Ortskern / Ortsdurchfahrt Faha

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

ENTWURF

25.05.2018

METTLACH
SAARSCHLEIFE

KERN
PLAN

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet „Ortskern / Ortsdurchfahrt Faha", Rahmenplan

Im Auftrag:

Gemeinde Mettlach
Freiherr-Vom-Stein-Straße 64
66693 Mettlach

IMPRESSUM

Stand: 25.05.2018, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller

Hinweis:

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

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

INHALT

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN 5

Sanierungsrechtliche Vorgaben 6

Abgrenzung Untersuchungsgebiet 7

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte 9

Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB 10

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG, RAHMENPLAN, KOSTEN- UND FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT 20

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung 21

Bedeutung der Rahmenplanung 22

Kosten- und Finanzierungsübersicht 23

VORSCHLAG FÜR DIE AUSWEISUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES, FAZIT 25

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens 26

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 28

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes 30

ANLAGE: ANALYSEPLAN/ STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE, RAHMENPLAN

VORWORT

Die Dörfer im ländlichen Raum der Gemeinde Mettlach sind in die Jahre gekommen. Während Einwohnerverluste und daraus resultierende Leerstände aktuell durch Wanderungsgewinne z. T. kompensiert werden, bringt die Überalterung der Dörfer nach wie vor Veränderungen mit sich (Wohnansprüche, Barrierefreiheit). Gleichzeitig wird die Gesellschaft bunter, Haushaltsformen ändern sich. Als demografische Konsequenz und Folge des Strukturwandels zeigt sich ein Verlust der Versorgungsfunktionen (fehlende Nahversorger und Dienstleister, Leerstand). Hiervon ist auch der ländlich geprägte Ortsteil Faha betroffen.

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

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

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

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

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

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

Vorbereitende Untersuchungen

KERN PLAN

Sanierungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Mettlach hat in ihrem Ortsteil Faha grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt.

Sanierungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- „das Gebiet nach seiner **vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit** den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der **Erfüllung der Aufgaben** erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."

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

Vorbereitende Untersuchungen als gesetzliche Pflicht

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

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

Die VU muss grundsätzlich durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen über die hinreichende Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Sanierung zu gewinnen und ist gleichzeitig Instrument zur Aktivierung der Betroffenen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

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

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

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erfolgen entsprechende Beteiligungen.

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

i Warum ein Sanierungsgebiet?, Ablauf

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren und können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen
- Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen
- Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) als erforderlicher Nachweis und Prüfung, ob die Sanierung überhaupt erforderlich ist
- Nachweis über „städtebauliche Missstände" im Gebiet gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB zur Bestätigung des Sanierungsverdachtes
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das förmlich festzulegen ist (Sanierungssatzung § 142 BauGB), Wahl des Sanierungsverfahrens
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und Sanierungskonzept als städtebaulicher Rahmenplan
- erst dann Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

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

Dazu zählen neben dem für die Ortsgröße üblichen Fehlen von öffentlichen Infrastruktur- (Bildung, Betreuung, Medizin) und Versorgungseinrichtungen insbesondere auch ein merklicher Rückgang der Bevölkerung.

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

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

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

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

Außerdem beabsichtigt die Gemeinde Mettlach in den öffentlichen Raum zu investieren.

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

i Kriterien der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

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

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

- Bischof-Wehr-Straße
- Im Langenfeld (teilweise)
- Von-Vah-Straße (teilweise)
- Weitener Straße (teilweise)
- Zum Josefkreuz (teilweise)
- Zur Niederhaardt (teilweise)
- Zur Rotburg (teilweise)

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

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,5 ha. Die genauen Grenzen des Untersuchungsgebietes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Untersuchungsgebiet, Quelle: LVGL Saarland , Bearbeitung: Kernplan, Stand: 09. Oktober 2017.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte

Flächennutzungsplan

Aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettlach lässt sich die "Art der Bodennutzung" ableiten, d. h. welcher Teilbereich des Untersuchungsraumes durch welche Art der baulichen Nutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Gemischte Baufläche dar. Lediglich im östlichen Siedlungsbereich, im Bereich der „Weitener Straße" sowie der Straße „Zur Rotburg", sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan steht einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

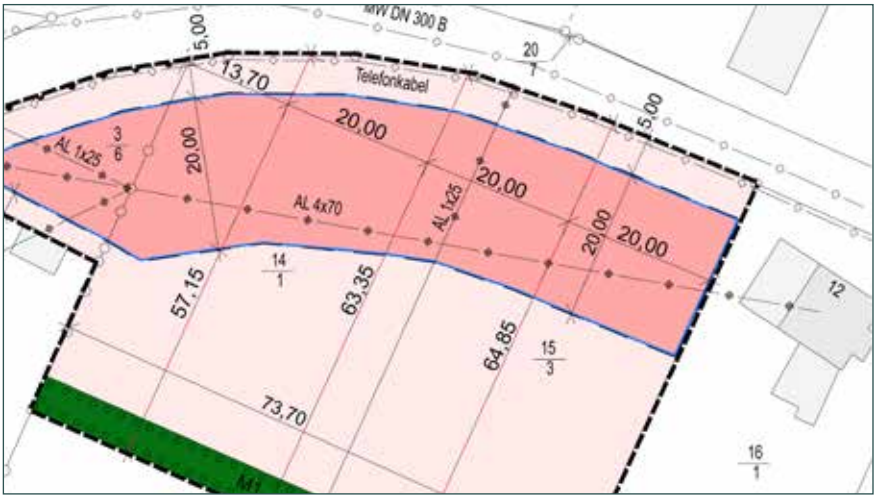
Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettlach; Quelle: Gemeinde Mettlach

Bebauungspläne/ Satzungen

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

Lediglich der Bebauungsplan „Weitener Straße" (2015) grenzt unmittelbar südöstlich an den Untersuchungsraum an, sodass die Grenze des Bebauungsplanes auch eine sinnvolle Grenze des Untersuchungsgebietes darstellt.

Der angrenzende Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen einer förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Weitener Straße" in Faha; Quelle: Gemeinde Mettlach

Dorferneuerungskonzept

Für Faha wurde in der Vergangenheit kein Dorferneuerungskonzept erstellt.

Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

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

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

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

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

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

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

i „Prüfprogramm" der VU im Untersuchungsgebiet

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

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

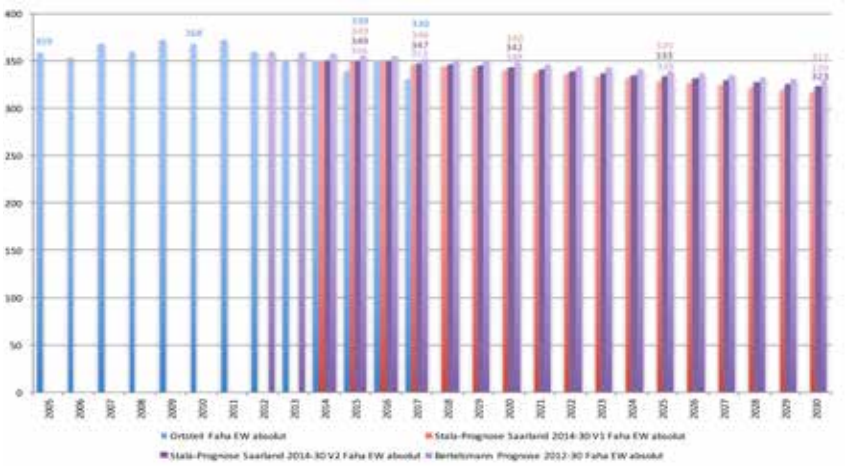
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art,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

die Funktionsfähigkeit des Gebiets insbesondere in Bezug auf

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

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

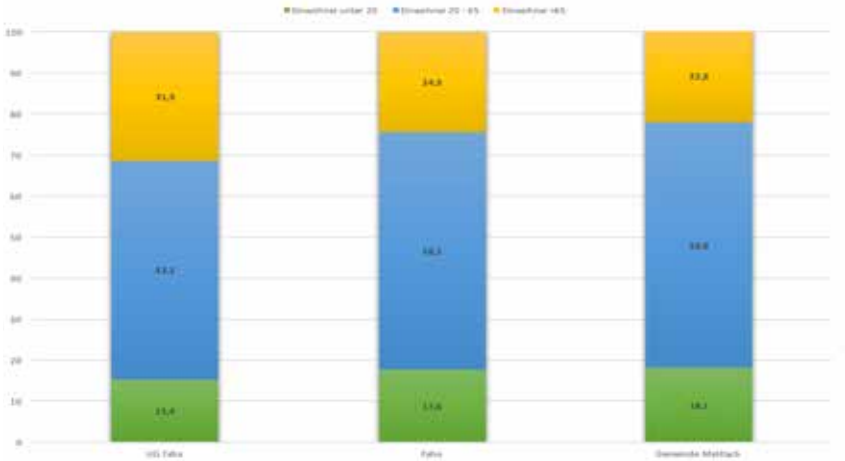
- Im Januar 2018 lebten im Untersuchungsgebiet ca. 200 Einwohner und somit fast zwei Drittel der Gesamtbevölkerung des Ortes (ca. 330 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Mettlach; Stand: Januar 2018)
- Der beobachtbare Prozess des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist auch in dem Ort Faha in vollem Gange: Rückgang der Bevölkerungszahl um ca. 30 Einwohner seit dem Jahr 2005 (8,1 %) auf ca. 330 Einwohner im Jahr 2017.
- Gemäß der STALA-Prognose (Variante 1) weiterer Rückgang der Einwohnerzahl bis 2030 um weitere 3 % bzw. ca. 10 Einwohner auf nur noch ca. 320 Einwohner möglich.
- **Folge: Rückgang der Einwohner bis 2030 führt zu einer Zunahme leer stehender und verfallender Gebäude, auch im Untersuchungsgebiet.**



Quelle: Daten Gemeinde Mettlach / STALA Saarland; Bearbeitung Kernplan

Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt der Einwohner liegt im Untersuchungsgebiet mit ca. 50 Jahren höher als im Gesamtort Faha (46,7 Jahre) und der Gemeinde Mettlach (45 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Mettlach; Stand: Januar 2018)
- Der Anteil der Senioren lag im Januar 2018 im Untersuchungsgebiet bei ca. 31 % und somit deutlich über dem Durchschnitt des Gesamtortes Faha (24,3 %) und der Gemeinde Mettlach (22,8 %). Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei lediglich 15,4 % und somit unter dem Durchschnitt des Gesamtortes Faha (17,6 %) und der Gemeinde Mettlach (18,1 %).
- **Folge: Fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsraum, führt zur Überalterung der Bewohner mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen.**



Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Gemeinde Mettlach: Kernplan; Stand: 01.2018

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Substanz-/ Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, energetische Beschaffenheit, Barrierefreiheit, bebaute und unbebaute Flächen

- Die Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden insbesondere einer Begutachtung auf Mängel i. S. d. äußeren Beschaffenheit unterzogen.
- Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde die bauliche Beschaffenheit insbesondere auf die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:
  - Belichtung, Besonnung und Belüftung
  - bauliche Beschaffenheit von Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, gestalterische Mängel
  - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Barrierefreiheit
- Missstände der „Modernisierung" liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel der „Instandsetzung" liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
  - die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
  - die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
  - die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Hinsichtlich des Vorhandenseins von Missständen und Mängeln erfolgte eine Klassifizierung der Gebäude in hohen, mittleren und geringen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.
- Den wenigen Neubauten (u. a. Von-Vah-Straße 10) stehen sanierungsbedürftige Bauten gegenüber, die das Ortsbild teils erheblich beeinflussen.

Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf

Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf

Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit geringem Bedarf

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil des Untersuchungsgebietes.
- Es bestehen zum Teil erhebliche und tiefgreifende Missstände und Mängel in der äußeren **baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)** insbesondere bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Ebenfalls bestehen sanierungsbedürftige Bauten, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen, bei einer erheblichen Anzahl an baulichen Anlagen besteht zudem gestalterischer Optimierungsbedarf.
- Eine detailliertere Aussage zum Vorhandensein von Missständen, die im Rahmen der Modernisierung i. S. d. § 177 BauGB beseitigt werden können, kann aufgrund der äußeren Beurteilung zwar nur bedingt getroffen werden. Hierzu zählt auch der energetische Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude. Hier verweist lediglich der äußere Gesamtzustand der Gebäude auf die Annahme des Vorhandenseins von entsprechenden Missständen in den Gebäuden und des darauf resultierenden Handlungsbedarfs hin.
- Nach Betrachtung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude lässt die **energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)** Missstände annehmen. Demnach lässt die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes bereits aufgrund ihres Alters energetische Mängel und Missstände erkennen. Auch ein Teil der „neueren Gebäude" ist energetisch nicht auf dem neuesten Stand.

- Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barrierereduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen.
- Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend bebaute Flächen, die der Wohnnutzung entsprechen. Unbebaute Grundstücke sollen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer dementsprechenden Bebauung zugeführt werden. Missstände hinsichtlich der **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB)** liegen nicht vor.
- Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der dörflichen und überwiegend offenen Bebauung nur punktuelle Schwächen in der **Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)** feststellbar. Missstände liegen hier nicht vor.
- **Eine große Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist insbesondere nach Zustand und Beschaffenheit Missstände und Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind. Es liegen Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Anforderungen der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.**

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

- Das Untersuchungsgebiet weist vereinzelt Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude auf. Die genaue Lage der Gebäude kann dem Analyseplan entnommen werden. Diese wurden wie folgt erfasst:
  - Denkmäler aus der Denkmalliste des Saarlandes, Denkmäler sind zugleich ortsbildprägende Gebäude
  - Gebäude, die heute ortsbildprägend sind und von denen ein positiver Raumeindruck ausgeht
  - alle Gebäude, die aufgrund ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung positiv prägend für das Ortsbild sind.
- Denkmäler im Untersuchungsgebiet 1: katholische Pfarrkirche St. Stephanus aus dem 19. Jhd. (Bischof-Wehr-Straße).
- Auf denkmalgeschützte und positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.

Denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Stephanus

Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbaren Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand

- Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand sind in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar oder die Modernisierung / Instandsetzung der Gebäude wäre nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar (baugutachterliche Prüfung im Einzelfall erforderlich):
- Im Untersuchungsgebiet finden sich keine Gebäude, die erhebliche Funktionsmängel aufweisen oder deren Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar wären.

Zugänglichkeit der Grundstücke

- Eine erschwerte **Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)** ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erkennbar. Grundstücke in der zweiten Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden. Missstände liegen in diesem Bereich somit nicht vor.

Leerstände und mindergenutzte Gebäude

- Die **Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)** sind im Untersuchungsgebiet sichtbar.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich sechs leer stehende Wohngebäude: drei Leerstände bestehen im Bereich der „Bischof-Wehr-Straße", zwei weitere im Bereich der „Von-Vah-Straße" sowie ein weiterer im Bereich der Straße „Zur Rotburg". Mit dem ehemaligen Gasthaus „Röhlinger" findet sich zudem ein gewerblicher Leerstand im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt „Von-Vah-Straße".
- Aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen drohen weitere Gebäudeleerstände.
- Leerstände, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung erforderlich ist, bedrohen aktuell noch die Vitalität und Zukunftsfähigkeit, sodass hier aus Vorsorgegründen insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht.

Ehemaliges Gasthaus „Röhlinger" im Bereich der zentralen Ortsdurchfahrt „Von-Vah-Straße"

Einwirkungen auf die Wohngrundstücke

- Im Untersuchungsgebiet liegen keine **Einwirkungen vor, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB)**.

Erschließung der Grundstücke

- Die bebauten und unbebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind sowohl verkehrlich, als auch im Hinblick auf die Versorgung mit Wasser-/ Kanal, Strom etc. erschlossen.
- Die **vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB)** ist ausreichend, Missstände liegen nicht vor.

Gestalterische Missstände

- Damit die Gesamtattraktivität des Dorfes gesteigert wird, gilt es das Orts- und Straßenbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern. Das Ortsbild ist die Visitenkarte.
- Gestalterische Missstände bestehen insbesondere in Hinblick auf
  - Farbgestaltung der Fassaden, Fenster, Türen, Dächer
  - Materialität der Fassaden und Dächer
  - Gliederung der Fassaden sowie Größe und Anordnung von Dachgauben
- Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung / Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können.

Missstand: Materialität der Fassade

Missstand: Materialität der Fassade

Funktionsschwächen

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Funktionsfähigkeit des Gebiets

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden Aufgaben (Funktionen), deren Erfüllung beeinträchtigt sein kann, beispielhaft aufgezählt.

Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustands mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustands vom „Sollzustand" vorliegt.

Verkehr

- Konkrete Daten zur Verkehrsbelastung liegen nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich lediglich um mäßigen Durchgangsverkehr handelt.
- Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt (Fahrbahn und Gehwege) ist rein autoverkehrsgerecht gestaltet, schmal und weist keinerlei gliedernde Gestalt- und Grünelemente oder Fahrbahnverschwenkungen bzw. -verengungen auf.
- Vereinzelt weisen die Straßen im Untersuchungsgebiet sanierungsbedürftige Fahrbahndecken auf - notdürftig reparierte Bereiche sind punktuell erkennbar (insbesondere im nördlichen Verlauf der Von-Vah-Straße)
- Der südliche Verlauf der Ortsdurchfahrt (Von-Vah-Straße) wird derzeit saniert.
- Tagsüber ist die ÖPNV-Erreichbarkeit durch die Buslinien 203 (Orscholz - Trier), 207 (Bahnhof Merzig - Ortsmitte Faha, Mettlach) sowie 210 (Bahnhof Merzig - Ortsmitte Keßlingen, Perl) gesichert, gegen Abend sowie am Wochenende ist sie jedoch eingeschränkt.
- Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich **des fließenden Verkehrs (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)**. Missstände innerhalb des ruhenden Verkehr sind nicht erkennbar.

Sanierungsbedürftiger Straßenraum der Ortsdurchfahrt Von-Vah-Straße

Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere

- Faha verfügt über keine Versorgungsinfrastruktur - Nahversorgungsangebote wie beispielsweise eine Bäckerei oder Metzgerei sind in dem Ort nicht zu finden.
- Auch hinsichtlich der medizinischen Versorgung gibt es in Faha keine Angebote.
- Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise ein Friseurladen, eine Poststelle oder eine Bankfiliale, gibt es in dem Ort ebenfalls nicht. Lediglich mehrere Hausmeisterbetriebe, ein Betrieb für Eventtechnik sowie eine private Seniorenbetreuung sind in dem Ort ansässig.
- Zudem finden sich in Faha mehrere kleinere Gewerbebetriebe (u. a. ein Schreinereibetrieb).
- Für Versorgungszwecke sind die Bewohner des Ortes daher auf Mobilität angewiesen.
- Insgesamt weist die **wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)** somit Missstände innerhalb des Untersuchungsgebiets auf.
- Hier gilt es Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, um insbesondere die Versorgungsfunktion sicherzustellen zu können.

Öffentliche Räume / Plätze, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Öffentliche und soziale Infrastruktur

- Der Straßenraum der Ortsdurchfahrt ist überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet. Gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente fehlen weitestgehend.
- Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet ist insgesamt beschränkt.
- Südlich der kath. Pfarrkirche St. Stephanus, im Bereich der Bischof-Wehr-Straße, findet sich eine attraktiv gestaltete Platzfläche mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten, die eine hohe Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher des Ortes bietet.
- Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Von-Vah-Straße), westlich der kath. Pfarrkirche St. Stephanus, findet sich eine weitere kleine Platzfläche. Diese Fläche ist bislang weitgehend ungestaltet, sodass hier Gestaltungs- und Aufwertungsbedarf besteht.
- Darüber hinaus finden sich entlang der Ortsdurchfahrt vereinzelt kleinere Grün- und Platzflächen (teils mit religiösen Denkmälern), die es zu erhalten und zu pflegen gilt.
- Eine vollständige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht gegeben.

Platzfläche im Bereich der „Bischof-Wehr-Straße"

- Im Untersuchungsgebiet gibt es mit der katholischen Pfarrkirche St. Stephanus lediglich eine Einrichtung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur.
- Außerhalb des Untersuchungsgebiets, im Bereich der Straße „Zum Altenberg", finden sich mit dem örtlichen Bürgerhaus und dem Feuerwehrgerätehaus zwei weitere Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur.
- Weitere Infrastruktureinrichtungen - insbesondere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen - sind in Faha nicht vorhanden. Dabei stellt vor allem das Fehlen einer Betreuungseinrichtung für Kinder (Kindergarten / Kindertagesstätte) hinsichtlich der Wohnstandortwahl für Familien eine Herausforderung dar.
- Die fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsgebiet, führt zur Überalterung der Bewohner und zum Rückgang der Bevölkerung. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sein. Gefordert ist ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot. Insbesondere den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit muss Rechnung getragen werden. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen.
- Die **Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)** weist somit Missstände auf.

Fazit zum Vorliegen städtebaulicher Missstände

Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. 136 Abs. 2 und 3 BauGB	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Rahmenplan, Kosten- und Finanzierungsübersicht

KERN PLAN

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

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

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

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

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

i Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung

Im Rahmen des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern / Ortsdurchfahrt Faha", wurden für das Untersuchungsgebiet vorläufige Ziele und Zwecke bestimmt:

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

Aufgrund der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Vorliegen städtebaulicher Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wird empfohlen, dass die Gemeinde Mettlach die vorläufigen Ziele und Zwecke als Ziele und Zwecke der Sanierung für das zukünftige Sanierungsgebiet durch Beschluss festlegt. **Diese haben sich im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen nicht geändert.**

Bedeutung der Rahmenplanung

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

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

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

Da der Rahmenplan keine Rechtsnorm ist, kann er leichter als ein Bebauungsplan geändert und an die sich weiterentwickelnden städtebaulichen Ziele der Gemeinde Mettlach angepasst werden.

Der Rahmenplan ist seinem Wesen nach ein Selbstbindungsplan der Gemeinde Mettlach. Er hat insoweit für sämtliche Beteiligten, ob es die derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer oder mögliche Investoren, die Gemeindeverwaltung, der Gemeinderat oder die Träger öffentlicher Belange sind, Bedeutung.

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

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

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

Aufgrund der Größe des Rahmenplans ist dieser als Anlage beigefügt.

i Städtebauliche Planung/ Rahmenplanung

- Sie ist der wichtigste Teil der Vorbereitung der Sanierung und umfasst in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die gesamte Sanierung.
- Sie ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt nach dem Stand der Planung, welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Sie ist Grundlage für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die gemäß § 146 Abs. 1 BauGB nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Es besteht kein Widerspruch zu den betroffenen rahmensetzenden Vorgaben.
- Mit Ausnahme des Rahmenplans ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Erforderlichkeit zu erkennen, weitere Städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.
- Der Rahmenplan ist Grundlage für die Durchführung von Modernisierung / Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB und der möglichen Beanspruchung von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach EStG und Bescheinigungsrichtlinien. Der Rahmenplan ersetzt jedoch nicht die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.
- Der Rahmenplan ist nicht als starre Vorgabe zu verstehen. Mit Fortschritt der Sanierung sind die Ziele und Zwecke und der Sanierungsrahmenplan bei Bedarf fortzuschreiben.
- Ergänzt werden kann der Rahmenplan durch:
  - Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie für Maßnahmen nach § 177 BauGB
  - Gestaltungsleitfaden / gestalterische Vorgaben

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

i Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Kostenübersicht gem. § 149 BauGB

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat / öffentlich
1.	**Vorbereitung der Sanierung**	**ca. XX €**	
1.1	• Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit)		öffentlich
1.2	• Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		öffentlich
1.2.1	• Gestaltungsrichtlinie		öffentlich
1.2.2	• Erarbeitung nachhaltig tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände und mindergenutzte Gebäude		öffentlich, privat
1.3	• Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Rahmenplan), Fortschreibung		öffentlich
1.4	• Vergütung von Sanierungsträgern (sofern erforderlich) sowie Vergütung von sonstigen Beauftragten		öffentlich
2.	**Ordnungsmaßnahmen**	**ca. XX €**	
2.1	• Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, nicht erforderlich		öffentlich
2.2	• Freilegung von Grundstücken (z. B. Rückbau)		öffentlich
2.3	• Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, nicht erforderlich		öffentlich
3.	**Baumaßnahmen**	**ca. XX €**	
3.1	• Ortsbildgerechte Gestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt sowie punktuelle Straßenraumaufwertung im Untersuchungsbereich		öffentlich
3.2	• Erhalt und Pflege der Platzfläche im Bereich der „Bischof-Wehr-Straße", laufende Instandhaltung		öffentlich
3.3	• Gestaltung und Aufwertung der Platzfläche in der Ortsmitte, im Bereich der „Von-Vah-Straße"		öffentlich
3.4	• Erhalt und Pflege der Platzfläche mit Denkmal im Bereich der „Von-Vah-Straße"		öffentlich
3.5	• Vitalisierung ehem. Gasthaus „Röhlinger" (Von-Vah-Straße 30)		privat
3.6	• Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter (nachrichtlich)		privat
3.7	• Kostenerstattungsbeträge		öffentlich
3.8	• Modernisierung/ Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		öffentlich
3.9	• Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)		öffentlich
4.	**Vermögenswerte** Vermögenswert / Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde liegen/liegt nicht vor. Wertausgleich zugunsten der Gemeinde ist eine fiktive Einnahmeposition.		

Die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen ist zur Finanzierung der Sanierung nicht erforderlich. Zur Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere in der Ortsmitte, ist die Akquise von Fördergeldern vorgesehen. Im übrigen handelt es sich um private Maßnahmen, hierfür entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Summe sämtlicher Ausgaben: ca. XX €

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

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Fazit

KERN PLAN

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

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

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

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

Die Gemeinde Mettlach ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

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

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Gemeinde, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

i Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungsmaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Gestaltung von Platz-/ Freiflächen).
- **Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.**
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Gemeinde Mettlach initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

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

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

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

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem ersten städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Gemeinde bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen) gekennzeichnet sind, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechts-

vorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Gemeinde ein umfassendes Kontrollinstrument.

Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Gemeinde eingreifen können. Sie kann deshalb entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d. h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d. h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen

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

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

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

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

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

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

Das Ermessen der Kommune ist jedoch im vereinfachten Verfahren insbesondere dadurch gebunden, dass nur nicht betroffene Grundstücke aus der Gebietsfestlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden dürfen. Das Herausnehmen ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Ist das Grundstück i. S. d. § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich, kann die Entscheidung nur im Herausnehmen aus dem Gebiet bestehen.

i Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Sanierungsverdacht im Untersuchungsgebiet hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.
Wie anhand des Analyseplans zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf den einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Quelle: LVGL Saarland , Bearbeitung: Kernplan, Stand: 09. Oktober 2017.

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf den bisher gewonnenen Erkenntnissen und werden nach der Beteiligung nochmals überprüft und ggf. angepasst.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i. S. d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Gemeinde Mettlach durchgeführt oder veranlasst werden (siehe einheitliche Vorbereitung). Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d. h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Eine wesentliche Umgestaltung liegt vor, wenn insbesondere im Gebiet die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Erschließung verändert werden. Eine Verbesserung ist dann als wesentlich zu bewerten, wenn die Durchführungsmaßnahmen sich deutlich positiv auf die städtebauliche Situation auswirken. Dieses kann z. B. bei der Modernisierung / Instandsetzung von baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierungsmaßnahme der Fall sein. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortskern / Ortsdurchfahrt Faha" wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, für das Gebiet aufgestellt. Hiernach zielen die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung / Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenen Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i. S. d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Planung die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Möglichkeiten zur Bewältigung der durch die Sanierung verursachten nachteiligen Auswirkungen auf die Sanierungsbetroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, schließlich aber auch die kommunalpolitische Durchsetzbarkeit in der Gemeinde Mettlach. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Zügige Durchführung i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von besonderer Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Gemeinde Mettlach, um Verzögerungen zu vermeiden, die vom Gesetz gegebenen Handhabemöglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden und überhaupt für eine zügige Abwicklung zu sorgen. Sie übergibt der Gemeinde Mettlach die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung / Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. § 149 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde Mettlach nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, diese mit den Trägern der öffentlichen Belange abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen hat. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung / Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Damit wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um das Zügigkeitsgebot von § 136 Abs. 1 BauGB und § 149 Abs. 4 Satz 2 BauGB praktisch umzusetzen; mit der Verlängerungsmöglichkeit wird zugleich die erforderliche Flexibilität gewährleistet. Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Gemeinde Mettlach bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten. Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung / Betreuung u. a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung, d. h. bis zum 31.12.2033, ausgegangen werden.
Öffentliches Interesse i. S. v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d. h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Gemeinde eine besondere Bedeutung haben. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Gemeinde sein. Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist. Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Gemeinde Mettlach eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt. Es liegt hiermit für die Gemeinde Mettlach ein qualifiziertes, d. h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Gemeinde Mettlach im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Die Gemeinde Mettlach ist verpflichtet, die öffentlichen Aufgabenträger nebst betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Sanierungsbetroffenen möglichst frühzeitig an der Rahmenplanung zu beteiligen. Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, ist im Regelfall von der Gemeinde Mettlach ein Sozialplan zu erarbeiten (§ 180 BauGB). Aufgrund des vorliegenden ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i. S. d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, sind keine Nachteile für die im Plangebiet wohnenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Gemeinde Mettlach zur Aufstellung eines Sozialplans.
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot vor allem auf städtebauliche Planungen anderer Art (z. B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.04.1991 – 10 C 11555/90 –, juris). Die Entscheidung, ob saniert werden soll, und die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets stehen am Anfang einer Sanierungsmaßnahme; von daher können bei der nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorzunehmenden Abwägung in diesem Verfahrensstadium nur geringe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung von durch das Sanierungsvorhaben ausgelösten Konflikten gestellt werden. Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein. Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen, die bei der (weiteren) Umsetzung der Sanierung zu beachten sind. Danach ist absehbar, ob und inwieweit die Sanierungsziele überhaupt erreichbar sein werden. Unterbleibt diese Klärung, erfolgt die Abwägung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB schon im Ansatz auf einer unvollständigen Grundlage, weil die zügige Realisierbarkeit der mit der Satzung verfolgten Sanierungsziele offenbleibt. Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u. a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus. Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung sprechen.
Bericht über die Gründe, die dir förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen	Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der kommunalaufsichtlichen Stellungnahme, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z. B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklung zu ermitteln und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.