



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches

Entwicklungskonzept und
Vorbereitende Untersuchungen „Ulrichstein“

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

und

Vorbereitende Untersuchungen

Gemeinde Grafenau

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„Ulrichstein“

Gemeinde Grafenau



Auftraggeber:

 Gemeinde Grafenau
Hofstetten 12
71120 Grafenau
Tel: 07033 403-0
Fax: 07033 403-21
www.grafenau.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ehsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel +49 711 6454-2197
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Manuela Bader
Wilhelm Kirschner

Stuttgart, den 22.11.2021

Inhalt

Ausgangslage	5
Zusammenfassung der Ergebnisse des „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts“ (GEK)	7
1 Untersuchungsgebiet „Ulrichstein“	14
2 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse	17
2.1 Gebäude- und Flächennutzung	17
2.2 Unternehmensbesitz	22
2.3 Eigenumsverhältnisse	22
2.4 Gebäudezustand	24
2.5 Zustand Straßen, Wege, Freiflächen	26
2.6 Zusammenfassung Bestandserhebung – Städtebauliche Missstände	28
3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung	30
3.1 Sanierungsziele	30
3.2 Geplante Maßnahmen im Erneuerungsgebiet	32
3.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht	35
4 Vorbereitende Maßnahmen zur formlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets	36
4.1 Beteiligung der Eigentümer	36
4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	38
4.3 Gutachten zur Ermittlung von Zonenanfangs- und Zonenendwerten	47
4.4 Abgrenzung Sanierungsgebiet	49
4.5 Förderung	51
4.6 Sanierungsverfahren	54

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht bisherige Sanierungsgebiete	6
Abbildung 2: Verkehrsärmliche Lage Grafenau	7
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf „Neue Ortsmitte“	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Grafenau	8
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Abbildung 6: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035	9
Abbildung 7: Lage im Ort Untersuchungsgebiet „Ulrichstein“	14
Abbildung 8: Plan Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Ulrichstein“	15
Abbildung 9: Plan Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Ulrichstein“ Luftbild	16
Abbildung 10: Flächennutzungsplan	17
Abbildung 11: Plan Zusammenfassung Bebauungspläne Untersuchungsgebiet	18
Abbildung 12: Foto Unterarten, Fehlinellungen	19
Abbildung 13: Foto Boltplatz	19
Abbildung 14: Foto Grünfläche	19
Abbildung 15: Foto Hausgarten im Untersuchungsgebiet	20
Abbildung 16: Plan Gebäude Nutzung Untersuchungsgebiet	21
Abbildung 17: Unternehmensbesitz Untersuchungsgebiet Stand 1/2021	22
Abbildung 18: Plan Eigentumsverhältnisse Untersuchungsgebiet	23
Abbildung 19: Diagramm Gebäudezustand Untersuchungsgebiet	24
Abbildung 20: Plan Gebäudezustand Untersuchungsgebiet	25
Abbildung 21: Foto Gebäude mit starken Mängeln	26
Abbildung 22: Foto abbruchreife Gebäude	26
Abbildung 23: Foto Straße Zum Ulrichstein	27
Abbildung 24: Foto begrünte Hangbereiche	27
Abbildung 25: Foto Boltplatz	27
Abbildung 26: Foto gewerbliche Hoffläche	27
Abbildung 27: Foto begrünte Hangbereiche	27
Abbildung 28: Foto Boltplatz	27
Abbildung 29: Plan städtebauliche Missstände und Konflikte Untersuchungsgebiet	29
Abbildung 30: Plan Neuordnungskonzept	31
Abbildung 31: Plan Maßnahmenplan	34
Abbildung 32: Plan Eigentumsgespräche	37
Abbildung 33: Plan Wertzonen Gutachten saniierungsfähig Anfangs- / Endwerte	48
Abbildung 34: Plan Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ulrichstein“	50

Ausgangslage

Die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtörtlichen Entwicklungs-konzepts (GEK) unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist für eine erfolgreiche zukunftsori-enttierte Gemeindeentwicklung unverzichtbar. Zu einem solchen Konzept gehört vor allem eine Analyse der vorhandenen Planungen im Kontext zu Natur und Umwelt, der Bevölkerungsentwick-lung, des lokalen Wohnungsbefestands und Wohnbedarfs, der Gewerbeentwicklung und des Arbeits-platzangebots, der Einzelhandelsstruktur und wohninhalten Grundversorgung sowie der Verkehrs-infrastruktur. Darüber hinaus sind die Angebote in den Bereichen Bildung und Erziehung, Senioren-, Gesundheit, Soziales, Kultur, Sport und Freizeit zu untersuchen.

Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und davon abgeleitet Leitziele und Leitprojekte definiert. Dabei wurde auch das bereits vorhandene Ent-wicklungskonzept „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ausgewertet.

Die Gemeinde Grafenau führt seit 1990 erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch. Drei städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen wurden bereits erfolgreich durchgeführt und abge-schlossen. Maßnahmenschwerpunkte waren:

„Ortskern Döffingen“ (2004 abgeschlossen):

Aufwertung des historischen Gebäudebestandes, ergänzende Wohnbebauung mit ortsbildgerech-ten Wohngebäuden sowie Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

„Ortskern Dätzingen“ (2015 abgeschlossen):

Modernisierung und Instandsetzung Schloss, Erneuerung privater Gebäude und Vorbereitung in-nerörlicher Flächen für die Neubebauung und Neuerbauleitung

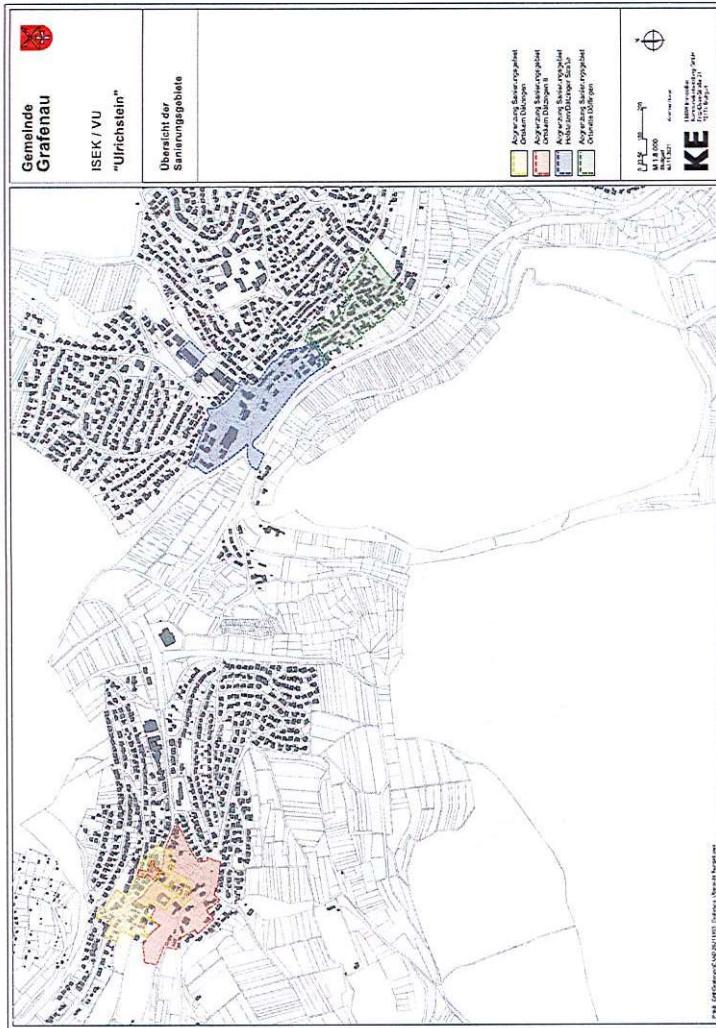
„Hofstetten“ (2016 abgeschlossen):

Schaffung eines neuen Ortsmittelpunktes mit vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie Umbau und Erweiterung Gebäude Hofstetten 12 als Rathaus

2017 wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern Dätzingen II“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. 2018 hat die Gemeinde Grafenau dieses Sanierungsgebiet formlich festgelegt. Ziel dieses Gebiets ist vorrangig der Erhalt und die Aufwertung des Ortskerns und die innerörtliche Nachverdichtung.

Für die Gemeinde Grafenau ist die städtebauliche Erneuerung eine Daueraufgabe, die sie mit Un-terstützung des Landes im Gebiet „Ulrichstein“ forsetzen möchte. In diesem Erneuerungsgebiet wird die Neustrukturierung und Umnutzung eines Gewerbegebiets im Vordergrund stehen, das durch Leerstände, Brachflächen, Fehlinnutzungen und Zwischennutzungen gekennzeichnet ist. Hierfür hat die Gemeinde einen Aufnahmeantrag für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm beim Land Baden-Württemberg gestellt und wurde 2018 aufgenommen.

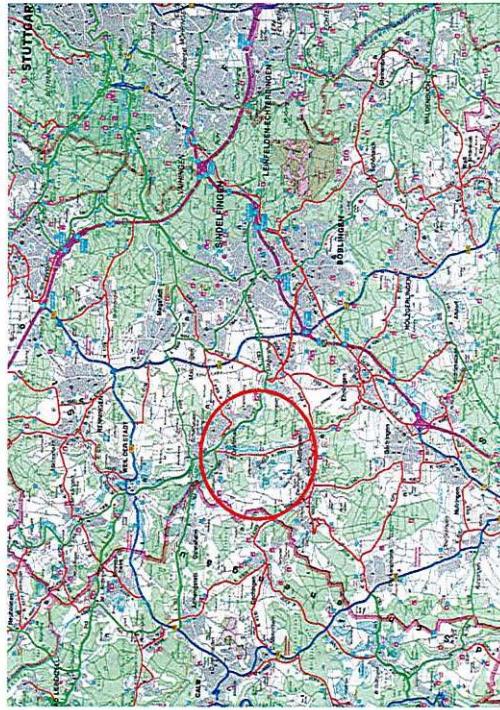
Das nachfolgende gebietsbezogene Entwicklungskonzept ist aus dem gesamtstädtischen Entwick-lungskonzept abgeleitet. Die Ziele und Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen städtebauli-chen Missstände stehen im Kontext zu den übergeordneten Leitzielern der Gemeindeentwicklung.



Zusammenfassung der Ergebnisse des „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts“ (GEK)

Die Gemeinde Grafenau mit ihren Ortsteilen Döllingen und Ditzingen liegt im Landkreis Böblingen am Rande der Region Stuttgart, etwa 10 km westlich von Sindelfingen und Böblingen im Schnittpunkt der Landesstraßen L 1182 und L 183. Nach dem aktuellen Landesentwicklungsplan für Baden-Württemberg von 2002 liegt Grafenau gerade noch im Verdichtungsraum am Rande der Region Stuttgart. Der Gemeinde ist keine zentrale Funktion zugeordnet. Sie liegt auf keiner Entwicklungssachse. Der Regionalplan für die Region Stuttgart beschränkt die Gemeinde auf ihre Eigenentwicklung.

Abbildung 2: Verkehrsräumliche Lage Grafenau



Quelle: Gemeinde Grafenau

Aktuelle Bebauungspläne sind „Erweiterungen Gewerbegebiet Röle“, „Mischgebiet Neue Mitte“, „Änderung Wohngebiet Kappellenberg“, „Wohn- und Mischgebiet Hintere Gasse“ und Wohngebiet „Östlich Ditzinger Schule“.

Die Gemeinde Grafenau hat 2006 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Gestaltung der neuen Ortsmitte ausgelobt. Dieser wurde im Jahr 2007 mit der Empfehlung von 2 zweiten Plätzen abgeschlossen. Das Vorhaben ist zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt. Es sind Wohnungen in verschiedenen Größen entstanden. Bereits in Grafenau vorhandene Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sind in die neue Ortsmitte umgezogen. Neue Angebote sind hinzugekommen.

Das neue Rathaus wurde im Bestandsgebäude Hofstellen 12 untergebracht. Es wurde ein neuer zentraler Marktplatz angelegt.

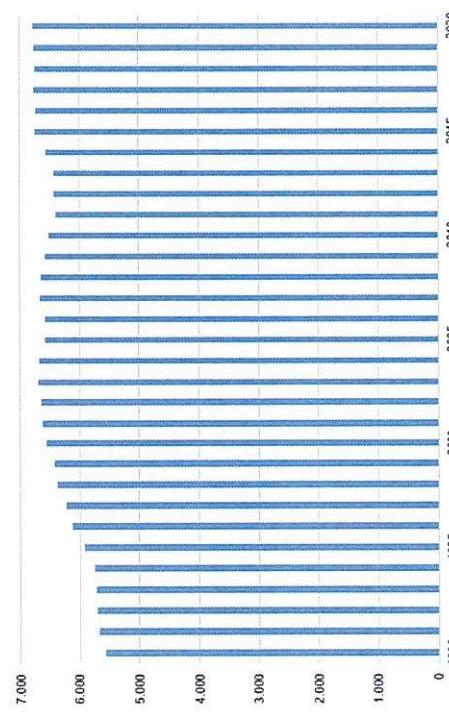
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf „Neue Ortsmitte“



Quelle: Gemeinde Grafenau

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Grafenau ist seit dem Jahr 1990 um rund 1.200 Personen angewachsen. 1990 lag die Einwohnerzahl bei 5.564, im Jahr 2020 bei 6.770 Einwohnern.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Grafenau

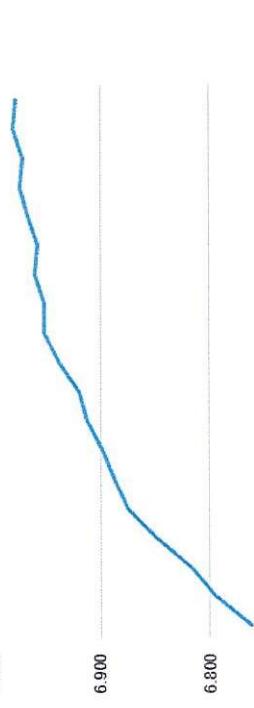
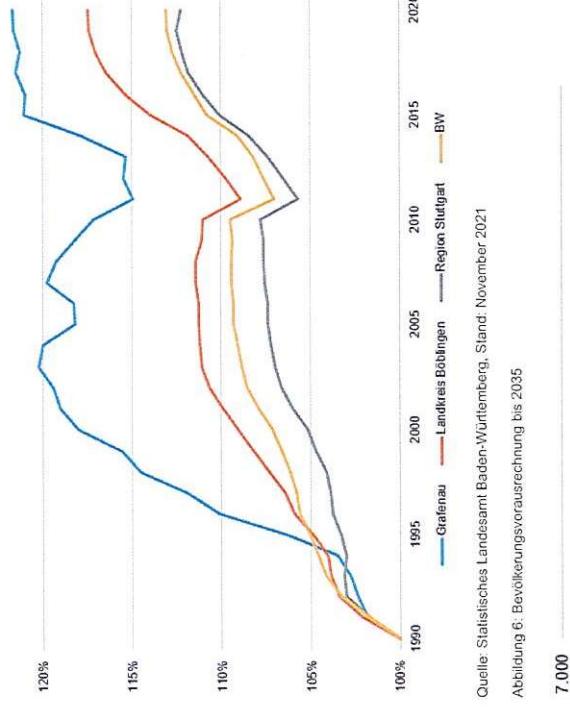


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: November 2021

Der Zuwachs der Einwohnerzahl ist in Grafenau im Vergleich zum Landkreis Böblingen, der Region Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg überdurchschnittlich hoch. Vor allem von 1995 bis

2000 war die Entwicklung überaus dynamisch. Allen vier Entwicklungskurven sind die Wertkorrekturen durch den Zensus 2010/2011 anzusehen.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen in Grafenau beträgt 2,1 Personen (Stand d. 2015). 1990 waren es noch 2,5 Personen pro Wohnung. Dieser Wert liegt etwas unter dem landesweiten Durchschnitt von etwa 2,2 Personen.

Das Verhältnis aus dem Wachstum der Einwohnerzahl sowie der Zunahme von Wohnungen lässt ebenso wie die Abnahme der mittleren Belegungsdichte pro Wohnung den Schluss zu, dass auch bei einer stagnierenden oder leicht zurückgehenden Einwohnerzahl weiterhin mit einem Bedarf an neuen Wohnungen in der Gemeinde zu rechnen ist.

Im Auftrag der Gemeinde Grafenau wurde im Oktober 2011 ein Inneneentwicklungskonzept (gefördert durch das Landesprogramm Flächen gewinnen durch Inneneentwicklung) durch das Büro M-Quadrat, Bad Boll erarbeitet. Das Konzept beinhaltet die Erfassung verschiedener Wohnbaupotenziale und kommt für den Gesamtort zu folgenden Ergebnissen: 105 Baulücken, insgesamt 5,8 ha; 31 Nachverdichtungsflächen, insgesamt etwa 8,0 ha.

In Grafenau arbeiten derzeit knapp 750 Beschäftigte. Seit 2000 ist die Zahl der Beschäftigten um über 350 Personen angewachsen. Der starke Zuwachs resultiert aus der Zunahme der Beschäftigten in allen drei Sektoren. Auffällig ist, dass in Grafenau der Anteil der im produzierenden Gewerbe beschäftigten Personen an allen Beschäftigten gestiegen ist, während der allgemeine Trend hier tendenziell rückläufig ist. Die Nähe zu den Industriestandorten Boblingen/Sindelfingen und Stuttgart ist sicher eine der Ursachen für diese positive Entwicklung.

Die Gemeinde hat mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Röle“ 2006 am östlichen Ortsrand von Döfingen erstmals strukturierte Gewerbeflächen bereitgestellt. Die Flächen sind zwischenzeitlich nahezu komplett belegt. Für eine Erweiterung des Gebiets mit 1,9 ha ist der Bebauungsplan in Kraft. Die Bebauungspläne für die zweite Erweiterung Nord (0,43 ha) und dritte Erweiterung Süd (1,2 ha) sind ebenfalls in Kraft. Die Grundstücke der zweiten Erweiterung sind vollständig überbaut. Die Gewerbeblächen der ersten und dritten Erweiterung sind leerliegt. Die restlichen Flächen dieser Erweiterungen sind beplant.

Mit dem Bau der neuen Ortsmitte im Ortsteil Döfingen ist ein zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum entstanden.

Grafenau hat am Standort Döfingen seit 2013 eine Gemeinschaftsschule. Im Ortsteil Dätzingen befindet sich zudem eine Grundschule.

Grafenau unterhält fünf Kindergarten: „Arche Noah“, „Regenbogen“ und „Sonnenstrahl“ befinden sich im Ortsteil Döfingen, die Kindergarten „Am Schloss“ und „Haus der Knöpfe“ befinden sich im Ortsteil Dätzingen.

Grafenau verfügt im Ortsteil Dätzingen über ein Zentrum für Senioren (Adrienne von Bulow) mit Begegnungsstätte, Pflegeheim und betreutem Wohnen. Außerdem sind die Sozialstation Grafenau sowie der Krankenpflegeverein im Ort ansässig.

Vom Jugendreferat der Gemeinde werden regelmäßig Veranstaltungen für Jugendliche angeboten.

Der „Jugendtreff „Sumpf“ am allen Steinbruch im Ortsteil Döfingen ergänzt dieses Angebot. Zuhilfe Vereine und kirchliche Träger erweitern das Angebot im sozialen Bereich.

Grafenau verfügt über ein vielseitiges und reges Vereinsleben, dazu gehören unter anderem der Musikverein, der Turn- und Sportverein, der Tennisclub, der zwei Handballmalklubs, die Chorvereinigung sowie der Kleintierzuchtverein.

Kulturelle Einrichtungen sind mit dem Heimatmuseum, der Galerie Schlichtenmaier, dem Auktionshaus Kibler und dem Kulturkreis vor Ort vorhanden. Im Schloss Dätzingen finden regelmäßig Kleinkunstveranstaltungen statt. Daneben gibt es ein Lehrschwimmbecken, eine Bücherei, eine VHS-Zweigstelle der Volkshochschule Boblingen/Sindelfingen, eine größere Sporthalle (Wiesengrundhalle) sowie mehrere Spiel- und Bolzplätze.

Aus dem Gemeindeentwicklungskonzept hat die Gemeinde Grafenau folgende Ziele und Maßnahmen abgeleitet:

Wohnungsbau allgemein:

- Weitere Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Wohnbaupotentiale
- Erneuerung des Wohnungsbestands
- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Aufwertung des Wohnumfelds durch Gestaltungsmaßnahmen
- Schaffung familienfreundlicher Strukturen (Spielpätze, Freiraumangebote etc.)
- Angebote für junge Familien
- Angebote für altersgerechtes Wohnen
- Generationsübergreifende Wohnangebote

Wohnungsbau Dätzingen:

- Umlegung nördliche Hintere Gasse
- Quartierserschließung Bereich Obere Gasse/Döffinger Straße
- Umnutzung Kinderspielplatz Hölderlinweg zu Wohnen
- Weitere Nachverdichtung auf erfassenen Potentialflächen und Baulücken, wie z. B. Entwicklung der Privatflächen „Östlich Dätzinger Schule“

Wohnungsbau Döffingen:

- Barrierefreies Wohnen und junge Familien im BA II Neue Mitte
- Reaktivierung Brachflächen und Umnutzung gewerblicher Flächen „Zum Ulrichstein“ für zentrumsnahes Wohnen im Zuge einer neuen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
- Bebauungsergänzung im Quartier Poppenthalde
- Weitere Nachverdichtung auf erfasssten Potentialflächen und Baulücken

Gewerbe:

- Sicherung des Gewerbebestands
- Bedarfsgerechte Festlegung weiterer Gewerbebauflächen im Flächennutzungsplan
- Verlagerung innerörtlicher Betriebe ins Gewerbegebiet Rote
- Bedarfsgerechte Erweiterungen Gewerbegebiete Rote
- Konzentration des Gewerbes im Gewerbegebiet Rote mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Einzelhandel:

- Sicherung und Ausbau des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots
- Konzentration des Einzelhandels in der Neuen Ortsmitte
- Bildung und Erziehung:
 - Sicherung und Stärkung des Schulstandorts mit eigenständigem Schulprofil (Gemeinschaftsschule)
 - Bedarfsgerechter Ausbau der Ganztagsbetreuung
 - Qualität der Kindergarten sichern und ausbauen
 - Bedarfsgerechter Ausbau der Kleinkindbetreuung
 - Bildungsangebot für Erwachsene sichern und ausbauen
 - Bauliche Ergänzungen am bestehenden Schulstandort (Sicherung und Erweiterung 2016/2017)
- Senioren, Soziales, Gesundheit:
 - Mobilität der Senioren sichern
 - Senioren in ehrenamtliche Tätigkeiten einbinden
 - Mitwirkungsmöglichkeiten schaffen
 - Sicherung und Ausbau des gesundheitsbezogenen Angebots
 - Vorhandene Initiativen unterstützen
 - Nachbarschaftshilfe ausbauen
 - Ehrenamtliches Engagement stärken und steuern
 - Kultur, Sport, Freizeit:
 - Mobilität der Senioren sichern
 - Senioren in ehrenamtliche Tätigkeiten einbinden
 - Mitwirkungsmöglichkeiten schaffen
 - Sicherung und Ausbau des gesundheitsbezogenen Angebots

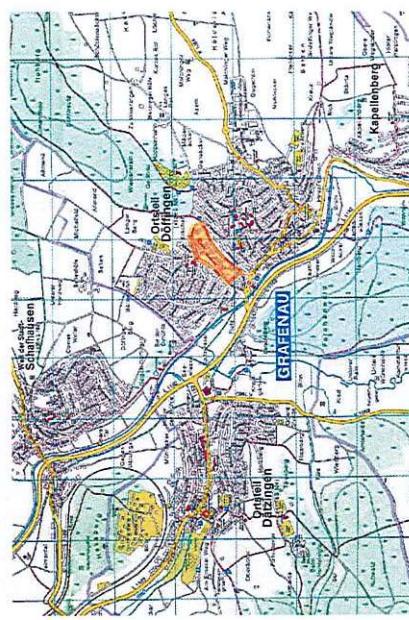
- Vorhandene Initiativen unterstützen
- Nachbarschaftshilfe ausbauen
- Ehrenamtliches Engagement stärken und steuern
- Verkehr
 - Verkehrsberuhigende Maßnahmen
 - Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessern
 - Barrierefreiheit weiter ausbauen
- Verbesserung der öffentlichen Parkierungssituation

Insgesamt ist die Gemeinde Grafenau eine Gemeinde mit Eigenentwicklung, in der die Baulandausweisung auf den Eigenbedarf beschränkt bleiben soll. Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung liegt daher in der Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotentiale. Aus dem Gemeindeentwicklungskonzept hat sich das nachfolgende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für das städtebauliche Erneuerungsgebiet „Ulrichstein“ abgeleitet. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ulrichstein“ sollen diese Leitziele unterstützt und umgesetzt werden.

1 Untersuchungsgebiet „Ulrichstein“

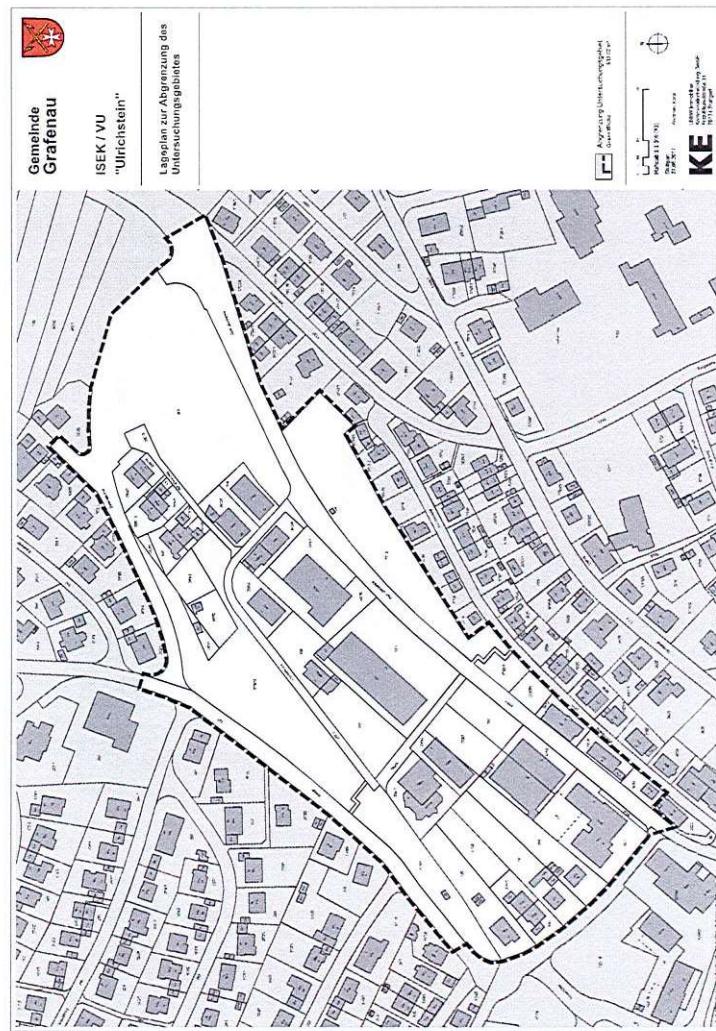
- Der Gemeindevorstand der Gemeinde Grafenau hat in seiner Sitzung am 18. März 2020 beschlossen, in dem Gebiet „Ulrichstein“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 25. Juni 2020 öffentlich bekannt gemacht.
- Das Untersuchungsgebiet liegt in der Talsenke nordöstlich des neuen Ortsmitte von Grafenau. Südöstlich und nordwestlich hängt es mit dem neuen Wohngebiete an. Das Gebiet ist ca. 6,3 ha groß. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Zum Ulrichstein. Die Lage im Ort ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 7: Lage im Ort Untersuchungsgebiet „Ulrichstein“



Quelle: Gemeinde Grafenau

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist aus den anschließenden Lageplänen ersichtlich.



2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

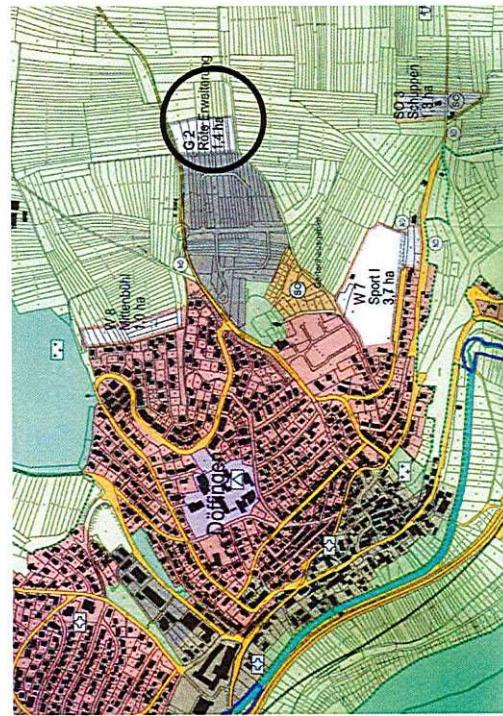
Im Jahr 2014 wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH das GEK erarbeitet. Daraus resultierend wurde 2017 das ISEK „Ulrichstein“ abgeleitet. Der Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das künftige Sanierungsgebiet „Ulrichstein“ wurde im Jahr 2017 gestellt. Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm erfolgte 2018. Insgesamt wurde eine Finanzhilfe in Höhe von 700.000 € bewilligt.

Im Mai 2017 erfolgte die Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebiets. Diese wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt und wird im Folgenden detailliert erläutert:

2.1 Gebäude- und Flächennutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Abbildung 10: Flächennutzungsplan



Das zwischen zwei Wohngebieten gelegene Gewerbegebiet ist stark vernachlässigt. Nach den Planungen der Gemeinde soll es in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Dabei sollen auch angrenzende Grün- und Freiflächen mit genutzt werden.

Ein Teil der ansässigen Betriebe wurde bereits in das neue Gewerbegebiet Röde umgesiedelt. Weitere notwendige Umsiedlungen sollen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ulrichstein“ erfolgen.

Neben den Leerständen sind in verschiedenen Gebäuden Fehlinnutzungen oder Unbenutzungen vorhanden. Große Hofflächen werden nur noch für Lagerzwecke genutzt.

Abbildung 12: Foto Unternutzungen, Fehlnutzungen



Quelle: KE

Auf dem Flst. 365 befindet sich ein Bolzplatz, der kaum noch genutzt wird. Auf den Flurstücken 136/13 und 3712 befinden sich weitere (zum Teil steile) Grünflächen. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist nur teilweise möglich.

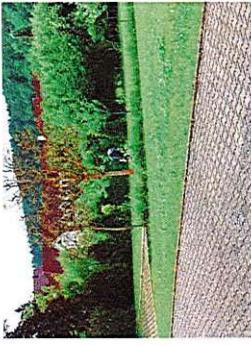
Abbildung 13: Foto Bolzplatz



Quelle: KE

Die Wohngebäude am Schafhäuser Weg verfügen über große rückliegende Hausgärten, teilweise mit Streuobstbestand.

Abbildung 15: Foto Hausgarten im Untersuchungsgebiet



Quelle: KE

Die aktuellen Gebaudenutzungen sind aus nachfolgendem Plan ersichtlich.

Abbildung 14: Foto Grünfläche



Quelle: KE

2.2 Unternehmensbesitz

Der aktuelle Unternehmensbesitz ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Abbildung 17: Unternehmensbesitz Untersuchungsgebiet Stand 11/2021

Adresse	Gewerbeart
Zum Ulrichstein 7	Teil: Bucherei
Zum Ulrichstein 13	Interims-Bauhof
Zum Ulrichstein 21	Kraftfahrzeugmeisterbetrieb, Reifefachhandel
(Zum Ulrichstein 36)	Rockmusiker, Aranzeur, Dienstleistungen Bereich EDV
Zum Ulrichstein 21	Produktion elektronischer Steuerungen, Lederplattenbestückung, Programmherstellung und Projektierung
Zum Ulrichstein 9	Karosserie- und Lackierungsbetrieb, Reifenservice, Zubehörverkauf, Gebrauchtwagen-An- und Verkauf
Zum Ulrichstein 9	Gartenbauer: Lagerflächen
Zum Ulrichstein 19	Lackierfachbetrieb
Zum Ulrichstein 3	Handel mit Waren: Spielzeug, Möbel, Klamotten sowie Beratung und Schuhung
(Forchenweg 31)	Hoch- und Tiefbau
(Forchenweg 13)	Fahrzeugaufbereitung, Fahrzeugpflege
(Forchenweg 31)	Handel und Schrott und Metallen
Heckenweg 25	Reisportfleinhandel
Heckenweg 5	Verkauf von Kanal-TV-Anlagen und Zubehör
Heckenweg 14	Reifenservice, Fahrzeugtechnik und Handel mit Fahrzeugteilen
Schlöhenweg 13	Schreib- und Graffitikarabinen
(Dammstraße 11)	Ableesen von Meldgeräten
Heckenweg 18	Gipsert, Gerüste
Heckenweg 12	Rohbau unternehmen, Reste Lageplatz, ...
Heckenweg 19	Gartenbauer: Lagerflächen

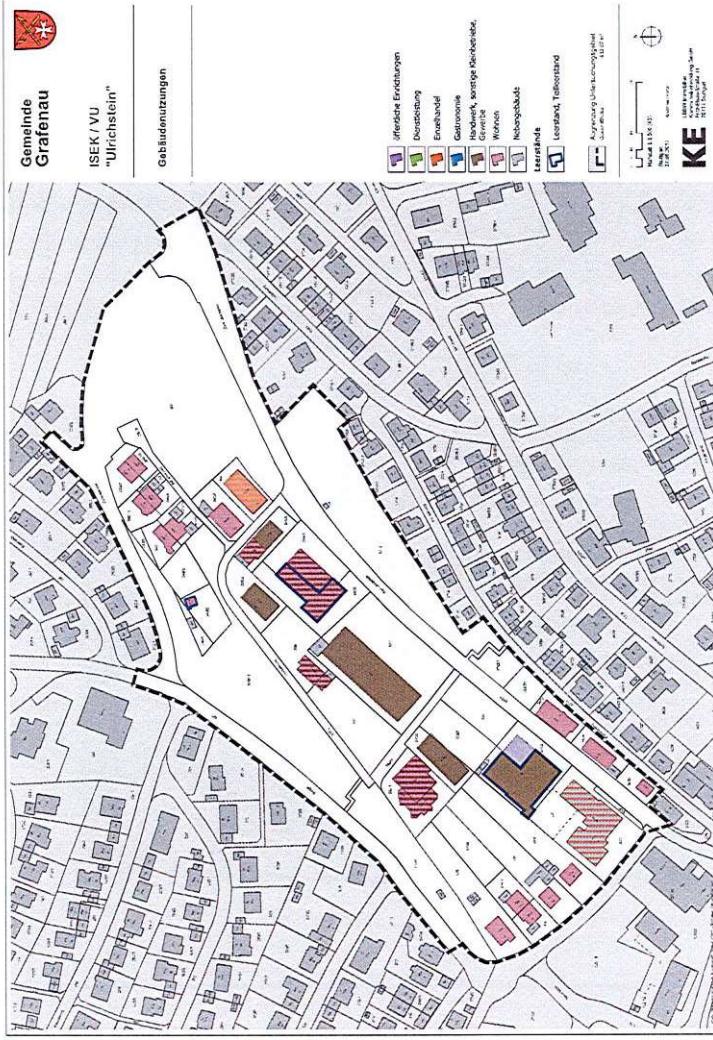
Quelle: Gemeinde Grafenau

Zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde bereits im Februar 2006 eine Vorkaufsrechtsausräumung beschlossen.

Verschiedene Grundsstücke im Plangebiet wurden bereits erworben. Bei einem gemeindeeigenen Grundstück besteht ein Erbpachtverhältnis.

Neben den Verkehrsflächen sind noch verschiedene, bereits benannte Grünflächen, im Eigentum der Gemeinde.

Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse sind in nachfolgendem Plan dargestellt!



2.4 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustands erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

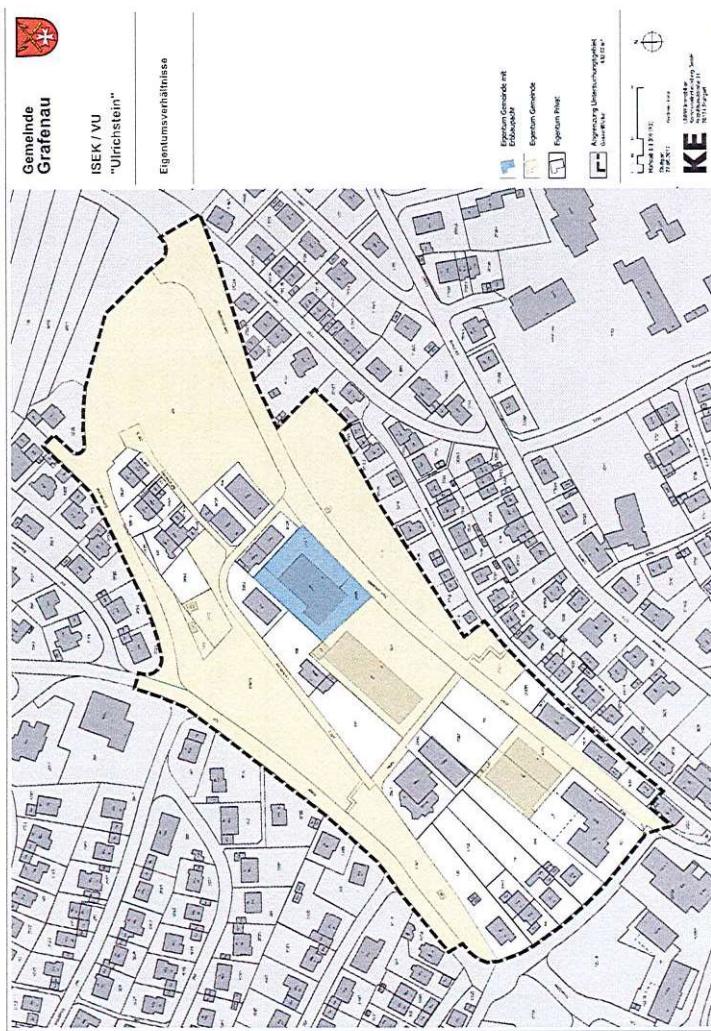
In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Stufe 1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzustufen wären, die aber erhebliche Funktionsfehlzeichen zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung,
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertreibbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht beherrschbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertriebbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Anhang 18: Diskussionen über die Zukunft des Internet

Mängel/Insuffizienz	Anzahl	Prozent
keine/eichte Mängel	14	31
erkenbare Mängel	18	39
starke Mängel	8	17
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich	6	13
Gesamt	46	100

Quelle: eigene Erhebung



Bei vielen Gebäuden wurden erkennbare und starke Mängel festgestellt. Verschiedene Gebäude sind abbruchreif.

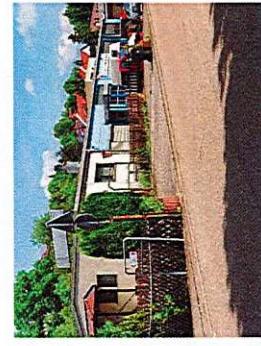
Abbildung 21: Foto Gebäude mit starken Mängeln



Quelle: KE



Abbildung 22: Foto abbruchreife Gebäude



Quelle: KE

2.5 Zustand Straßen, Wege, Freiflächen

Alle Straßen und Wege sind im Eigentum der Gemeinde. Die Straße Zum Ulrichstein ist als Er schleifungsstraße deutlich überdimensioniert und kann zurückgebaut werden. Alle anderen Straßen, Wege und Plätze im Untersuchungsgebiet sind in einem wenig ansprechenden Zustand.



Abbildung 23: Foto Straße Zum Ulrichstein



Abbildung 24: Foto Straße



Quelle: KE

Der Heckenweg ist in Teilen nicht ausgebaut. Die Hof- und Lagerflächen der Betriebe sind überwiegend komplett versiegelt.

Abbildung 25: Foto Heckenweg



Abbildung 26: Foto gewerbliche Hoffläche



Quelle: KE

Die begürteten Hangbereiche am Heckenweg und Zum Ulrichstein sind deutlich untergenutzt. Dies gilt auch für den Bozplatz im Nordosten des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 27: Foto begrenzte Hangbereiche



Quelle: KE

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Untersuchungsgebiet grenzt im Nordosten direkt an die Neue Ortsmitte von Grafenau an.
- Das stark vernachlässigte Gewerbegebiet liegt zwischen zwei Wohngebieten. Es soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden.
- Ein Teil der ansässigen Betriebe wurde bereits in das neue Gewerbegebiet umgesiedelt. Weitere Umstädungen sind noch erforderlich.
- Verschiedene Betriebsgebäude sind leerstehend bzw. untergenutzt oder fehlgenutzt.
- Große Hofflächen werden nur noch für Lagerzwecke genutzt.
- Angrenzende Grün- und Freiflächen sollen für die innerstädtische Nachverdichtung genutzt werden.
- Zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde bereits 2006 eine Vorkaufsrechitsatzung beschlossen. Verschiedene Grundstücke wurden bereits erworben.
- Der Gebäudebestand ist überwiegend mangelhaft. Verschiedene Gebäude sind abbruchreif.
- Die Verkehrsflächen sind in einem wenig ansprechenden Zustand. Die Straße Zum Ulrichstein ist deutlich überdimensional.
- Die Hof- und Lagerflächen der Betriebe sind überwiegend komplett versiegelt.
- Im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung sind neue Quartierserschließungen erforderlich.

2.6 Zusammenfassung Bestandsaufnahme – Städtebauliche Missstände

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Untersuchungsgebiet grenzt im Nordosten direkt an die Neue Ortsmitte von Grafenau an.
- Das stark vernachlässigte Gewerbegebiet liegt zwischen zwei Wohngebieten. Es soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden.
- Ein Teil der ansässigen Betriebe wurde bereits in das neue Gewerbegebiet umgesiedelt. Weitere Umstädungen sind noch erforderlich.
- Verschiedene Betriebsgebäude sind leerstehend bzw. untergenutzt oder fehlgenutzt.
- Große Hofflächen werden nur noch für Lagerzwecke genutzt.
- Angrenzende Grün- und Freiflächen sollen für die innerstädtische Nachverdichtung genutzt werden.
- Zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde bereits 2006 eine Vorkaufsrechitsatzung beschlossen. Verschiedene Grundstücke wurden bereits erworben.
- Der Gebäudebestand ist überwiegend mangelhaft. Verschiedene Gebäude sind abbruchreif.
- Die Verkehrsflächen sind in einem wenig ansprechenden Zustand. Die Straße Zum Ulrichstein ist deutlich überdimensional.
- Die Hof- und Lagerflächen der Betriebe sind überwiegend komplett versiegelt.
- Im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung sind neue Quartierserschließungen erforderlich.

Quelle: KE

Die begürteten Hangbereiche am Heckenweg und Zum Ulrichstein sind deutlich untergenutzt. Dies gilt auch für den Bozplatz im Nordosten des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 28: Foto Bozplatz



Quelle: KE

3 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Ziel der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ullrichstein“ ist es, den Charakter des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insgesamt geht es um die Korrektur einer städtebaulichen Fehlentwicklung und die Schaffung eines neuen Wohngebiets in städtebaulich optimierter Lage anstelle eines vernachlässigten Gewerbegebiets. Die Zentumsfunktion der neuen Ortsmitte soll weiter gestärkt und ausgebaut werden.

3.1 Sanierungsziele

Aus den Ergebnissen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts, lassen sich mit Blick auf das geplante Erneuerungsgebiet „Ullrichstein“ folgende Sanierungsziele im Wege der Innenentwicklung ableiten:

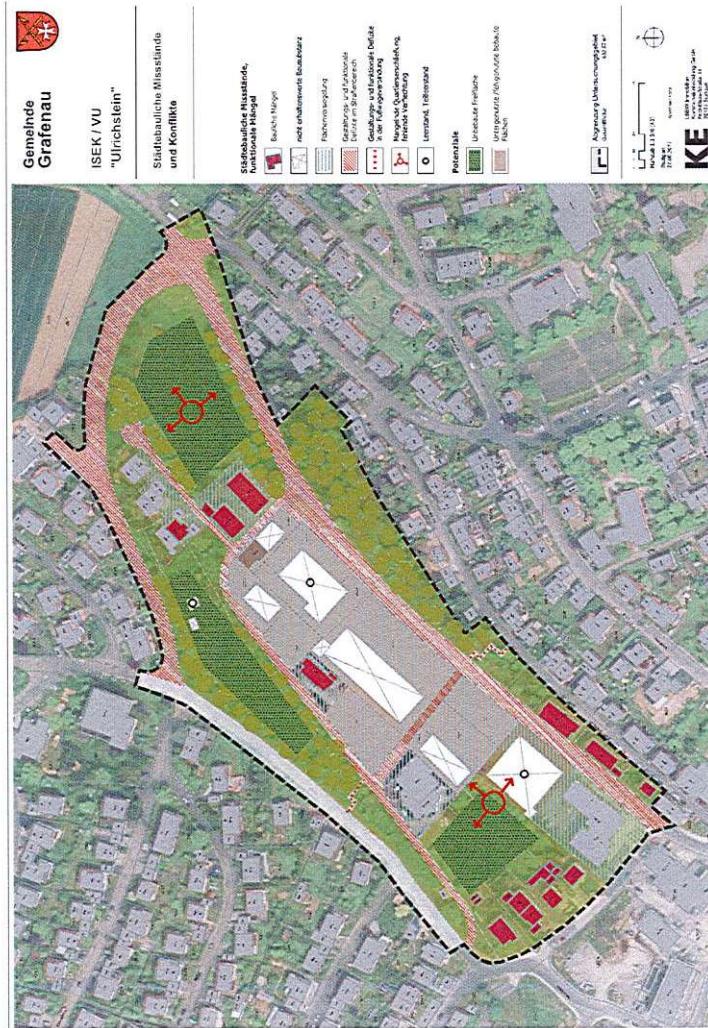
- Nutzung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotentiale durch Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder minder genutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen
- Aktivierung von Baulücken und Neuerschließung bisher ungenutzter Freiflächen
- Schaffung von Wohnraum durch Abruch und Neubau
- Erhalt und Aufwertung des verbleibenden Gebäude- und Wohnungsbestands durch Modernisierung und Instandsetzung
- Verbesserung der Energieeffizienz im verbleibenden Gebäudebestand durch entsprechende Erneuerungsmaßnahmen
- Aufwertung des Wohnumfelds durch Gestaltungsmaßnahmen, Schaffung von neuen Plätzen und Aufwertung der Grünflächen
- Anbindung und funktionale Verknüpfung des neuen Wohngebiets an die neue Ortsmitte von Grafenau durch sozial ausgewogene Wohnangebote und neue ergänzende Wohnformen
- Keine Vergnügungsstätten (z. B. Wettkinos, Spielcasinos, ...) im Ortsteil.

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Sanierungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Die Neuordnungsbereiche wurden aus den Sanierungszielen abgeleitet und sind im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt.

Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das vorgesehene Sanierungsgebiet „Ullrichstein“.



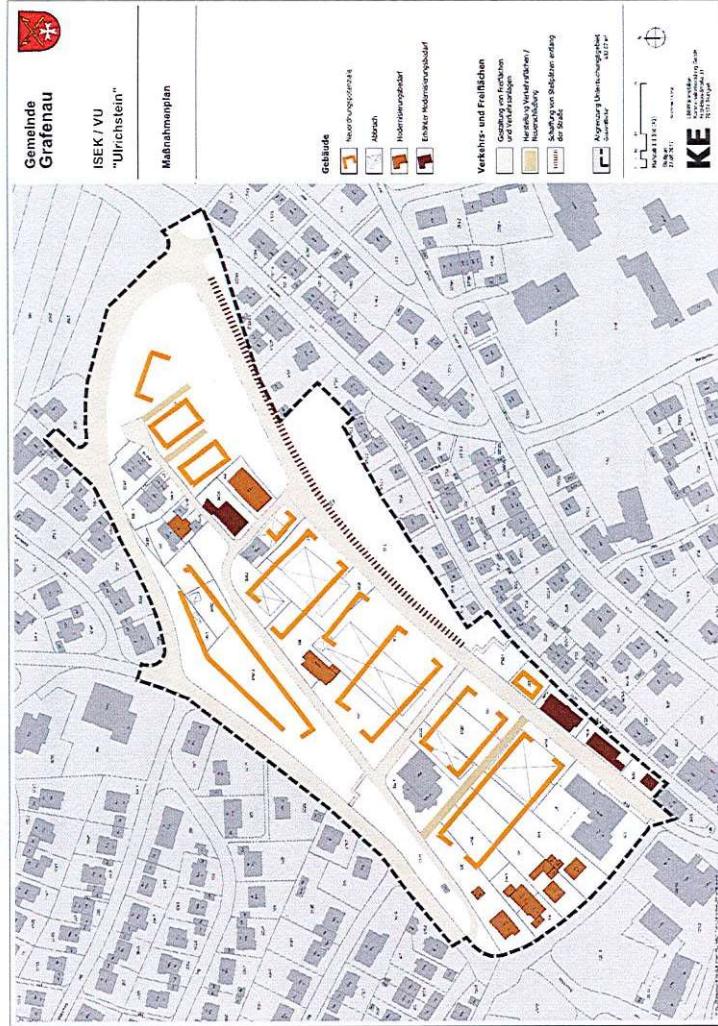
3.2 Geplante Maßnahmen im Erneuerungsgebiet

Aus den zuvor genannten Sanierungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände und der übergeordneten Entwicklungsziele die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Erneuerungsgebiet „Ulrichstein“ abgeleitet.

- Grunderwerb für Erschließung:
 - Teiflächen der Fst. 136, 335/2, 334, 333 als Voraussetzung für die Quartierschließung und Neuordnung
- Zwischenewerb:
 - Fst. 340/1 und Fst. 340/5 (Erbaurecht)
- Umzug von Bewohnern und Betrieben:
 - KfZ-Werkstatt Danijanovic Zum Ulrichstein 19
 - Lackierbetrieb Wagner Zum Ulrichstein 9
 - Stuckateurbetrieb Büssinger Heckengweg 18
- Freilegung von Grundstücken:
 - Zum Ulrichstein 7, Fst. 331/2
 - Zum Ulrichstein 9, Fst. 340/2
 - Zum Ulrichstein 13, Fst. 338
 - Zum Ulrichstein 19, Fst. 340/1
 - Heckengweg 14, Fst. 339/2
 - Heckengweg 18, Fst. 340/4 (Gewerbeteil)
- Bodenordnung: Im gesamten Gebiet als Voraussetzung für die Quartierschließung und Neuordnung
- Neuerschließung
- Quartier Bolzplatz
 - Südwestliches Quartier zwischen Zum Ulrichstein und Heckengweg
- Gestaltung:
 - Rückbau und Neugestaltung Zum Ulrichstein
 - Ausbau und Neugestaltung Heckengweg
 - Punktuelle Neugestaltung Dammstraße, Steige, Schlehenweg
 - Sanierung Treppenanlage Heckengweg zur Steige und Zum Ulrichstein zum Forchenweg
 - Kinderspielplatz Quartier Bolzplatz



- Baumaßnahmen
 - private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand
 - Neubau von Wohn- und Geschäftsbauten
- Im Maßnahmenplan sind die vorgesehenen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend grafisch dargestellt.



3.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan sind alle wesentlichen Vorhaben dargestellt, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet erforderlich sind.
Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt diese Maßnahmen. Die Übersicht ist nach den Vorgaben der Städtebauordnerrichtlinien des Landes (St BauOrR) gegliedert und enthält die voraussichtlich förderfähigen Kosten (1€).

KOSTEN- UND FINANZIERUNGÜBERSICHT

I. Ausgaben	II. Einnahmen	III. Ausgabenüberschuss (Benzötigter Förderrahmen)
1. Vorbereitende Untersuchungen	4	
2. Weitere Vorbereitung	100	
3. Grunderwerb	248	
4. Ordnungsmaßnahmen	3.868	
5. Baumaßnahmen	250	
6. Sonstige Maßnahmen	0	
7. Vergütungen	100	
Summe Ausgaben	4.570	
II. Einnahmen	3.273	
III. Ausgabenüberschuss (Benzötigter Förderrahmen)		1.297

Benzötigte Finanzhilfen 60 % (Bund/Land)
Anteil Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten
Bisher bereits bewilligte Finanzhilfe (Bewilligung vom 05.06.2018)

4 Vorbereitende Maßnahmen zur formlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets

4.1 Beteiligung der Eigentümer

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im Juli 2020 persönliche Gespräche zwischen der Gemeindeverwaltung, KE und den Betroffenen durchgeführt. Insgesamt wurden 16 Gesprächstermine vereinbart. Man hat zum Teil die Eigentümer in Kleingruppen eingeladen, sofern deren Belange und Interessen sich überschneiden haben. Es gab jedoch auch Einzelgespräche. Im nachfolgenden Plan sind die Grundstücke dargestellt, mit deren Eigentümern Gespräche geführt wurden.

Bei den Gesprächsterminen hat man die Eigentümer über die anstehende städtebauliche Erneuerungsmaßnahme vollumfänglich informiert. Man hat die Chancen und Möglichkeiten des künftigen Sanierungsgebiets aufgezeigt, aber auch die rechtlichen Folgen einer solchen Gebietsausweisung erläutert (wie z.B. Sanierungsvermerk im Grundbuch, sanierungsrechtliche Genehmigungen, Verkaufsrecht, Ausgleichsbotstreitsthematik, Kaufpreisbindung).

Insgesamt war das Ergebnis der Gespräche sehr positiv. Man konnte den Eigentümern das übergeordnete Ziel, die Schaffung eines neuen Wohngebiets, näherbringen. Es gab jedoch auch einige Bedenken in Bezug auf die Verdichtung der Bebauung, die Ausgleichsbeitragspflicht und den Verbleib von bestehenden Gewerbebetrieben.

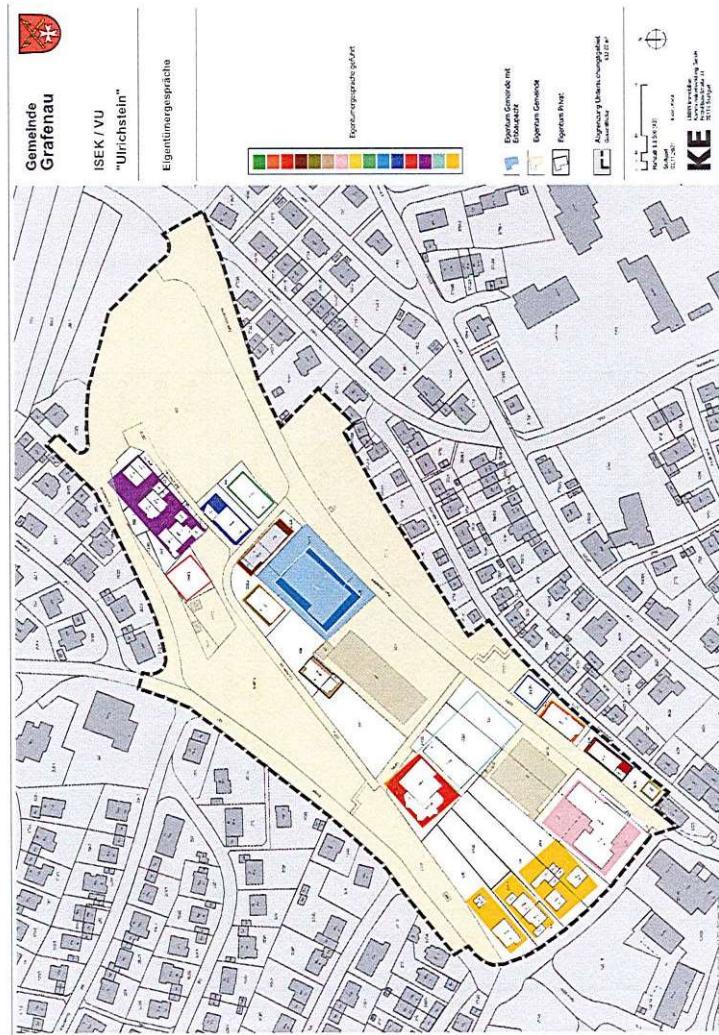
Die Gemeinde Grafenau möchte die Umsetzung der Sanierungsziele unter laufender Beteiligung der Bürgerschaft umsetzen, um noch mehr Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft und zu erhalten. Nach der formlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird es eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger von Grafenau geben.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im März 2020 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Rund die Hälfte der kontaktierten Behörden, Verbände und Unternehmen (11 Antworten – 58 %) gaben eine Stellungnahme zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ab.

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Unitymedia GmbH 08.04.2020	<p>Bevor der Bau beginnt, sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Neu- und Mitverlegung sind nicht vorgesehen. Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte die Kabelschutzanweisung beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, wird um schnellstmögliche Kontaktnahme gebeten.</p> <p>Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Vodafone BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt, unabhängig davon, ob der Wegebauhastträger bereits Tiefbauunternehmen, insbesondere in Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauhastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erfäulnerungen zur Ausschreibung des Wegebauhastträgers berücksichtigen deratige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüro darin zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerung sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeitzellen vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Insoweit weist die Vodafone BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für gellend gemachte Baustillsandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Ersatzungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfehlers für die Umverteilung ihrer TK-Linien zurück.</p>



Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Netze BW GmbH Ludwigsburg (EnBW) 02.04.2020	<p>Es wird noch mitgeteilt, dass sich die Vodafone-Leitungen auch in angelegten Rohrängen der Deutschen Telekom befinden.</p> <p>Der Gefüllungsbereich ist elektrisch mit Erdkabel erschlossen. Abhängig von vorgeseheneren Neusiedlungen und vom Umfang der geplanten Sanierungsmaßnahmen ist eine Verstärkung des Mittel- und Niederspannungsnetzes vorgesehen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p>
Verband Region Stuttgart 20.04.2020	<p>Es gibt keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Es gibt auch keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p>
Regierungspräsidium Freiburg Referat 91, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 27.04.2020	<p>Geotechnik:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von quartären Lockergesteinen mit im Detail nicht bekannter Nachfülligkeit überlagert. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind möglich.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des sonstigen/losgeschlüfgen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsvorverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungsscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWAA 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundegenschaft sowie ggf. von Sulfatsteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.</p> <p>Boden</p> <p>Aus bodenkundlicher Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzulegen.</p>

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Mineralische Rohstoffe	<p>Aus Rohstoffgeologischer Sicht sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>
Grundwasser	<p>Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzulegen.</p>
Bergbau	<p>Bergbehördliche Belaenge sind nicht berührt.</p>
Geotopschutz	<p>Die Belaenge des gewissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Im Sanierungsbereich befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Neolithische Siedlung, Halbstattzeitliche Siedlungreste, provinzialrömische Siedlungreste.</p> 
Referat 8, Landesamt für Denkmalpflege	<p>02.04.2020</p> <p>Bei Sondierungsgrabungen im Jahr 1989 wurden Befunde und Funde angetroffen, die auf einen mehrphasigen Siedlungsbereich schließen lassen. Der Erhalt von archäologischen Kulturdenkmalen an Ort und Stelle ist grundsätzlich anzustreben. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiegreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzwirksamen Genehmigung.</p>
	<p>Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrenzender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Be- danken vorzulegen.</p>

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Bau- und Umweltschutzamt 19.05.2020	<p>funde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbüro oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Naturschutz Landwirtschaft	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Im Pflanzengebiet bestehen mehrere dichte zusammenhängende Vegetationsbestände. Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall von Gehölzroduzierungen oder auch Gebäudebrüsen der Artenenschutz zu beachten ist. Im weiteren Verfahren ist daher eine Habitatpotenzialanalyse zu beauftragen.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Vorbereitenden Untersuchungen und die eventuellen darauf folgenden Sanierungsmaßnahmen keine öffentlichen landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt werden.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Bei Niederschlagsereignissen erfolgt die Niederschlagswasserbehandlung in dem RUB „Zum Ulrichstein“ mit Entlastung zur Wüm. Durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung im Plangebiet hat künftig die Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen. Sie ist nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu auszuführen. Es sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasseraufwandsatzgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbefürchtigtem Niederschlagswasser zu belasten. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang auch alternative Möglichkeiten der zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit dem Amt Bauen und Umwelt erarbeitet werden können.</p> <p>Bei der Erfarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt. Um das Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück, die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima hat und die städtische Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von $\Psi=0,5$ und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von $\Psi=0,3$ anrechenbar.</p>

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Bodenschutz	<p>Für die Niederschlagswasserableitung sind offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Im Plangebiet stehen bereichsweise sehr fruchtbare, hochwertige Böden an. Die Bodenversiegelung und Bodenveränderungen sind durch optimale Planung und Beschränkung auf unverzichtbare Einrichtungen auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Für das Schutzzgut Boden sind Eingriffe zu bilanzieren und geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind zu benennen. Dazu ist die Arbeitshilfe „Das Schutzzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg anzuwenden.</p> <p>Unvermeidbarer, unbefestelter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend möglichst hochwertig zu verwerten. Eine mögliche Verwertung von humosem Oberboden auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Ggf. ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Alllasten</p> <p>Im Planungsgebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Allas-tenkatasnummer GRA 03803 AS Zum Ulrichstein 1, Flst. 3380, mit der Bewertung auf „B“. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereichs könnten Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Grundwasserschutz/oberirdische Gewässer</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren sind beim Landratsamt Boblingen anzugeben und bedürfen ggf. der wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden Württemberg“ stellt das Land den Kommunen einheitliches Verfahren zur Verfügung, um Gefahren und Risiken zu analysieren und so kommunale Starkregenkartens zu erstellen. Mithilfe der Karten können Kommunen einschätzen, wo sich Oberflächenabfluss sammelt und wo er abfließt. Auf dieser Grundlage können Städte und Gemeinden Maßnahmen erarbeiten, die mögliche Schäden im Ernstfall vermeiden oder zumindest spürbar verringern. Kommunen, die sich mit diesem Thema befassen und sich auf den Leitfaden zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement stützen, können vom Land einen Zuschuss in Höhe von 70 % der Kosten erhalten. Förderfähig ist das Gesamtkonzept, bestehend aus kommunalen</p>

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
ÖPNV	<p>Starkregenfahnenkarten, nachfolgender Risikoanalyse und darauf aufbauendem Handlungskonzept.</p> <p>Von der geplanten Sanierung ist der öffentliche Personennahverkehr betroffen. Es ist sicherzustellen, dass die ungehinderte Durchfahrt für den öffentlichen Personennahverkehr möglich ist und die Straßen zur Andienung der Baustelle regelmäßig gesäubert werden, um die Verkehrs-sicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Es wird um frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Verkehrsunternehmen und des Amtes der OPNV, wann und wie lange es zu welchen Beeinträchtigungen kommen wird, gebeten.</p>
BUND	<p>Keine Bedenken. Bitte auf Fledermausvorkommen und evtl. Höhlen-brüter achten und ggf. informieren.</p>
Bürgermeisteramt Magstadt	<p>für Umwelt und Naturschutz, Ortsgruppe Magstadt/Grafenau</p> <p>05.04.2020</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Um eine weitere Beteiligung wird jedoch gebeten.</p>
Stadt Sindelfingen	<p>Stadtentwicklung und Bauen</p> <p>Abt. Stadtplanung</p> <p>24.03.2020</p> <p>Die Belange der Stadt Sindelfingen werden durch die Sanierungsmaßnahmen nicht tangiert. Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch um Information und Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens gebeten.</p>
Stadtverwaltung Weil der Stadt	<p>Stadtbauamt-Bauführung Stadtplanung</p> <p>27.03.2020</p> <p>Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>

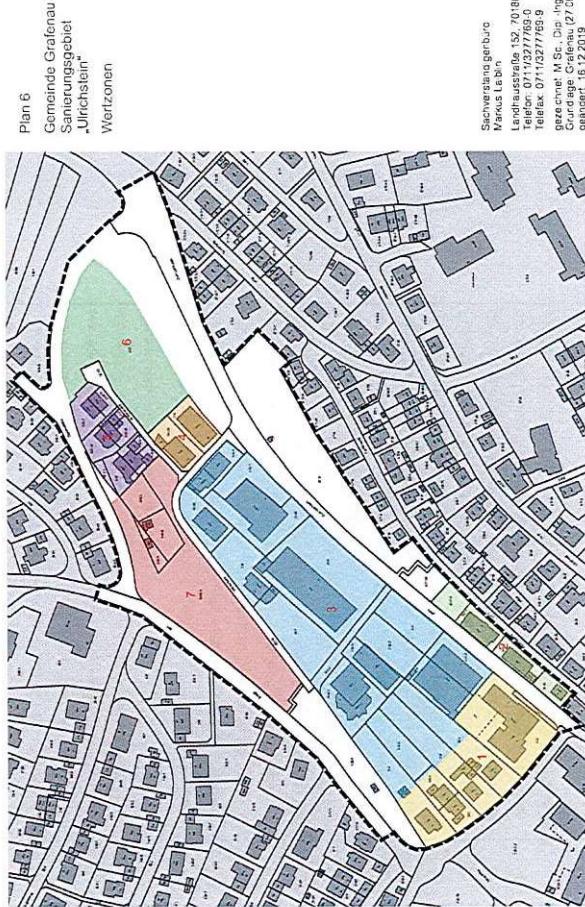
Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur 24.04.2020	<p>Raumordnung: Eine ausführliche Stellungnahme erfolgt im weiteren Verfahren, wenn konkrete Maßnahmen benannt wurden.</p> <p>Landwirtschaft: Im Gebiet könnten aktive landwirtschaftliche Hofstellen befinden. Es wird gebeten, dies im Detail mit der ULB abzuklären und ggf. zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass aufgrund der Lage von Grafenau am Rande des Heckengaus die Gemarkung in der Flurbilanz weitgehend als Vorrangflur Stufe II eingestuft ist. Gebiete den Vorrangflur I / II sind aufgrund ihrer natürlichen/agrar-strukturellen Merkmale gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere stellungsfähigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe II sollen ausgeschlossen bleiben (LEP).</p> <p>Um die Belastung landwirtschaftlicher Betriebe mit Produktionsflächen-Verlusten durch andere und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben (innerorts) für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine Ackerflächen (im Außenbereich) in Anspruch genommen werden. Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange ist Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z. B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen, sollte dies auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen geschehen.</p> <p>Umwelt-Naturschutz</p> <p>Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beim Abfluss bestehender Gebäude - Grundsätzlich sollen große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst ausgeschlossen werden.

Behörde/TÖB	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
	<ul style="list-style-type: none"> - Falleffekte sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. - Es wird angelegt, an Bäumen sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfe für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermause anzubringen. - Weiter wird angeregt, nicht nur an öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Pflegegebiet möglichst standortheimische Bäume, Straucher, Stauden und Gräser zu verwenden. - Durch dauerhafte Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Aufbau von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitale für zahlreiche Tierarten geschaffen. - Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

4.3 Gutachten zur Ermittlung von Zonenanfangs- und Zonenendwerten

Die Gemeinde Grafenau hat 2019 das Sachverständigenbüro Markus Latblin beauftragt, die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte und die sanierungsbeeinflussten Endwerte der Grundstücke in dem geplanten Sanierungsgebiet „Ulrichstein“ in Grafenau zu ermitteln. In dem Gutachten wurde untersucht, ob und in welcher Höhe infolge der geplanten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen Wertmehrungen bei den Grundstücken zu erwarten sind. Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenwert (Endwerte) sind die Grundstücksqualitäten, die Lageeigenschaften und die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem „Gesamtstatistischen Entwicklungskonzept“ (GEK) mit „Integriertem Städtebauischen Entwicklungskonzept“ (ISEK) der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Stuttgart aus dem Jahr 2017. Bewertungsschluss des Gutachtens war der 01.12.2019. Das Gutachten wurde am 21.01.2020 fertiggestellt.

Das Untersuchungsgebiet wurde in sieben Wertzonen eingeteilt. Die Abgrenzung der Wertzonen sind im nachstehenden Plan dargestellt.



Sachverständiger
Markus Latblin
Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/5277769 0
Telefax: 0711/5277769 9
FAX: 0711/5277769 9
Dipl.-Ing. M. Sc. Dipl.-Ing. FHWA Fischer
Grundlage: Grafenau (27.05.2017),
geändert: 16.12.2019

Ergebnis des Gutachtens war, dass es in Teilbereichen zu großen sanierungsbedingten Wertsteigerungen kommen wird.

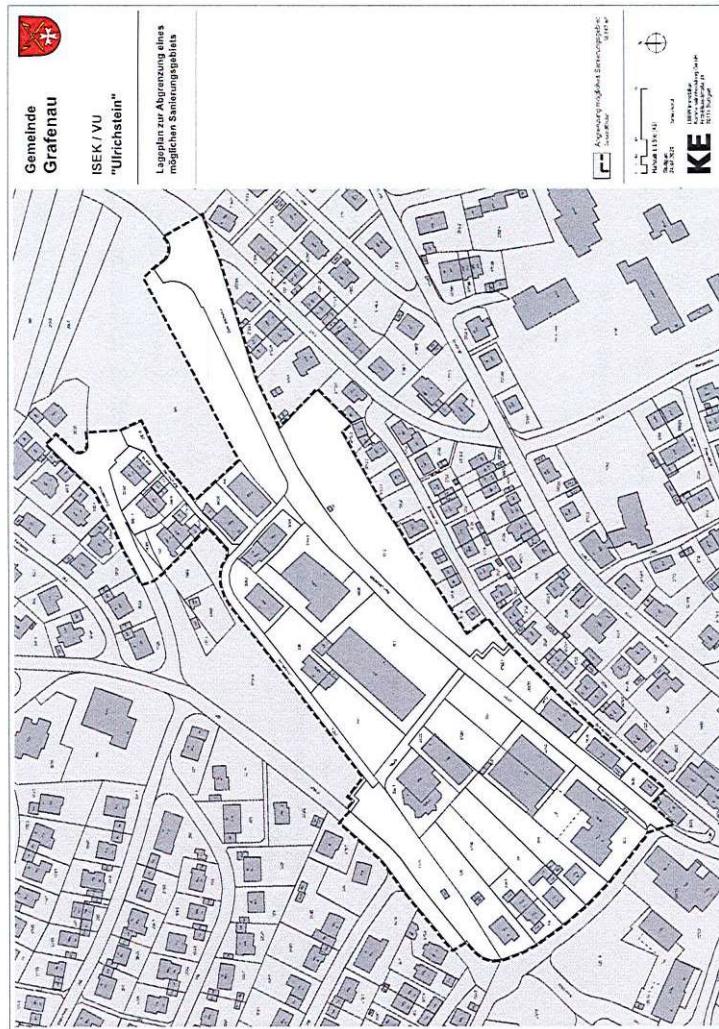
Erhebliche Auswirkungen haben die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen 6 und 7, da hier eine Umwandlung von Grünfläche zu Wohnfläche geplant ist.

Da die Gemeinde Grafenau die Umwandlung der beiden Grünflächen (Wertzone 6 und 7) zu einem Wohngebiet zunächst als zweitrangige Priorität ansieht, sollten diese Flächen aus dem Sanierungsgebiet herausgelassen werden. Durch voraussichtliche Einnahmen in Form Ausgleichsbeträgen wäre sonst die Unterenthierlichkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ulrichstein“ fraglich. Folgende Maßnahmen wird die Gemeinde ohne Zuschlüsse aus dem Landessanierungsprogramm umsetzen, sofern die Maßnahmen anstehen: Zwischenerwerb Flst. 346/3, Freilegungen Flst. 346/1 und 346/2.

4.4 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Durch die Vorbereitenden Untersuchungen konnte man deutliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet feststellen. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse, der geplanten Maßnahmen und der sanierungsbedingten Folgen werden Teileflächen des Untersuchungsgebiets zunächst aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet herausgelassen. Dies führt zu einer Reduzierung von circa 1,4 ha Fläche.

Nachfolgend ist die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ulrichstein“ dargestellt.



4.5 Förderung

Über ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sind die Kosten für folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

4.5.1.1 Ausgaben

Vorbereitung der Erneuerung

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung, einschließlich Erstellung des Entwicklungskonzepts sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

Grunderwerb

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihandiger Erwerb
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich dabei ist, dass die Gemeinde Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprävalisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 % für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Gemeinde soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädigung in Geld zu leisten. Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschatzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, sodass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.
Betriebsverdagerungen können bis zu dem Betrag gefordert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Erliegung von Grundstücken

Die Besetzung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Gemeinde kann den Eigentümer zur Duldung des Abruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abruchangebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein und die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Werverluste.

Herrstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Herrstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkierungsanlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigem Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 250 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.
Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 15.000 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.

Baumaßnahmen

Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Gemeinde kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers (Gestaltungsdetails) festgelegt werden. Der Kostenersatzbeitrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenersatzbeitrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden. Somit kann hierfür ein Kostenersatzbeitrag von bis zu 50 % der berücksichtigungsfähigen Kosten gewährt werden.
Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 % zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der be- rücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, All- enbegegnungsstätten, Kommunale Verwaltungsgebäude etc. ist mit 60 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 % der be- rücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Wohnungsbau

In besonderen Fällen kann eine Zuwendung zu den Baukosten bis zu 20.000 € pro Wohnung ge- währt werden.

Vergütungen

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind zuwendungsfähig.

Einnahmen

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

Grundstückserlöse

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wur- den, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen.

Wertansätze

Im Rahmen der Abrechnung ist für Grundstücke, die von der Gemeinde mit Sanierungsmitteln er- worben wurden, ein Wertansatz von 100 % für privat-wirtschaftlich nutzbare Grundstücke bei den Einnahmen zu berücksichtigen.

Ausgleichsbeträge

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungs- bedingter Bodenwertmehrungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Einnahmen sind eben- falls zu berücksichtigen. Dafür entfällt die beim vereinfachten Sanierungsverfahren entstehende Er- schließungsbeitragspflicht gem. § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsan- lagen.

4.6 Sanierungsverfahren

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Gemeinde kein freies Er- messen. Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsver- fahren „vereinfachtes“ oder „umfassendes“ Verfahren).

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sich die Gemeinde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Das vereinfachte Verfahren

Die Gemeinde muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn

- die Anwendung der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156/156a BauGB) nicht erforderlich sind und
 - die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsbeträge sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichti- gung von Wert erhöhungen, die lediglich durch Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vor- bereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfah- ren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle der Gemeinde). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit und den Zwang, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwert erhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Aus- gleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeträge nach dem allgemeinen Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.
- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung, sofern die Gemeinde nicht Teile von § 144 BauGB nach § 142 Abs. 4 BauGB aus- schließt bzw. entsprechende Genehmigungen allgemein erteilt.

- o Die Bildung hiervon abweichender Verfahrenarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Gemeinde kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB für anwendbar erklären.
- Das umfassende Verfahren**
- Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156/156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist der Fall, wenn
- o die Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse zwangsweise eingreifen muss,
 - o die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können.

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- o Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Wertsteigerungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässig bewirkt hat.
- o Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- o Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§153 Abs. 3 BauGB) und muss zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§153 Abs. 4 BauGB).
- o Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeiträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erreichenden Ausgleichsbeiträge sollen Wertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

- Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsverfahren zur Anwendung:
- o § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB allgemeines Vorkaufsrecht, beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,

- o § 27 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu Gunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- o § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- o § 88 Satz 2 BauGB Enteignung aus zwängenden städtebaulichen Gründen,
- o § 144 und 145 BauGB Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- o §§ 180 und 181 BauGB Sozialplan und Härteausgleich,
- o §§ 182 bis 186 BauGB Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Urichstein“

- Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:
- o die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
 - o die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.
- Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.
- Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen muss für die Sanierung „Urichstein“ in Grafenau das „umfassende Verfahren“ mit Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt werden.**

- Wie bereits eingangs erwähnt, kann das „vereinfachte“ Verfahren nur dann gewählt werden, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch vorraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Zur Umsetzung und Steuerung dieser Sanierungsziele sind bodenordnerische Maßnahmen – Grundenwerbe / Bodenordnungen / Freilegungen – vorgesehen. Geplant ist zudem eine Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken in Wohnbauflächen oder Mischgebietsfächern. Dies führt zu einer Höherversiegelung von Art und Maß der baulichen Nutzung und zudem zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes insgesamt. Durch den Bau von neuen Erreichungsstraßen ist ebenfalls mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Auch durch Umfeldmaßnahmen wie die Neugestaltung von Straßen, Schaffung von Plätzen und Aufwertung von Grünflächen, umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden und die Freilegungen von abbruchreifen Gebäuden werden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwartet. Eine Bodenwertverhöhung aufgrund der Aussicht auf die Sanierung und somit der Gefahr von Grundstücksspekulationen kann nicht ausgeschlossen werden.

Das vom Sachverständigenbüro Markus Laiblin erstellte Gutachten zu den zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen vom 21.01.2020 bestätigt diese Annahmen. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus den aufgeführten Gründen zu erwarten ist. Für die Durchführung der Sanierung sind deshalb die besonderen Sanierungsgesetzlichen Vorschriften (§§ 152 – 15a BauGB) erforderlich.

Die Sanierung hat deshalb im „umfassenden Verfahren“ zu erfolgen.

