **4.1. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen**

Teil des Verfahrens zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes war nach § 137 BauGB die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, sprich, der BürgerInnen Rascheids. Die Betroffenen sollten zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Die Bürgerinnen und Bürger Rascheids wurden zu insgesamt zwei Informationsveranstaltungen eingeladen. Die erste Veranstaltung fand am 13.11.2014 statt. An diesem Abend wurde die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die möglichen Auswirkungen des Verfalls ungenutzter Gebäudeteile und Beispiele von zeitgemäßen Sanierungen, Modernisierungen und Instandsetzungen im Ortskern vorgestellt. Im Anschluss erfolgte ab 19.11.2014 die öffentliche Auslage der Planunterlagen für 30 Tage in der Verbandsgemeindeverwaltung. Insgesamt gab es beim Rücklauf drei Einwände von BürgerInnen, die in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen werden wollten und an der Grenze lagen. Die zweite Informationsveranstaltung zur Information und Diskussion des Sanierungsgebietes folgte am 13.01.2015. Hier wurde auch der Rücklauf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (siehe nächster Punkt 2.5.) besprochen.

### **4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 139 BauGB in Verbindung mit §4 BauGB, ist die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger vorgesehen. Am 20.11.2014 schrieb die Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange an, mit der Bitte um Stellungnahme zum geplanten Sanierungsgebiet. Für eine Stellungnahme hatten diese 30 Tage Zeit; die Auswertung des Rücklaufs kann im Anhang nachvollzogen werden.

### **4.3. Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungssatzung**

Nachdem sowohl die Stellungnahmen der Bürger als auch öffentliche Aufgabenträger ausgewertet wurden, folgte die Gemeinderatsitzung am 22.01.2015 bei welcher die Abwägung der Bedenken und Anregungen der TÖB und Bürger (siehe Anhang) dem Rat als Beschlussvorlage überreicht und die Satzung mit Festlegung der Sanierungsziele, des Sanierungsgebietes und der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen wurde (siehe Zeitungsartikel vom 25.01.2015 im Anhang).

Zeitplan für die Abwicklung der Ausweisung „Sanierungsgebiet Ortskern Rascheid“

1	Angebotsabgabe durch das Planungsbüro	25.02.2014
2	OG-Ratsbeschluss zur Auftragsvergabe und Einleitung VU	24.03.2014
3	Erteilung des Auftrages an das Planungsbüro Vollmuth in Kanzem	26.03.2014
4	Bestandsaufnahme, vorbereitende Untersuchungen durch das Planungsbüro	April-September
5	Ortstermin der Ortsgemeinde mit VG und Planungsbüro	10.07.2014
6	Bestandsaufnahme der Daten von Liegenschaftsamt und Zensus	Oktober
7	Abgabe der Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses und Untersuchungsgebiets	20.10.2014
8	<b>Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses des Gemeinderates und einer Karte des Untersuchungsgebietes (10,29 ha)</b>	23.10.2014
9	Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen in Berichtform und Karten	September
10	Erstellung der Rahmenplanung in Berichtform und Karten	Oktober
11	Abgabe der Veröffentlichung der Einladung zur Gemeinderatssitzung am 06.11.2015	27.10.2014
12	Veröffentlichung der Einladung zur Gemeinderatssitzung am 06.11.2014	30.10.2014
13	Verteilen der Unterlagen der vorbereitenden Untersuchung, des vorgeschlagenen Sanierungsrahmenplans und des Satzungsentwurf an die Gemeinderatsmitglieder	30.10.2014
14	Abgabe der Veröffentlichung der Einladung zur Bürgerversammlung mit Untersuchungsgebiet	03.11.2014
15	Veröffentlichung Einladung zur Bürgerversammlung mit Untersuchungsgebiet	06.11.2014
16	Veröffentlichung der Einladung zur Bürgerversammlung mit erneuter Veröffentlichung der Karte des Untersuchungsgebietes (10,29 ha)	06.11.2014
17	Antrag an der Verwaltung an die Kreisverwaltung zur Bestellung eines Staatsbeauftragten für die Gemeinderatssitzung am 06.11.2014 wegen Sonderinteressen aller Gemeinderatsmitglieder nach § 22 GemO	06.11.2014
18	Gemeinderatssitzung mit Beschluss des Staatbeauftragten zum Entwurf des Sanierungsgebietes und seiner Satzung	06.11.2014
19	Abgabe der Veröffentlichung der Einladung zur Bürgerversammlung mit Entwurf Sanierungsgebiet Rascheid	10.11.2014
20	<b>Veröffentlichung der Einladung zur Bürgerversammlung mit Veröffentlichung der Karte des durch den Gemeinderat beschlossenen Entwurfs des Sanierungsgebietes (6,58 ha)</b>	13.11.2014
21	<b>1. Bürgerversammlung: Erste Informationsveranstaltung für die Einwohner mit Bekanntgabe der Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes</b>	13.11.2014
22	Anpassung der Unterlagen durch das Planungsbüro Abgabe bis	17.11.2014
23	<b>Öffentliche Auslage der Planunterlagen im Bauamt der VGV</b>	19.11.2014
24	<b>Schreiben der VGV an die ausgewählten Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen (30 Werktage)</b>	20.11.2014
25	4 Wochen Widerspruchsfrist und Sammlung der Bürgeranträge und Antworten der Träger öffentlicher Belange. In dieser Zeit erfolgt zwischen Verwaltung und Planungsbüro ein Informationsaustausch bzgl. der Rückläufe.	19.11.2014 - 20.12.2014
26	Alle Rückläufe der Stellungnahmen der TÖBs und Bürger sind sofort an das Planungsbüro weiterzuleiten, die letzten spätestens bis	05.01.2015

27	<b>Abgabe der Veröffentlichung der Einladung zur zweiten Bürgerversammlung am 13.01.2015 im Amtsanzeiger</b>	05.01.2015
28	Antrag der Verwaltung an die Kreisverwaltung zur Bestellung eines Staatsbeauftragten für die Gemeinderatssitzung am 22.01.2015 wegen Sonderinteressen aller Gemeinderatsmitglieder nach § 22 GemO	05.01.2015
29	<b>Abgabe der Veröffentlichung der Einladung zur Gemeinderatssitzung am 22.01.2015 im Amtsanzeiger</b>	12.01.2015
30	<b>2. Bürgerversammlung zur Information und Diskussion des Sanierungsgebietes</b>	13.01.2015
31	Auswertung des Rücklaufs der Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürgereinsprüche sowie der Resultate der Bürgerversammlung. Daraus resultieren Beschluss Vorschläge durch das Planungsbüro	14.01.2015
32	Versand der Beschlussvorschläge an die Gemeinderatsmitglieder	15.01.2015
33	Veröffentlichung der Einladung zur Gemeinderatssitzung am 22.01.2015	15.01.2015
34	<b>Gemeinderatssitzung:</b> - Abwägung der Bedenken und Anregungen der TÖB und Bürger - Beschluss zur Satzung mit Festlegung der Sanierungsziele, des Sanierungsgebietes und der Sanierungssatzung	<b>22.01.2015</b>
35	Abgabe zur Veröffentlichung der Satzung mit Ausweisung des Sanierungsgebietes im Amtsanzeiger	26.01.2015
36	<b>Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt, wodurch diese Rechtskraft erlangt</b>	<b>29.01.2015</b>

## **5. Sanierungssatzung**

### **S a t z u n g**

#### **der Ortsgemeinde Rascheid zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Ortskern Rascheid“ im vereinfachten Verfahren**

Auf Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der aktuell gültigen Fassung i.V. mit §24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO), in der aktuell gültigen Fassung beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Rascheid in seiner Sitzung am 22.1.2015 folgende Sanierungssatzung:

#### **§ 1**

##### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Rascheid hat in seiner Sitzung am 24.03.2014 beschlossen gemäß § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen zur Ortskernsanierung in Rascheid einzuleiten. Der Beschluss wurde am 23.10.2014 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, dass im nachfolgenden näher beschriebenen Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von §136 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen. Dieser Ortskernbereich soll durch private Sanierungsmaßnahmen verbessert werden. Die vorliegende Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom 22.01.2015 wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Rascheid“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigefügt. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. Bau GB) ebenfalls anzuwenden.

## **§ 2**

### **Verfahren**

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §152 – 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

## **§ 3**

### **Genehmigungspflicht**

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Bau GB ist erforderlich.

## **§ 4**

### **Geltungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 Bau GB wird die Durchführungsfrist der Ortskernsanierung auf 15 Jahre festgelegt.

## **§ 5**

### **Die Ziele der Dorferneuerung sind Satzungsziele**

Die Förderkriterien der Dorferneuerung sind die jeweiligen Grundlagen für die Zuschuss-Anträge aus Mitteln der Dorferneuerung. Sie entsprechen in vollem Umfang den Zielen der Gemeinde zur Gestaltung einzelne Gebäude im Sanierungsgebiet. Das bedeutet, alle Förderprojekte der Dorferneuerung erhalten grundsätzlich eine Bescheinigung der Gemeinde zur Übereinstimmung mit ihren Sanierungszielen und damit die steuerlichen Abschreibungen an Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Rascheid“. Förderanträge und Verwendungsnachweise der Dorferneuerungsprojekte sind in diesen Fällen die Grundlagen der Abrechnung und Prüfung der steuerlichen Zuwendungen.

Projekte die außerhalb von Förderanträgen der Dorferneuerung eine steuerliche Abschreibung beantragen wollen, müssen vorab der Baumaßnahme durch das Beraterbüro der Gemeinde auf die Einhaltung der wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Gemeinde beraten werden. Diese Vorgaben sind in dem privaten Sanierungskonzept umzusetzen und in den Antragsunterlagen für die Sanierungsvereinbarung darzustellen.

## **§ 6**

### **Sanierungsvereinbarung**

Der Bauherr hat danach eine Sanierungsvereinbarung mit der Verbandsgemeinde abzuschließen. Dazu hat er sein Sanierungskonzept in Fotos und Skizzen aufzuzeigen und die Kosten der Sanierung darzustellen und vorab der Baumaßnahmen bei der Verbandsgemeinde einzureichen. Diese beteiligt die Gemeinde, die ggf. erforderlichen Behörden und holt sich vom Dorferneuerungsplaner der Gemeinde eine gestalterische und städtebauliche Empfehlung ein.

Die Verbandsgemeinde schließt mit dem Eigentümer der Sanierungsmaßnahme eine Sanierungsvereinbarung ab, wenn alle erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen. In der Verbandsgemeinde wird nach Abschluss der Baumaßnahme die Übereinstimmung der Arbeiten mit dem Konzept und den wesentlichen Sanierungszielen bestätigt. Mit dieser Erklärung kann der Bauherr die Ausgaben steuerlich geltend machen.

Die in der Anlage beigefügten „Wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben für Sanierungsprojekte in der Gemeinde Rascheid“ sind zu beachten.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Der Bürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

#### Hinweise

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind die ortsbildprägenden Haupt- und Nebengebäude gekennzeichnet, für die - in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Trier-Saarburg - ein Zuschuss-Antrag aus Mitteln der Dorferneuerung vorab der Maßnahme gestellt werden kann. Die Bewilligung muss vor dem Baubeginn eingeholt werden und kann gleich parallel zum Bauantrag abgegeben werden. Die Förderwürdigkeit wird während der Einzelanträge genauer geprüft.



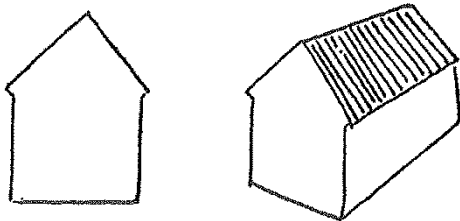
## 6. Anhang

### 6.1. Wesentliche städtebauliche Empfehlungen für Sanierungsprojekte in der Gemeinde Rascheid

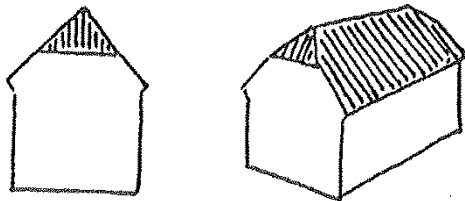
#### 1. Dach

Regionaltypische Dachformen

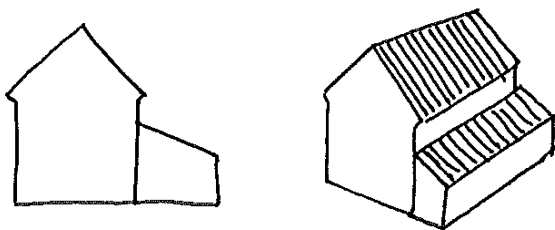
a) Satteldach als Steildach; Dachneigung 35 – 50°



b) Satteldach mit Krüppelwalm

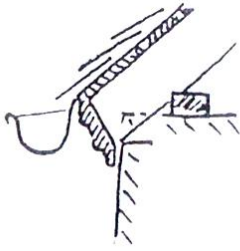


c) Pultdach bei eingeschossige Anbauten

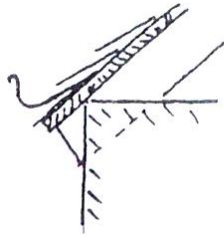


Hinweis: Bauantrag erforderlich bei Erneuerung der Dachkonstruktion, Auswechslung statischer Konstruktionsteile sowie Änderungen von Fenstern.

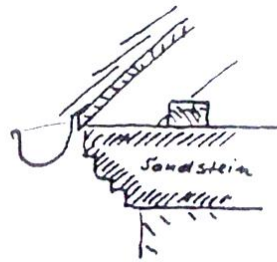
### Traufausbildungen:



a) mit vorgehängter Rinne

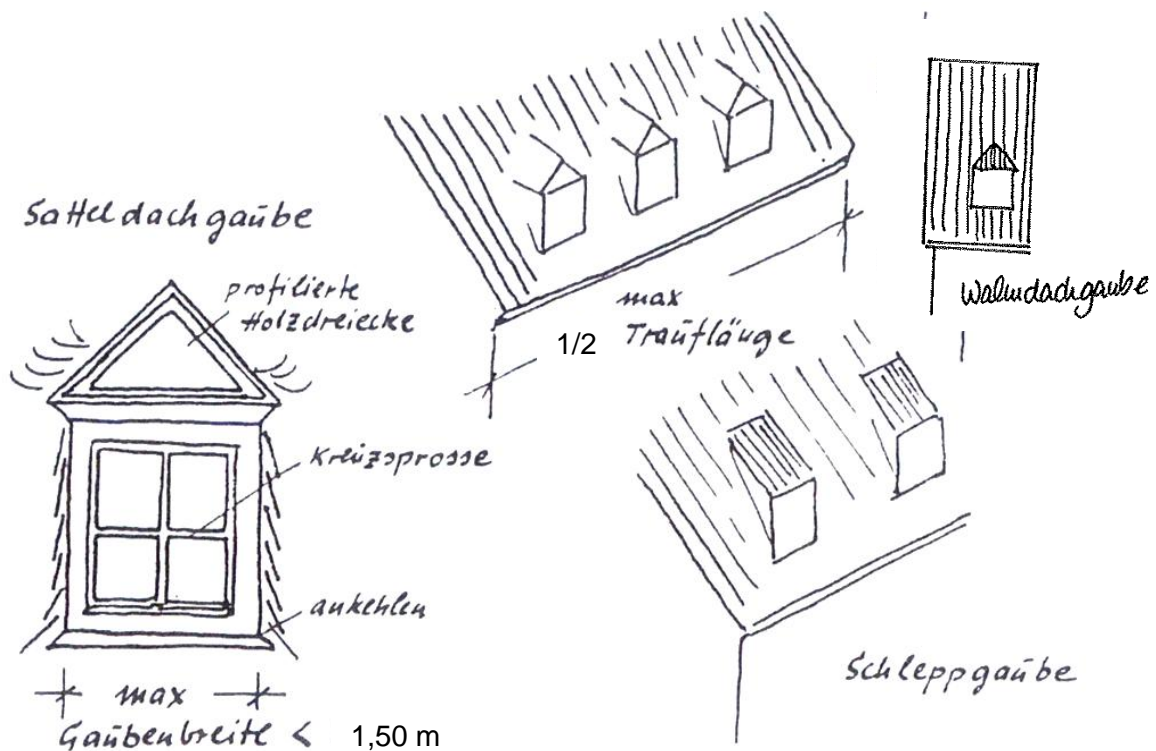


b) mit aufgelegter Rinne



c) mit profiliertem Werksteingesims

### Dachaufbauten:



### Dacheindeckung:

a) mit Naturschiefer – Moselschiefer oder spanischer Schiefer – in altdeutscher Deckung oder deutscher Schuppenschablonen-Deckung.

b) mit Tonziegel in schiefergrauen Farbtönen  
z.B. Doppelmuldenfalzziegel

## 2. Putzarbeiten

- Altdeutscher Kellen-Glattstrich mit kleinem Holzbrett abgeschiebt – ohne Eckschienen – bzw. „mit Kelle gebügelt“ oder mit „Quast gebürstet“. Verputzen nach Verlauf des Mauerwerks;
- Keinen Sockel herstellen; verputzen in einer Linie von Gesims bis Oberkante Gelände → weder vorstehend noch zurückliegend;
- Sockel nur dann erhalten, wenn dieser mittels Bruchsteinmauerwerk oder Sandsteinblöcken massiv gemauert ist;
- Später vorgeputzte Sockel abschlagen; ebenso verflieste Sockel entfernen und flächig an vorhandenen Putz artgleich aufbringen
- Tore und Türen und Hauptgebäudefenster haben vorhandene Sandsteingewände oder sind mit Putzfaschen von mindestens 15-18cm Breite zu versehen. Fenster von Nebengebäuden können auch ohne Putzfaschen hergestellt werden.

## 3. Fenster, Türen und Tore

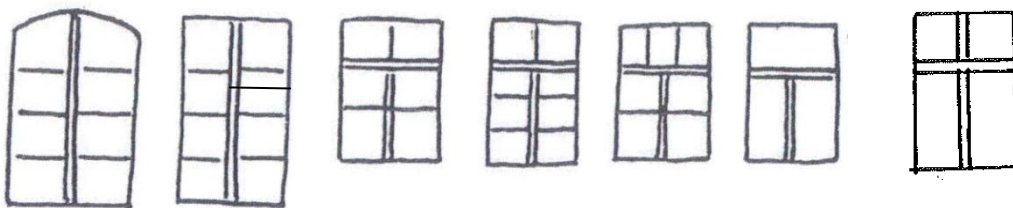
### Fensterfront

Es sind nur stehende Fensterformate zulässig, liegende Formate müssen in stehende Elemente unterteilt werden (siehe Abbildung unten)

- Fenster bis 0,8 m Breite als Einflüglige zulässig
- Fenster ab 0,8 m Breite sind als zweiflüglige Fenster zu bauen
- Fenster mit innenliegenden Sprossen sind nicht zulässig
- Alle Sprossen mindestens von außen aufgesetzt oder als „Wiener Sprosse“
- Fenster in weißer Farbe, Haustüren, Tore und Fensterläden farblich dunkler

### a) Formen

regionaltypische stehende Formate mit verschiedenen Flügel- und Sprossenteilungen



Unterteilung liegender Formate in stehend

## 6.2. Rücklauf der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

**Ergebnis der Beteiligung gemäß § 139 BauGB der Träger öffentlicher Belange, der Eigentümer, Bürger und Bürgerinnen:**

**Keine Bedenken gegen die Vorschläge haben:**

1. Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Kreisentwicklung, Wirtschaft, Landwirtschaft, Weinbau
2. IHK Trier
3. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier,
4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
5. Handwerkskammer Trier
6. Deutsche Bahn AG DB Immobilien
7. ART Trier
8. DLR, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Mosel
9. Forstamt Hochwald
10. LBM Landesbetrieb Mobilität Trier
11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
12. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
13. Westnetz GmbH Trier
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe
15. Landesamt für Geologie und Bergbau, hier Bergbaugebiete nicht vorhanden

**Bedenken und Anregungen privater Anlieger:**

- Bahnhofstraße 9 sollte geprüft werden, ob es ins Sanierungsgebiet aufgenommen werden kann, da ca. 1930 erbaut und mittlerer Sanierungsbedarf da ist.
- Prüfung der Schulstraße 11, das Gebäude ist sanierungsbedürftig und vor 1930 erbaut.
- Prüfung Hohlwiese 12, Baujahr 1954

**Beschlussvorschlag:** Die Grenze des Sanierungsgebiets soll erweitert und vereinzelte Gebäude aus dem Untersuchungsgebiet laut beiliegender Abgrenzung mit hinzugenommen werden.

**Begründung:** Insgesamt soll ein städtebaulicher Gesamtzusammenhang erhalten bleiben.

- **SGDN Gewerbeaufsicht**

Ergänzung zur Voruntersuchung:

Am Rand des Sanierungsgebietes befindet sich eine Zimmerei in einem kleineren, handwerklichen Umfang. Größere Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbebetriebe oder

Verkehrsanlagen, von denen erhebliche Lärmbelästigung, Erschütterungen und Gerüche ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

**Dieser Vermerk wird zur Kenntnis genommen.** Aufgrund der derzeit fehlenden Beeinträchtigung sind hier keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

**Folgende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Anhang an die Satzung zur Information weitergegeben:**

- **Obere Landesplanungsbehörde**

Bei privaten Vorhaben kann die Zuwendung je Einzelvorhaben bis zu 30 v.H. der förderfähigen Ausgaben und maximal 20.452,00 € pro Objekt betragen. Diese müssen vor Beginn der Maßnahme mit der Gemeinde und der Dorferneuerungsbehörde abgestimmt werden. Vorab einer Sanierung muss dann der Förderantrag an die Kreisverwaltung gestellt werden. Dieser stellt gleichzeitig die prüffähigen Unterlagen für die Finanzbehörden dar.

Ein Rechtsanspruch besteht nicht auf die Zuschüsse. Die Bewilligungsbehörde entscheidet hierüber im Einzelfall unter Beachtung der Zielsetzungen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

PTI 14, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen

Vorhabenträger sollen einen Bauzeitenplan rechtzeitig einreichen. Die Telekom Deutschland benötigt mindestens drei Monate Vorlaufzeit für die Durchführung der Arbeiten. Änderungen an vorhandenen Anlagen gehen zu Kosten der Antragsteller.

- **Westnetz Trier**

Eurener Straße 33 54294 Trier

rechtzeitige Mitteilung der geplanten Baumaßnahmen, wenn Änderungen erforderlich sind. Änderungen an vorhandenen Anlagen gehen zu Kosten der Antragsteller.

- **SGDN Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Anfallende Aushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder gesondert zu entsorgen.

- **Geologisches Landesamt**

Das Sanierungsgebiet liegt in einem Bereich in dem vereinzelt lokal erhöhte, aber selten hohes Radongehalt ermittelt wurde. Der Bauherrschaft wird daher empfohlen, vor einer Umbaumaßnahme oder Baumaßnahme den Radongehalt zu ermitteln und geeignete Sanierungsmaßnahmen mit durchzuführen. Siehe Merkblatt „Informationen zu baulichen Vorkehrungsmaßnahmen gegen Radon“. Im Neubaubereich, aber auch bei einer Gesamtsanierung werden einzelne vorbeugende Maßnahmen empfohlen, die ohnehin bereits dem Stand der Technik entsprechen, wie z.B. eine 15 cm dicke bewehrte Betonbodenplatte, eine radondichte Sperrschicht und die Abdichtung des Bauwerks gegen Bodenfeuchte.

## 6.3. Veröffentlichungen Presse

Trierischer Volksfreund 09.11.2014

### Grenzen des Sanierungsgebiets in Rascheid stehen

Kuriosum: Wegen Befangenheit darf der Rat selbst beschließen - Informationsabend für Bürger am Donnerstag

Die Ortsgemeinde Rascheid hat die Weichen gestellt für ein formelles Sanierungsgebiet. Am Donnerstag wird der Entwurf, dessen endgültige Grenzen noch leicht verändert werden können, den Bürgern vorgestellt.

Rascheid. Die Häuser im Ortskern von Rascheid sind klein, stehen dicht an dicht. Hof- und Grünflächen sind klein oder fehlen ganz. Und es gibt viele teils ungenutzte Scheunen und große landwirtschaftliche Gebäude, in denen nur eine Person wohnt. Für Dorftwicklerin Rosa Vollmuth birgt das nicht nur Probleme, sondern auch Chancen. Sofern es gelinge, die Eigentümer zum Investieren zu bewegen.

In der jüngsten Sitzung des Ortsgemeinderates zeigte die Diplomingenieurin, wie Altbausanierungen ein Dorf verändern

können, sei es durch kleinere Renovierungen oder mit Hilfe grundlegender Umgestaltungen wie die Aufteilung eines Bauernhauses in unabhängige Wohnheiten. Um dafür zu motivieren, braucht es finanzielle Anreize. Rascheid will diese, ebenso wie die Stadt Hermeskeil (der TV berichtete), mit einem formellen Sanierungsgebiet schaffen, das den 500 Einwohnern Zuschüsse und steuerliche Vorteile sichert (siehe Hintergrund).

Die vorläufigen Grenzen für das Gebiet sind gezogen und formell beschlossen, obschon nicht durch den Ortsgemeinderat. Die sechs Ratsmitglieder und Ortsbürgermeister Andreas Ludwig durften wegen Befangenheit nicht abstimmen. Teils wohnten sie selbst in dem Gebiet, teils Eltern oder andere nahe Verwandte. Ludwig sprach von einem „No-

vum“ für den Rat. Für ihn beschloss als von der Kreisverwaltung bestellter Beauftragter Michael Hülpes, Bürgermeister der Verbandsgemeinde Hermeskeil, die 2013 einen ergänzenden Fördertopf (siehe Extra) einrichtete. Im nächsten Schritt werden die Bürger informiert und gehört. Danach werden die Pläne vom 19. November bis 5. Januar öffentlich ausliegen und etwa 30 Institutionen können etwaige Bedenken benennen. Nach einem vom Rat gewünschten zweiten Bürgergespräch könnte die endgültige Satzung schon Ende Januar beschlossen werden. *urs*

• Das Bürgergespräch, bei dem Planerin Rosa Vollmuth Rede und Antwort stehen wird, beginnt am Donnerstag, 13. November, um 19.30 Uhr im Saal des Gasthauses Leyendecker.



Planerin Rosa Vollmuth (Zweite von rechts) und Bürgermeister Michael Hülpes (rechts) zeigen Bürgern den vorläufigen Entwurf für das künftige Sanierungsgebiet Rascheid. TV-FOTO URSULA SCHNEIDER

#### HINTERGRUND FINANZIELLE ANREIZE

In Orten mit einem Dorferneuerungskonzept können private Eigentümer öffentliche Zuschüsse beantragen. Wer neuen Wohnraum schafft - in ungenutzten älteren Gebäuden, die so erhalten werden, oder in Baulücken - kann Zuschüsse erhalten. Und zwar bis zu 25 Prozent - maximal aber 20 452

Euro - der förderfähigen Kosten. Dabei werden sowohl Material- und Unternehmerkosten berücksichtigt als auch Eigenleistungen. Wichtige Voraussetzung: mit Aus-, Um- oder Anbau darf erst nach Bewilligung begonnen werden. Ein zweiter Vorteil förmlich festgelegter und räumlich klar

abgegrenzter Sanierungsgebiete sind steuerliche Vergünstigungen. Wer Altbauten modernisiert oder saniert, profitiert zwölf Jahre lang von höheren steuerlichen Abschreibungen bei der Einkommensteuererklärung. Eigentümer können in den ersten acht Jahren je neun Prozent geltend machen. *urs*

#### EXTRA ERGÄNZENDER FÖRDERTOPF DER VERBANDSGEMEINDE

Bürgermeister Hülpes warb bei der Gelegenheit erneut für das 2013 erstmals aufgelegte Förderprogramm der Verbandsgemeinde. Aus dem Topf werden Eigentümer unterstützt, die unbewohnte Häuser sanieren oder marode Gebäude abreißen und neuen Wohnraum schaffen (der TV berichtete). Sie können

bis zu 8000 Euro erhalten: für einen Abriss 3000 Euro, für die Vitalisierung von Bausubstanz 5000 Euro sowie 1000 Euro je Kind unter 15 Jahren - für maximal drei Kinder. Gefördert werden Beratungs-, Planungs-, Fertigungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten oder auch Eigenleistungen - nicht aber

der Kauf. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass einschließlich der Kaufsumme mindestens 80 000 Euro, deren Finanzierung gesichert sein muss, investiert werden. Die im Vorjahr bereit gestellten 30 000 Euro wurden komplett ausgeschüttet, die 50 000 Euro für 2014 sind nahezu verteilt. *urs*

## Informationsveranstaltung Ortskernsanierung in der Ortsgemeinde

### Rascheid

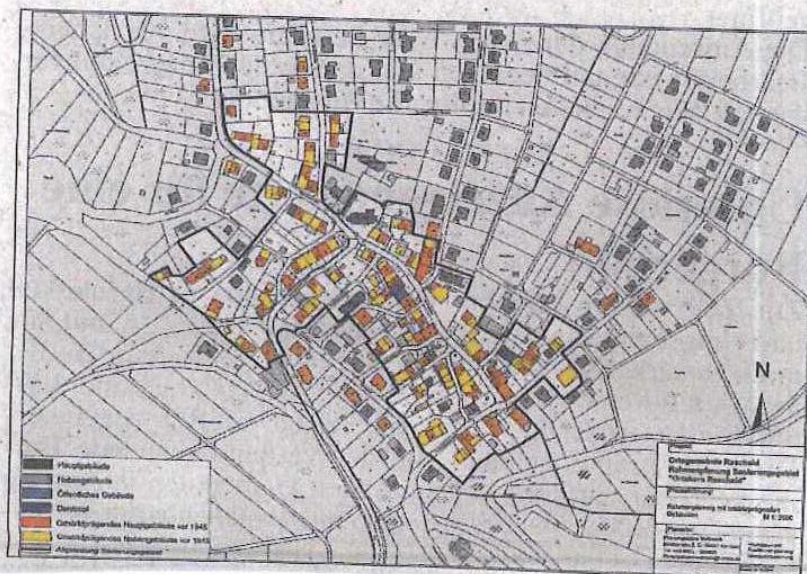
Der Ortsgemeinderat Rascheid hat in seiner Sitzung vom 06.11.2014 den Entwurf zum Sanierungsgebiet beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes haben ergeben, dass ca. 69 Hauptgebäude die vor 1945 gebaut wurden und 83 Nebengebäude im zukünftigen Sanierungsgebiet liegen. Das sind 152 Gebäude für die vor einer Sanierung ein Förderantrag auf Dorferneuerungszuschüsse von ca. 20.000€ und 25% der förderfähigen Kosten gestellt werden können.

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren sollen privaten Hauseigentümern zusätzlich Steuereinsparungen erschlossen werden. Bei einer Festlegung eines Sanierungsgebietes kann der Eigentümer - im Falle einer Sanierung - dieses Gebäude nach § 7 h EStG Abs. 1-3 abschreiben. Es sind dabei 100% der Investitionskosten über 12 Jahre verteilt absetzbar (jeweils 9% in den ersten 8 Jahren und dann jeweils 7% in den letzten 4 Jahren).

**Am Donnerstag, dem 13.11.2014 in Rascheid, Saal Leyendecker laden wir um 19.30 Uhr zur ersten Bürger-Informationsveranstaltung ein.**

An diesem Abend sollen die Ergebnisse der Untersuchungen und die erste vorläufige Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Entwurf vorgestellt werden. Neben Vertretern der Orts- und Verbandsgemeinde wird auch das mit der Ortskernsanierung beauftragte Planungsbüro Vollmuth aus Kanzem anwesend sein und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Wir würden uns freuen, Sie an diesem Abend begrüßen zu dürfen.

*gez. Andreas Ludwig, Ortsbürgermeister*





## Beim Rascheider Vorzeigeprojekt Sanierungsgebiet kann es nun losgehen

**Der Ortsgemeinderat Rascheid hat mit der Satzung die endgültigen Grenzen des Sanierungsgebietes Rascheid beschlossen. Damit ist der Weg frei für Eigentümer, die in alte Bausubstanz investieren möchten.**

Rascheid. Ein Kuriosum vorneweg. Rein formell beschloss der Ortsgemeinderat Rascheid. Tatsächlich stimmte jedoch wie schon im November, als der Entwurf besiegelt wurde, nur einer ab: Bürgermeister Michael Hülpes. Als von der Kreisverwaltung bestellter Beauftragter vertrat der Bürgermeister der Verbandsgemeinde Hermeskeil die wegen Eigeninteresses befangenen Ratsmitglieder einschließlich Ortsbürgermeister Andreas Ludwig.

Zwischen den Sitzungen konnten Bürger die Pläne im Bauamt einsehen und sich bei zwei Versammlungen informieren. Laut Ludwig nutzten das mehr als 60, beim zweiten Termin knapp 30 Menschen: "Es gab viele Anregungen und Diskussionen", sagt er. Als wesentliche Änderung bezieht das Sanierungsgebiet nun drei weitere Häuser ein, deren Eigentümer das laut Planerin Rosa Vollmuth wünschten. Abgesehen davon gab es keine Bedenken der angeschriebenen 37 Träger öffentlicher Belange, sprich Behörden und Institutionen.

Mit der Satzung startet das Sanierungsgebiet Rascheid endgültig durch. Wesentliches Ziel ist, Anreize für Investitionen im Ortskern zu schaffen (siehe Extra). Erste Interessierte baten Dorferwicklerin Vollmuth bereits um eine Beratung. Investoren winken Dorferneuerungszuschüsse, steuerliche Vergünstigungen und Geld aus dem Förderprogramm der VG.

Ebenfalls beschlossen hat der Rat den Forstwirtschaftsplan 2015, der von etwa 30 000 Euro Plus ausgeht. 2014 waren es 67 000 Euro. Ob das auch 2015 gelingt, hängt l. Forstamtsleiter Bernhard Buss vom Holzpreis ab, der sich aktuell auf einem Niveau bewege, das "weltweit absolut Spitze" sei. "Mehr wäre gar nicht durchzusetzen", gab er bedenken. Abgesehen davon profitierten die Waldeigentümer davon, dass es in jüngster Zeit weder Windbruch wie infolge von Naturkatastrophen noch Sommerdürre mit Borkenkäferbefall gegeben habe.

Die Erhöhung der Gewerbesteuer von 365 auf 375 Prozentpunkte beschloss der Rat mit einer Gegenstimme. Ludwig wies darauf hin, dass Rascheid derzeit drauflegt, da höhere Steuern abzuführen sind, als eingenommen werden. Erfreulich für die Gemeinde ist, dass sie für 2000 Euro ein baufälliges Haus erwerben konnte, das möglichst abgerissen werden soll.

Außerdem wird im Frühjahr mindestens zweimal groß gefeiert: am 28. März die Eröffnung der Traumschleife Königsfeld sowie voraussichtlich im April die der Dorf- und Kulturschneure. urs

### Extra

**Finanzielle Anreize:** Eigentümer von Häusern im Sanierungsgebiet können im Rahmen der Dorferneuerung öffentliche Zuschüsse beantragen. In Aussicht stehen bis zu Prozent, höchstens etwa 20 000 Euro, wobei auch Eigenleistungen berücksichtigt werden. Darüber hinaus profitiert, wer Altbauten modernisiert oder saniert, zwölf Jahre k von höheren Abschreibungen bei der Einkommenssteuererklärung. Unabhängig davon können aus dem Fördertopf der Verbandsgemeinde Hermeskeil Zuschüsse beantr werden für die Sanierung unbewohnter oder auch den Abriss maroder Häuser. Pro Objekt können so bis zu 8000 Euro fließen. urs

Diese Publikation wird im Rahmen des Entwicklungsprogrammes PAUL unter Beteiligung der Europäischen Union und dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten durchgeführt.



### EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

