Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen
„Ortskern II“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Gemeinde Baindt

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Ortskern II“

Auftraggeber:	**Gemeinde Baindt** Bürgermeisteramt Marsweilerstraße 4 88255 Baindt
Auftragnehmer:	**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH** Hohenzollernstraße 12-14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 149-0
Bearbeitung:	Dipl.-Geogr. Wolfgang Fürst M. Eng. Katharina Kraus
Bearbeitungszeitraum	Juni 2014 - September 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN 1

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 1

1.2 Untersuchungsverfahren 1

2. DIE GEMEINDE BAINDT UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET 2

2.1 Lage im Raum 2

2.2 Übergeordnete Planungen 4
2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan 4
2.2.2 Flächennutzungsplan 4
2.2.3 Bebauungsplan 4
2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 4

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik 5

3. BESTANDSAUFNAHME 8

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 8

3.2 Bevölkerung 11

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten 12

3.4 Bausubstanz 14
3.4.1 Zustand der Gebäude 14
3.4.2 Denkmalschutz 16

3.5 Nutzung 16
3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung 16
3.5.2 Nutzungsstruktur 16
3.5.3 Nutzung der Gebäude 17

4. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET 19

4.1 Allgemeines und Auswertungsquote 19

4.2 Ergebnisse der Beteiligung 19

5. BESTANDSANALYSE 20

5.1 Verkehr 20

5.2 Städtebauliche Mängel und Konflikte 20
5.2.1 Defizite in der Siedlungsstruktur 20
5.2.2 Defizite an Gebäuden 21
5.2.3 Gebäudeleerstand 21
5.2.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen 21
5.2.5 Defizite im öffentlichen Raum 22

6. NEUORDNUNGSKONZEPT 25

6.1 Neuordnungskonzept 25

6.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten 26

7. MAßNAHMENPROGRAMM 29

7.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) 29
7.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken 29
7.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben 29
7.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen 29

7.2 Baumaßnahmen (§148 BauGB) 29
7.2.1 Modernisierung und Instandsetzung 29
7.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten 30

8. ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 31

9. EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG 36

9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes 36

9.2 Durchführungsfrist 39

9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren 39

10. SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH 45

10.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf 46

11. VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT 48

12. ANHANG ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 51

VERZEICHNIS - TABELLEN

Tabelle 1: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse 8
Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner 11
Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energie 13
Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien 13
Tabelle 5: Zustand der Gebäude 14
Tabelle 6: Nutzung der Gebäude 17

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 6
Plan 2: Bisherige Sanierungsgebiete 7
Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 10
Plan 4: Gebäudezustand 15
Plan 5: Gebäudenutzung 18
Plan 6: Mängel / Konflikte 24
Plan 7: Maßnahmen-/ Neuordnungskonzept 28
Plan 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 38

VERZEICHNIS - ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum 3
Abbildung 2: Demografische Entwicklung Gemeinde Baindt 12
Abbildung 3: Mangelnde Gestaltung des Ortseingangs 20
Abbildung 4: Leerstand Autowerkstatt 21
Abbildung 5: Spedition und Wohnumfeld 22
Abbildung 6: Dorfplatz 23
Abbildung 7: Alte B 30 23

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Gemeinde Baindt stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Die Gemeinde Baindt wurde zum 01.01.2014 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Zur Fortführung des Verfahrens hat die Gemeinde Baindt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich „Ortskern II“ durchzuführen. Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite, die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen ersichtlichen Gebäudehülle. Auch auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten, wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei einer Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom Baugesetzbuch geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit dienen alle hier vorliegenden und geplanten Verfahrensschritte dazu, die Anforderungen der vorbereitenden Untersuchungen zu erfüllen.

2. Die Gemeinde Baindt und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Baindt liegt ca. 8 km nördlich der Stadt Ravensburg in der Region Bodensee – Oberschwaben. Baindt gehört zum Landkreis Ravensburg und ist somit dem Regierungsbezirk Tübingen zugeordnet.

Die Siedlungsräume der Gemeinde Baindt liegen im „Mittleren Schussental“. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Baindt und einigen kleinen Teilorten bzw. Weilern / Einzelhöfen.

Die verkehrliche Anbindung von Baindt an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 30 (Ulm – Biberach – Ravensburg – Friedrichshafen), die ca. 1,5 km westlich des Ortes verläuft und die über die K 7951 erreichbar ist. Die nächsten Autobahnzugänge liegen bei Leutkirch und Wangen, an der A 96 (München – Lindau).

Busverbindungen bestehen u.a. nach Ravensburg. Dort besteht Anschluss an das überregionale Schienennetz.

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Baindt beträgt 4.999 (Stand: 01.09.2013). Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet inklusive der öffentlichen Straßenflächen eine Fläche von rd. 6,24 ha.

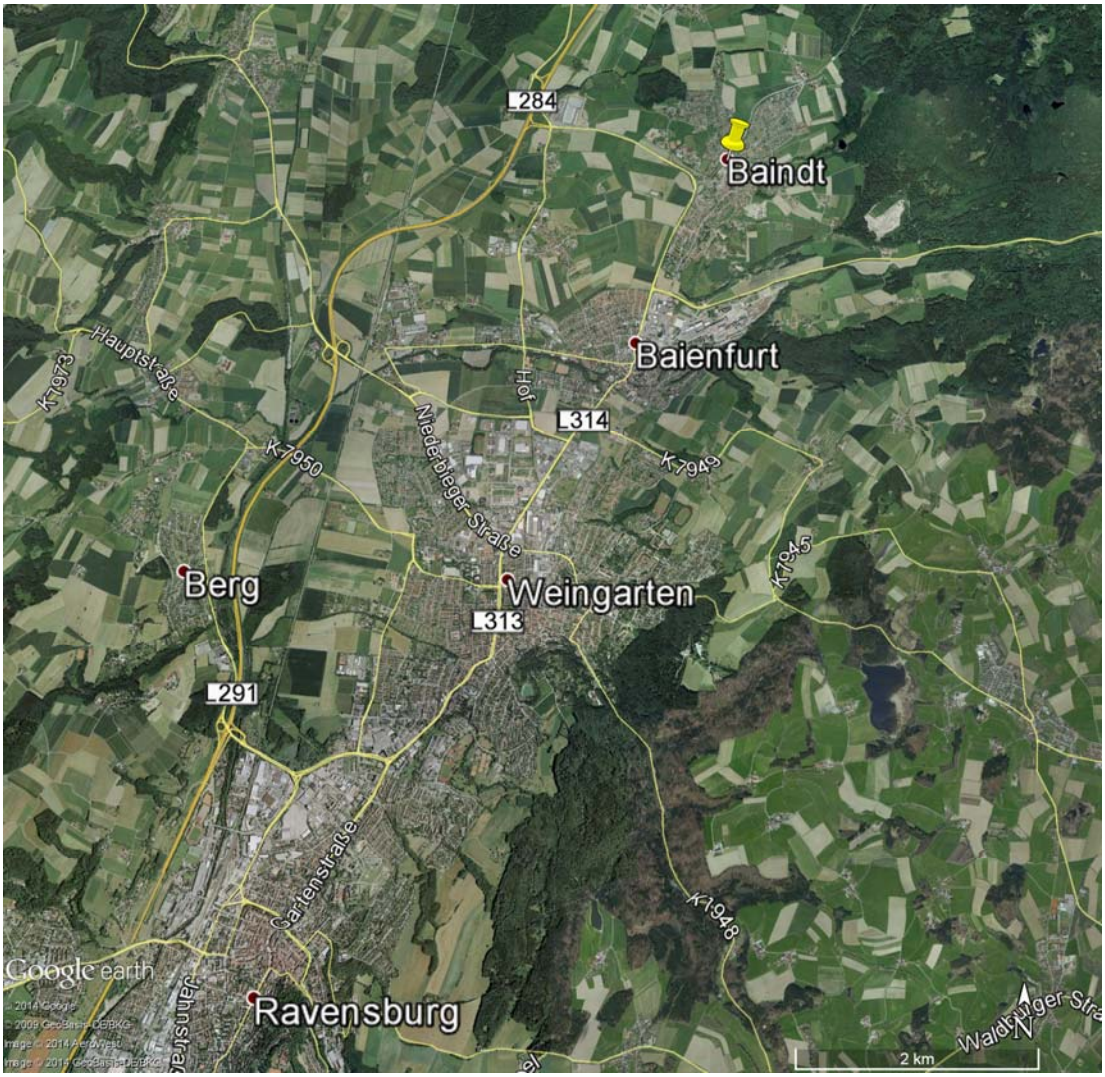


Abbildung 1: Lage im Raum

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Baindt ist im Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg sowie im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996 als Gemeinde an der Entwicklungsachse Friedrichshafen – Meckenbeuren/Tettnang – Ravensburg/ Weingarten – Bad Waldsee – Biberach – Ulm festgelegt. Diese Hauptachse Oberschwabens verbindet den Wirtschaftsraum Ravensburg / Friedrichshafen mit dem Wirtschaftsraum Ulm / Neu-Ulm. Ravensburg / Weingarten ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Im Regionalplan ist Baindt als Teil des Verdichtungsbereichs Ravensburg / Friedrichshafen und somit als Siedlungsbereich, in dem die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist, ausgewiesen. Laut Regionalplan sollen in diesen Siedlungsbereichen qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf zu Aufnahme von Wanderungsgewinnen angestrebt werden.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern II“ ist im Flächennutzungsplan „Gemeindeverband Mittleres Schussental“ mit der Änderung vom 11.12.2004 überwiegend als Mischbau sowie Grünflächen festgesetzt.

2.2.3 Bebauungsplan

Für das Untersuchungsgebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

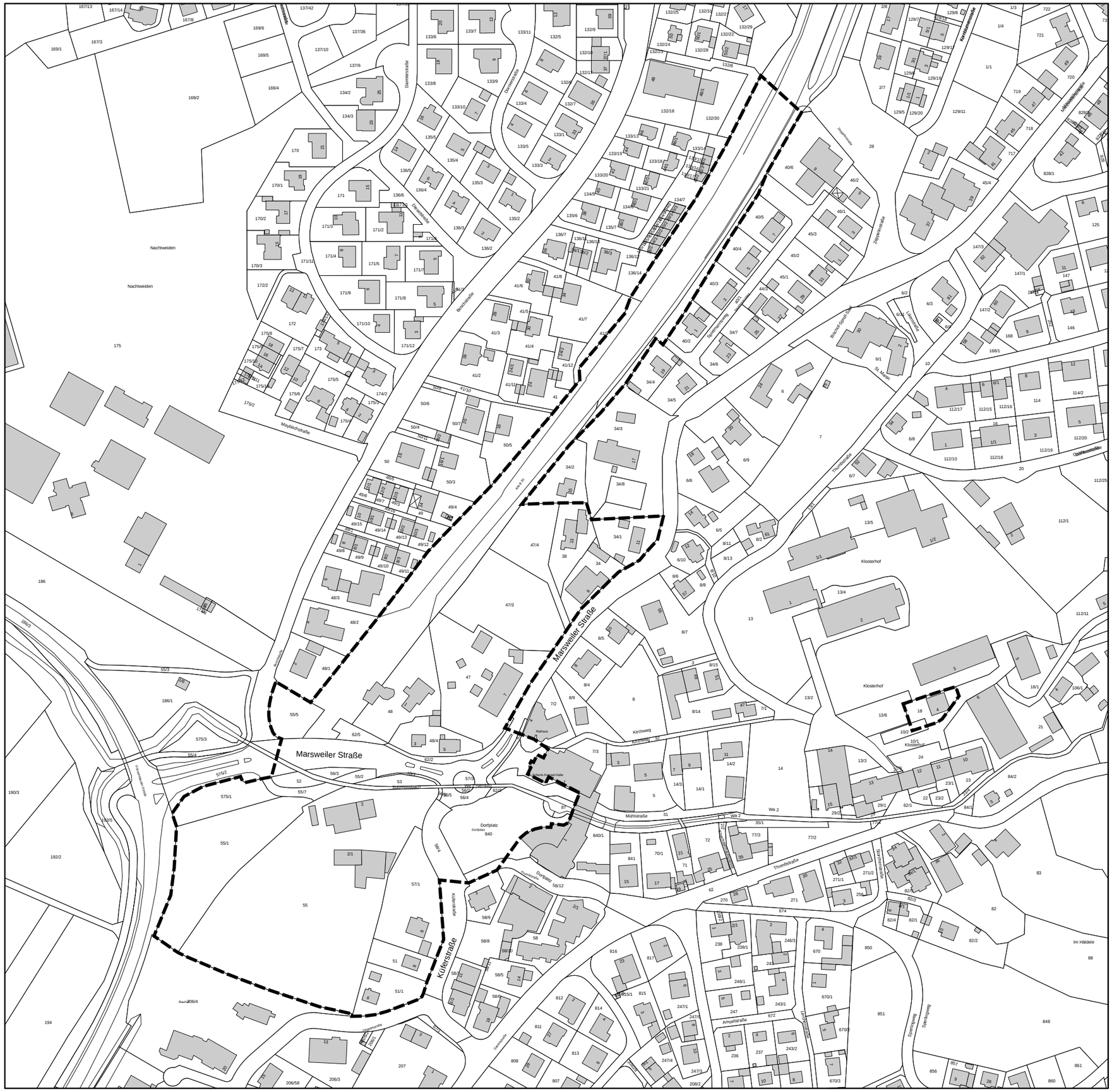
Das Untersuchungsgebiet „Ortskern II“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Dieses beruht auf verschiedenen Quellen und setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen:

- Flächennutzungsplan
- Entwicklungskonzept Baindt (Professor Stötzer, 2008)
- Projekt „CO_2 – Neutrales Schussental“ des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental
- Entwicklungsplanung Baindt – Rekultivierung Alte B 30 (Planungsbüro Groß)
- Interdisziplinäre Planungswerkstatt der Universität Stuttgart („Lost Highway – Baindt und die B30“)
- Vorbereitende Untersuchungen zu den Stadterneuerungsmaßnahmen „Ortskern“ und „Klosterhof“

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Gemeinde Baindt am 03.06.2013. Dieser Beschluss wurde am 13.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 6,24 ha und beinhaltet die ehemalige Trasse der B 30 (nördlicher Teil) den Bereich Marsweiler Straße 1-13 sowie im Süden den Bereich zwischen Marsweiler Straße / Küferstraße und das Grundstück Klosterhof 4.



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 1:
Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Legende

Untersuchungsgebiet

0 25 50 75 100 Meter

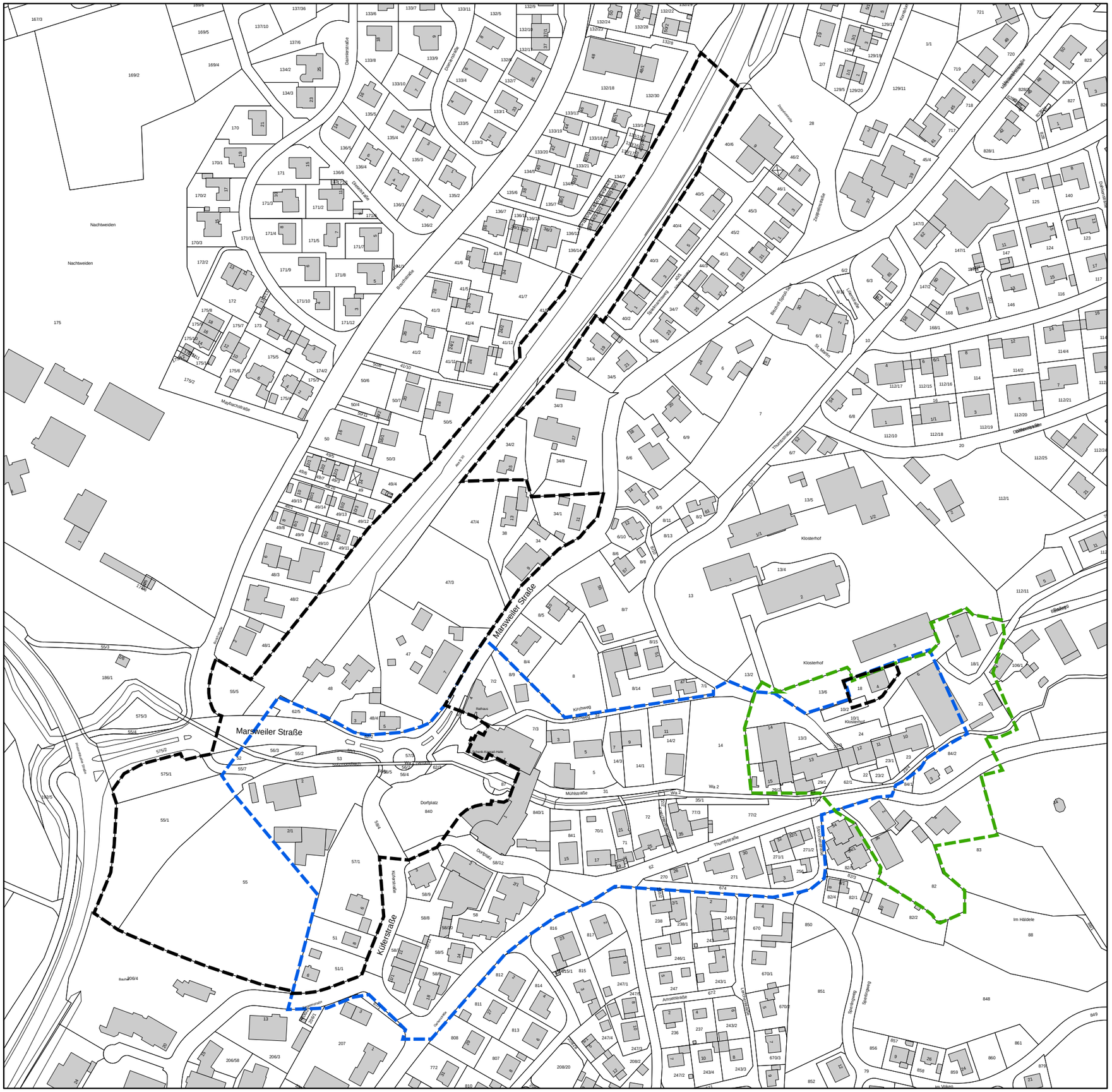
1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 2:
Bisherige Sanierungsgebiete

Legende

- Untersuchungsgebiet "Ortskern II"
- Sanierungsgebiet "Klosterhof" (2002 - 2011)
- Sanierungsgebiet "Ortskern" (bis 2001)

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014

3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbaren Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Gemeinde befinden sich 29 Grundstücke mit insgesamt rd. 4,3 ha. Die Gemeinde hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen) rd. 56 % der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Land / Kreis) beträgt ca. 13 % (0,8 ha) bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 1: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse

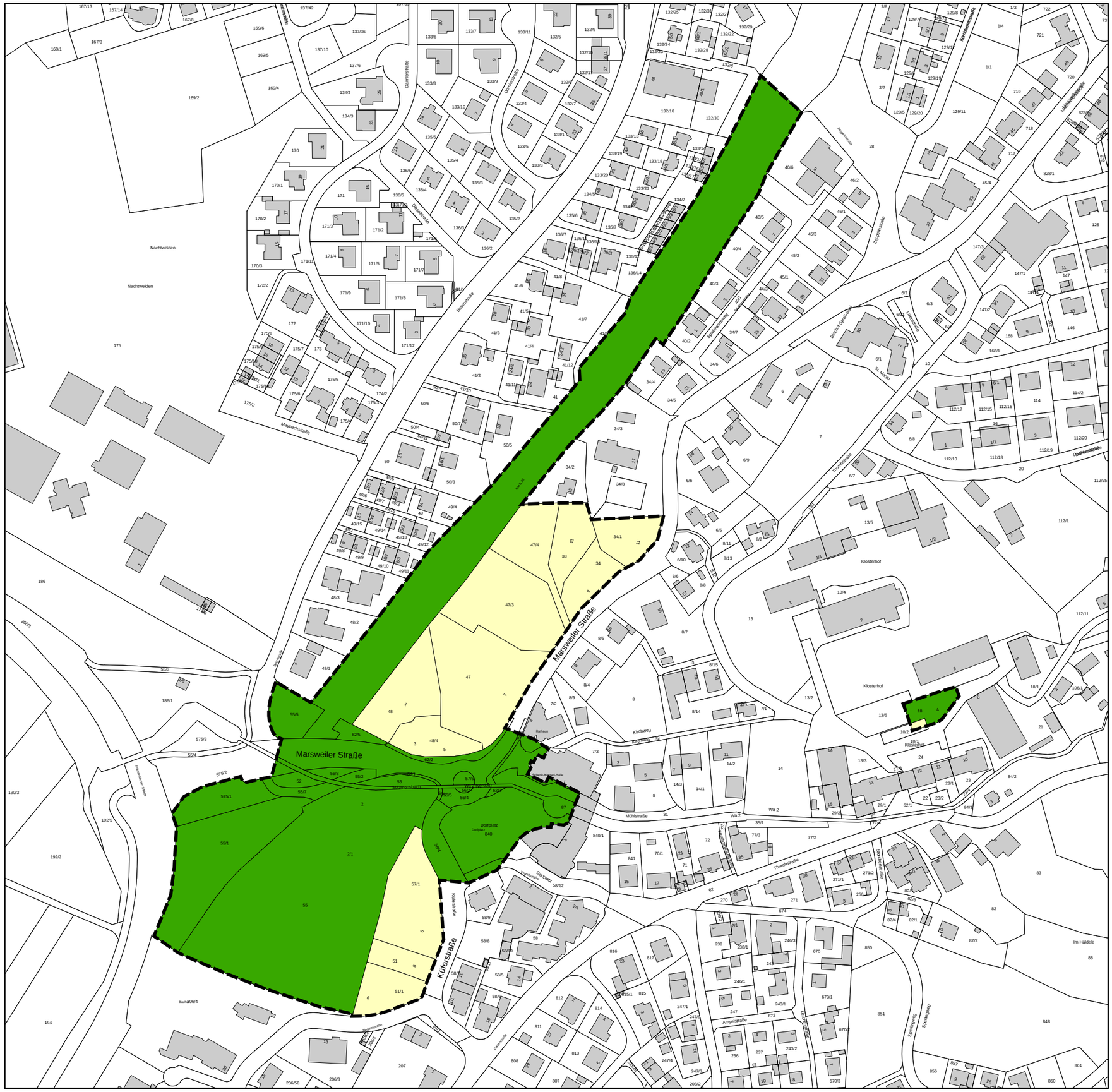
Grundstücke/ Eigentümer	**Anzahl absolut**	**Anzahl in %**	**Fläche in ha**	**Fläche in %**
Verkehrsflächen *(im Eigentum der Gemeinde.)*	**16**	**39 %**	**0,8**	**13 %**
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	**25**	**61 %**	**5,44**	**87 %**
Von den privatwirtschaftlich nutzbaren Flächen:				
im Eigentum der Gemeinde	**13**	**52 %**	**3,52**	**65 %**
in Privateigentum (Einzeleigentümer)	**12**	**48 %**	**1,92**	**35 %**
Gesamt	**41**	**100 %**	**6,24**	**100 %**

(Quelle: WHS-Erhebungen Juli 2014)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke im Eigentum der Gemeinde (13 Grundstücke = 65 % Gesamtflächenanteil). Neben den geplanten Neuordnungs-

maßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen und Mängeln i. S. § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 3:
Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Privateigentum
- Gemeinde Baindt

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014

3.2 Bevölkerung

Heute unterliegen auch die städtebaulichen Strukturen dem demografischen Wandel, der unter anderem Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechendem Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet, wurde von einem Vergleich der Altersstruktur zwischen dem Kreis Ravensburg, der Gesamtgemeinde und dem Untersuchungsgebiet abgesehen.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner

Alter	**Kreis Ravensburg Ravensburg Gesamt / %**	**Gemeinde Baindt Gesamt / %**
0 bis 14 Jahre	40.752 / 15,0 %	765 / 15,2 %
15 bis 17 Jahre	10.134 / 3,7 %	159 / 3,2 %
18 bis 24 Jahre	24.267 / 8,9 %	459 / 9,1 %
25 bis 39 Jahre	47.403 / 17,4 %	946 / 18,8 %
40 bis 64 Jahre	98.854 / 36,3 %	1.793 / 35,7 %
über 65 Jahre	51.015 / 18,7 %	902 / 18,0 %
Gesamt	272.425 / 100,0 %	5.024 / 100,0 %

(Quelle: Statistisches Landesamt, August 2014 Gemeinde Baindt Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass in der Gemeinde Baindt sowohl die mittleren Jahrgänge (18 bis 39-jährige), die klassische Eltern, als auch die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-jährige) gut vertreten sind. Dies zeigt sich auch im Vergleich zum Landkreis Ravensburg. Eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches als auch seniorengerechtes Umfeld sollte dennoch weiter vorangetrieben werden.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinde (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2030 erstellt. Für die Gemeinde Baindt wurde eine ohne Wanderung leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2012 mit 5.024 Einwohner und 4.871 Einwohner in 2030) prognostiziert. Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamts für den Landkreis und die Gemeinden über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Baindt unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Baindt bis

2030. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt.

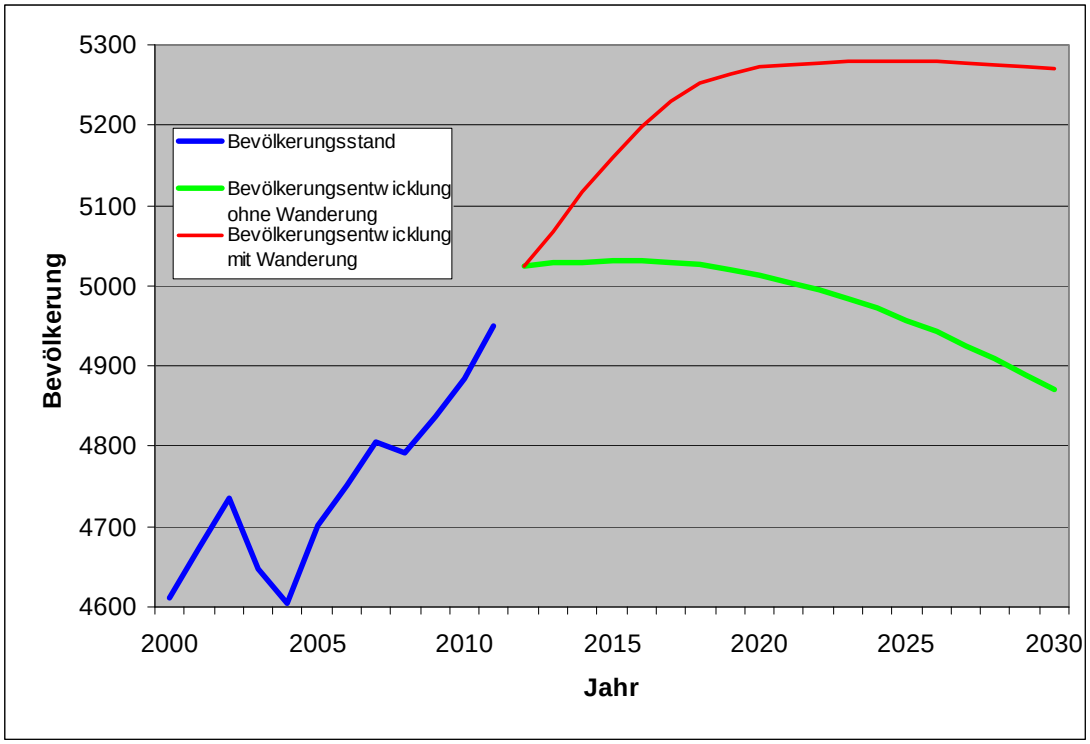


Abbildung 2: Demografische Entwicklung Gemeinde Baindt

Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung, Grafik WHS

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter http://www.energymap.info. Dort dargestellt (Stand 14.07.2014) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für Gemeinde Baindt ein Anteil von 30 % ausgewiesen, was im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein guter Wert ist.

Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energie

24 % erneuerbare Energien	**Bundesrepublik Deutschland**
15 % erneuerbare Energien	**Baden-Württemberg**
23 % erneuerbare Energien	**Regierungsbezirk Tübingen**
27 % erneuerbare Energien	**Landkreis Ravensburg**
30 % erneuerbare Energien	**Gemeinde Gemeinde Baindt**

(Quelle: http://www.energymap.info)

Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Stromproduktion	10.225 MWh/Jahr
Solarstrom 130 Anlagen	2.928 MWh/Jahr
Biomasse 3 Anlage	7.297 MWh/Jahr
Geothermie 0 Anlagen	0 MWh/Jahr
Klärgas, etc. 0 Anlagen	0 MWh/Jahr
Wasserkraft 0 Anlage	0 MWh/Jahr
Windkraft 0 Anlagen	0 MWh/Jahr

(Quelle: http://www.energymap.info)

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant. Die Nutzbarkeit von Agrarflächen und Stallungen z. B. zur möglichen Nutzung von Bioabfall, Schnittgut, Mist und Gülle für eine Biogasanlage bzw. Fließgewässern und Windkraft kann nur für das Gemeindegebiet insgesamt beantwortet werden.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur von der Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch von Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 13 Hauptgebäude und 20 Nebengebäude. Diese wurden in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand der Gebäude, der u.a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z.B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

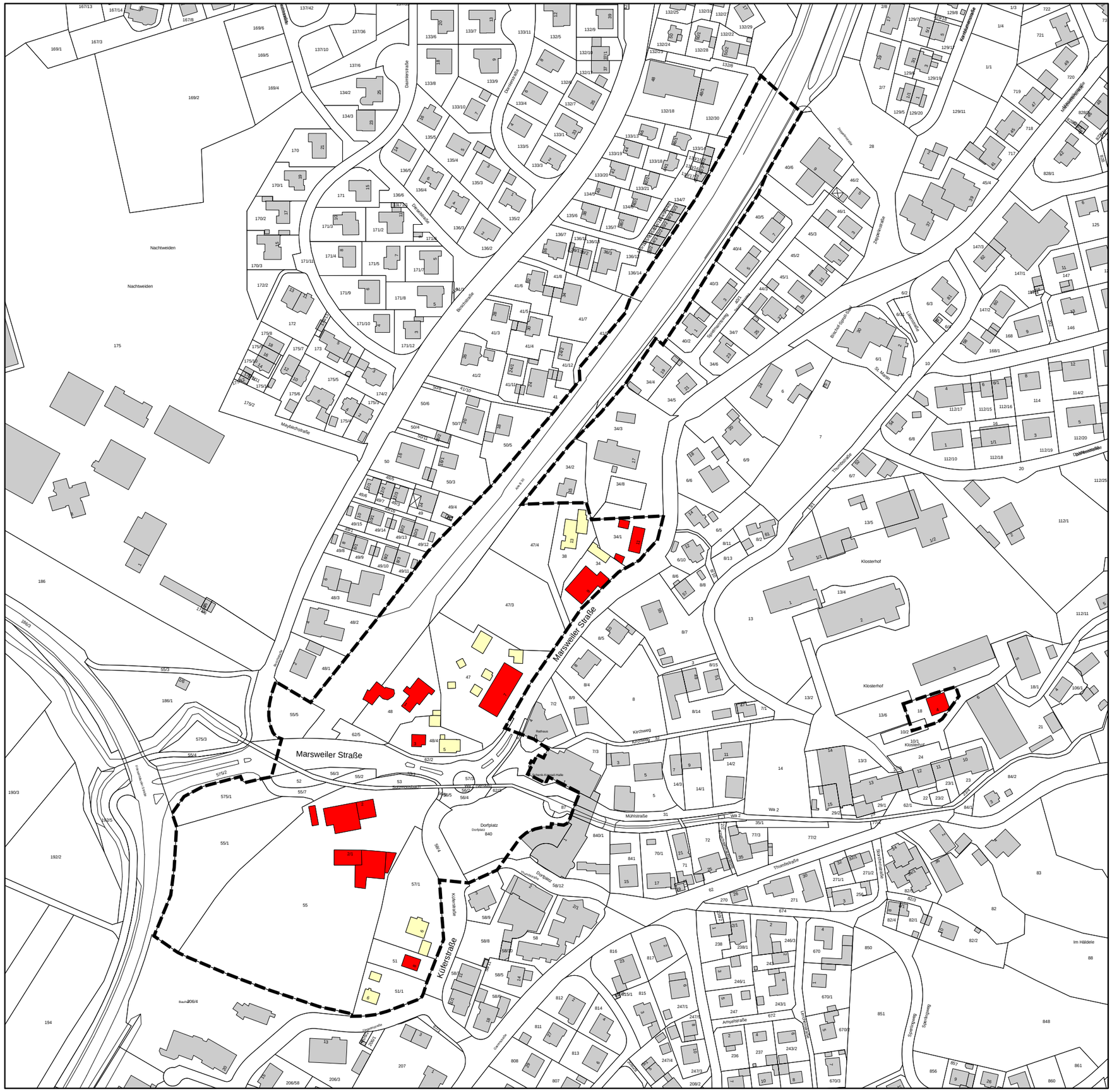
Gebäude	**Anzahl absolut**	**Anzahl in %**
Geringe / mittlere Schäden	17	51 %
Schwerwiegende Schäden	16	49 %
Gesamt	33	**100 %**

(Quelle: WHS-Erhebungen, Juli 2014)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem Plan 4: Gebäudezustand zu entnehmen. Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – die Kategorie „schwerwiegende Schäden““ umfasst insgesamt 49 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass 45 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d.h. in Wohngebäuden – verwendet.

Laut Energie- CO2-Gebäudereport der Bundesregierung ergab ein Test zur Energie- und Kosteneinsparung bei Modernisierungsmaßnahmen, dass 70 % der von Eigentümern und Hausverwaltung geplanten Sanierungen zu einer Energieeinsparung bei den heutigen Energiepreisen rentierlich sein können. Denn die Heizkostenersparnis überwiegt mittel- bis langfristig die Modernisierungskosten, also die Kosten, die über eine ohnehin fällige Instandsetzung hinaus gehen.



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 4:
Gebäudezustand

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Geringe / mittlere Schäden
- Schwerwiegende Schäden

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014

3.4.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet „Ortskern II“ befinden sich keinerlei Kulturdenkmale. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden nicht berührt.

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Allerdings grenzt das Gebiet an infrastrukturelle Nutzungen, wie das Rathaus, Schule, Schenk-Konrad-Halle und Einkaufsmöglichkeiten direkt an.

3.5.2 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in vier verschiedene Teilbereiche gliedern. Einen wesentlichen Bereich stellt die ehemalige Trasse der Bundesstraße B 30 dar, die noch weiteren Gestaltungsbedarf darstellt und den Ortskern Baindts weiterhin in zwei Teile unterteilt. Der Rückbau sowie die Rekultivierung waren Teil der Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Baus der „B 30 neu“ zu bewerkstelligen waren.

Der Teilbereich zwischen ehemaliger B 30 und der Marsweiler Straße ist durch Bestandsbebauung gekennzeichnet. Im südlichen Bereich befindet sich neben Wohnbebauung ein ehemaliges, heute leerstehendes Küchenstudio mit Ausstellungsräumlichkeiten. Für diese Fläche sind bereits konkrete Planungen für eine neue Wohnbebauung vorhanden. Dieser zweite Teilbereich weist Mängel bei den Gebäudezuständen auf, welche zudem die Gestaltung des Ortseingang Baindts in diesem Bereich erheblich abwerten.

Im Bereich Marsweiler Straße 7 sowie auf dem Flurstück nördlich davon befindet sich eine Spedition, die aufgrund des Rangier- und Fuhrbetriebs auf dem Gelände eine Lärmquelle für die umliegende Wohnbebauung darstellt. Im Bereich Marsweiler Straße 9 befinden sich die leerstehenden und zudem mangelhaft gestalteten Räumlichkeiten einer Autowerkstatt.

Südlich der Marsweiler- und westlich der Küferstraße, im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets, befindet sich mit den Flurstücken 55 und 55/1 (Marsweiler Straße 2, 2/1) eine insgesamt 1,7 ha große Fläche, die – abgesehen von der Bebauung im nördlichen Teil – überwiegend aus Grünflächen / Streuobstwiesen besteht. Diese beiden Grundstücke hat die Gemeinde Baindt im Zuge der Sanierung bereits erworben. Im Bereich Küferstraße 6-8 sowie Ziegeleistraße 6 befinden sich drei Wohngebäude in teilweise modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Wohngebäude sind von teilweise großen Hausgärten / Grünflächen umgeben.

Den vierten Teilbereich des Untersuchungsgebiets bildet schließlich der Dorfplatz zwischen dem Kreisverkehr Marsweiler- / Küferstraße, Rathaus (Marsweiler Straße 4), Schenk-Konrad-Halle, dem Wohn- und Geschäftsgebäude Thumbstraße 1, der Thumb- sowie der Küferstraße. Der so genannte „Dorfplatz“ wird im Wesentlichen

als Parkplatz genutzt.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet durch den hohen Anteil der Brachflächen gekennzeichnet.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Für die infrastrukturelle Einordnung des Gebiets vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

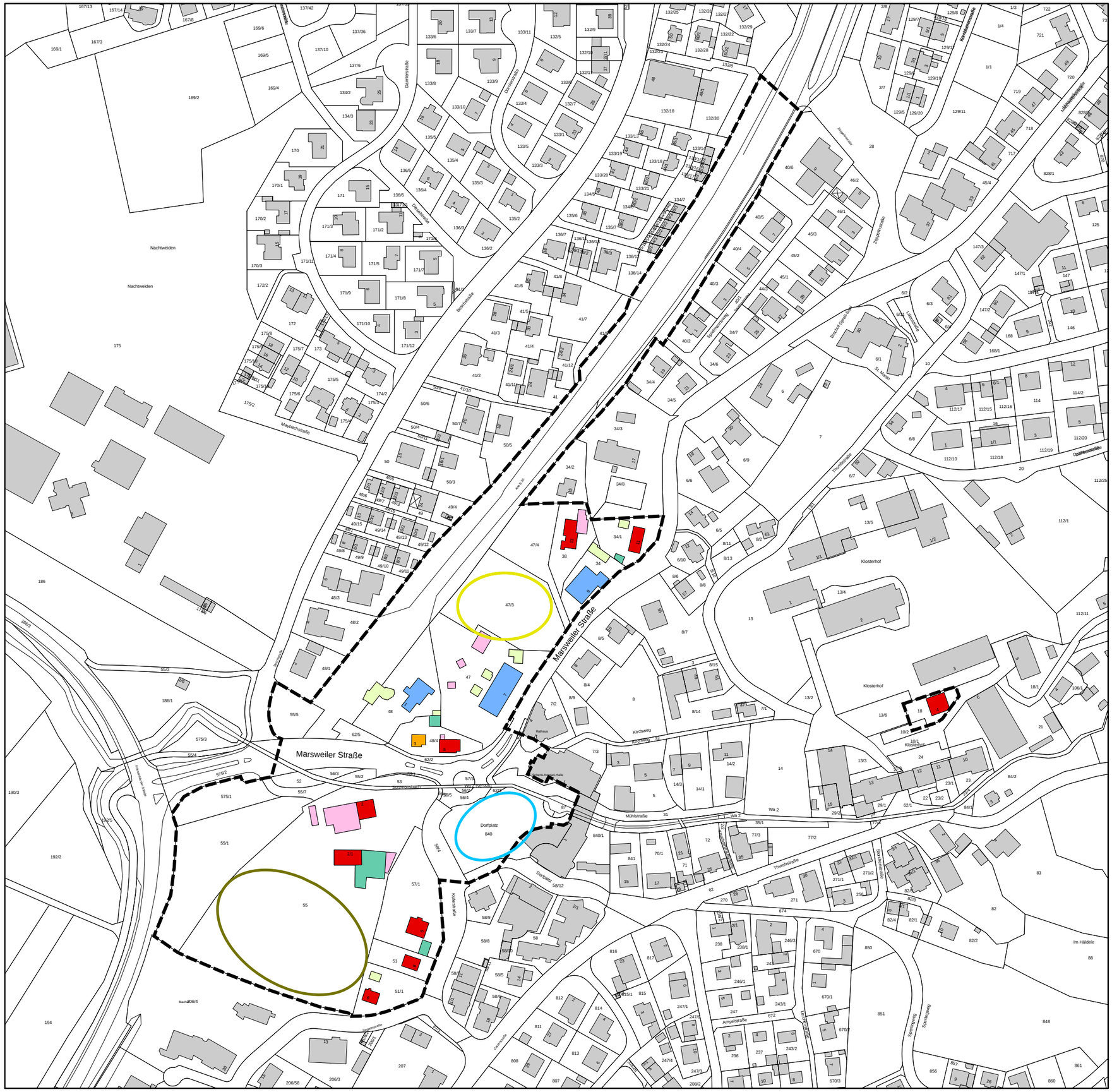
Tabelle 6: Nutzung der Gebäude

Gebäudenutzung	**Anzahl absolut**	**Anzahl in %**
Wohnhaus	9	27 %
Gewerblich genutzte Gebäude	1	3 %
Wohn- und Geschäftsgebäude	3	9 %
Garagen	4	12 %
Landwirtschaftliche Nebengebäude und sonstige Gebäude	16	49 %
Gebäude insgesamt	**33**	**100 %**

(Quelle: ALKIS-Daten, WHS-Auswertung August 2014)

An der Zahl landwirtschaftlicher Nebengebäude wird die vormalige Bedeutung des Ortskerns als Standort landwirtschaftlicher Betrieb deutlich. Die ebenfalls hohe Zahl an Wohngebäuden deutet auf den bereits vollzogenen Funktionswandel hin. Sie geben auch Hinweis auf die künftige Gebietsentwicklung, welche durch die städtebaulichen Maßnahmen gefördert werden sollte.

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 5:
Gebäudenutzung

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäfts-/ Betriebsgebäude
- Geschäftsgebäude
- Schuppen
- Garage
- Sonstige Nebengebäude
- Spedition
- Brachfläche/untergenutzte Fläche
- Parkplatz

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014

4. Beteiligung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet

4.1 Allgemeines und Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Kommunalverwaltung wurden die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet angeschrieben und zu einem Einzelgespräch im Rathaus mit dem Sanierungsträger, der Wüstenrot Haus- und Städtebau zur Beteiligung und Begründung der Mitwirkungsbereitschaft eingeladen. Aufgrund der geringen Eigentümer- und Bewohnerzahl des Gebietes wurde auf den sonst üblichen Fragebogen aufgrund von zu erwartendem Mangel repräsentativer Ergebnisse verzichtet. Am Veranstaltungstag der Einzelgespräche, dem 01. Juli 2014, sind 7 von 11 eingeladenen Eigentümern erschienen. Dies entspricht einer Beteiligung von 64 %.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung

Die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet hatten bei dieser Beteiligungsform die Möglichkeit, sich zu informieren, aktiv Fragen rund um das Thema Sanierung zu stellen und ihre Sicht auf das Untersuchungsgebiet, sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft kund zu tun. Die Gespräche wurden protokolliert. Aus den Gesprächen ging hervor, dass zwei Grundstückseigentümer durch Modernisierung der Gebäude Interesse an der Sanierung und einem möglichen Zuschuss haben. Auf einem Grundstück soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bei vier, für die Sanierung teilweise bedeutenden Grundstücken gaben die Eigentümer an, sich bei der Sanierung nicht beteiligen zu wollen.

Als störend im Untersuchungsgebiet gaben zwei Befragte die Belastung durch Verkehrslärm und –emmission entlang der Marsweiler Straße an.

Weitere Anmerkungen, Wünsche und Anregungen gingen seitens der Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet nicht ein.

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Marsweiler Straße komplett erschlossen. Die alte B 30 wurde bereits zurückgebaut und teilweise renaturiert. Der Dorfplatz fungiert heute lediglich als Parkierungsfläche. Die Gemeinde Baindt ist durch die Bundesstraßen B30 und B32 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Über die Landesstraße L314 gelangt man über Baienfurt und Weingarten nach Ravensburg.

5.2 Städtebauliche Mängel und Konflikte

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen, werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

5.2.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt gravierende Mängel aus städtebaulicher und räumlicher, vor allem aber funktionaler Sicht auf. Besonders auffällig sind die mindergenutzten Potenzialflächen, sowie die nichtstandortgerechte Nutzung im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Siedlungsstruktur weist aufgrund der Bebauungsdichte, aber auch des Bebauungszustands der Gebäude kein attraktives Ortsbild auf. Die fehlende Gestaltung des Stadteingangs und des Dorfplatzes, welcher derzeit als Parkplatz fungiert, bilden weitere städtebauliche Missstände, welche es durch die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ zu beseitigen gilt.

Abbildung 3: Mangelnde Gestaltung des Ortseingangs

5.2.2 Defizite an Gebäuden

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

5.2.3 Gebäudeleerstand

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkungen auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden. Im Bereich Marsweiler Straße 9 befinden sich die leerstehenden und zudem mangelhaft gestalteten Räumlichkeiten einer Autowerkstatt.

Abbildung 4: Leerstand Autowerkstatt

5.2.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen

Wesentliche Nutzungskonflikte bestehen zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der Spedition an der Marsweiler Straße. Die durch den Betrieb der Spedition verursachten Lärm- und Geruchsemissionen beeinträchtigen das gesunde Wohnverhältnis der umliegenden Anwohner.

Abbildung 5: Spedition und Wohnumfeld

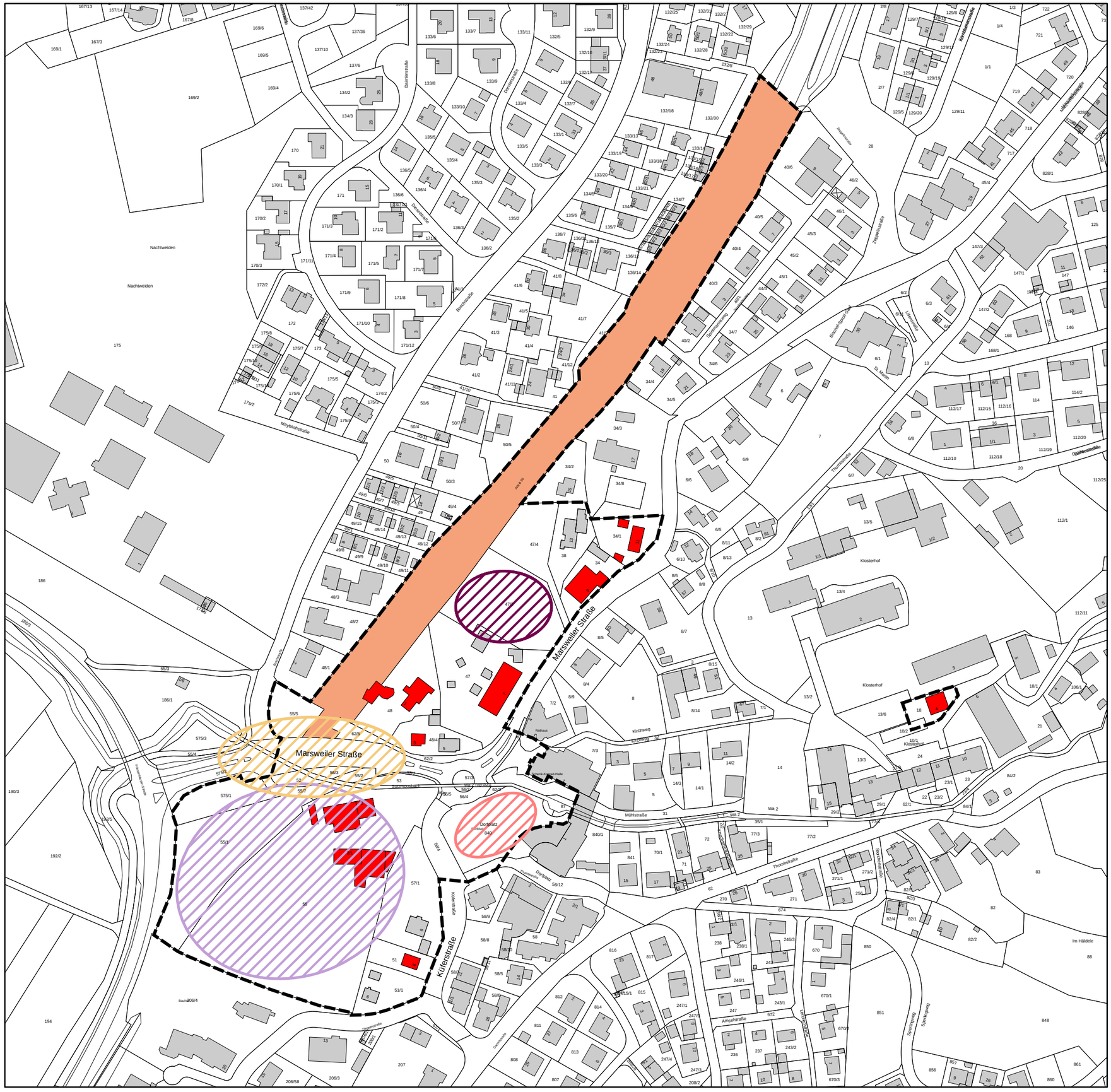
5.2.5 Defizite im öffentlichen Raum

Defizite im öffentlichen Raum ergeben sich durch die fehlende Funktionalität und Gestaltung des Dorfplatzes, welcher den Dorfmittelpunkt zwischen dem Kreisverkehr Marsweiler- / Küferstraße, Rathaus (Marsweiler Straße 4), Schenk-Konrad-Halle, dem Wohn- und Geschäftsgebäude Thumbstraße 1, der Thumb- sowie der Küferstraße bilden soll, wird im Wesentlichen als Parkplatz genutzt.

Der Rückbau der „Alten B 30“ wurde zwar bereits zu Teilen durchgeführt, allerdings weist die Fläche auch nach ersten Gestaltungsmaßnahmen weitere Potenziale auf.

Abbildung 6: Dorfplatz

Abbildung 7: Alte B 30



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 6:
Mängel und Konflikte

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln
- Ehemalige Trasse der B 30
- Spedition: Rangier- und Umschlagflächen, Quelle von Lärm- und Schadstoffemissionen für die umliegende Wohnbebauung
- Untergenutzte Fläche am Ortseingang
- Parkplatzfläche - wird ihrer Funktion als "Dorfplatz" / Dorfmittelpunkt nicht gerecht
- Unklar definierter Ortseingangsbereich von der B 30 her kommend

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014

6. Neuordnungskonzept

6.1 Neuordnungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde Baindt unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das Neuordnungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Gemeinde Baindt durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Seitens der Gemeinde wurden sowohl für die Rekultivierung der ehemaligen Bundesstraßentrasse als auch für die Neuordnung und Aktivierung des südlichen Teils des Untersuchungsgebiets und des Dorfplatzes bereits erste Planungsüberlegungen angestellt bzw. in Auftrag gegeben.

Rekultivierung der ehemaligen B 30

Beim Abschluss des Vertrags über den Kauf der Fläche der ehemaligen B 30 zwischen Gemeinde und Bund wurde vereinbart, dass der Bund den Straßenkörper zurückbaut und bis zur Rohplanie abträgt. Bezüglich der Rekultivierung, die Aufgabe der Gemeinde Baindt ist und die als Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die Schaffung der „B 30 neu“ angerechnet wird, wurde 2006 bereits ein Entwurf erarbeitet. Dieser sieht einen Grünbereich mit Fußwegen, Spielflächen, Sukzessionsflächen und einen Wasserlauf vor. Querungen für Fußgänger sollen die bisher durch den mächtigen Straßenkörper getrennten Ortsteile Baindts miteinander verbinden. Bei der weiteren naturnahen Rekultivierung sollten die Vorschläge der ProRegio Landkreis Ravensburg berücksichtigt werden.

Brachfläche südlich der Marsweiler Straße

Für die Entwicklung dieses Bereichs gibt es ebenfalls bereits erste Planungsüberlegungen. Diese sehen im nördlichen Bereich eine dreigeschossige Bebauung als Mehrfamilienhäuser oder Mehrgenerationenhäuser vor. Im südlichen Bereich wäre eine zweigeschossige Wohnbebauung für Doppel-, Reihen- und Einzelhäuser denkbar.

Im westlichen Bereich besteht – in attraktiver Lage – die Option zur Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen oder Kleingewerbe mit entsprechenden Parkierungsflächen. Zu beachten wäre hierbei die exponierte Situation am Ortseingang von Baindt.

Ortseingang

In unmittelbarem Zusammenhang mit der Neuordnung und behutsamen Nachverdichtung der Flurstücke 55 und 55/1 steht die Aufwertung des Ortseingangsbereichs von Baindt nach der Abzweigung von der Friesenhäusler in die Marsweiler Straße. Nördlich davon geht die Trasse der alten B 30 ab. Bei einer Rekultivierung bietet sich an dieser Stelle ein Zugang zum Grünbereich der ehemaligen Bundesstraßentrasse und somit eine Vernetzung des neu entstandenen mit dem bestehenden Fußwegenetz in Baindt an. Südlich davon sieht der Planungsentwurf für die Bebauung der Flurstücke Nr. 55 und 55/1 als Puffer bzw. Übergang zwischen Marsweiler Straße und dem Beginn der Bebauung eine offene Wasserfläche vor. Der an dieser Stelle momentan verdolt verlaufende Sulzmoosbach könnte hier an der Erdoberfläche verlaufen und in die Wasserfläche integriert werden. Durch die Pflanzung von Bäumen und/oder Sträuchern können im Bereich des Ortseingangs klare Raumkanten geschaffen werden.

Dorfplatz

Ein Planungskonzept für den Dorfplatz sieht Baumpflanzungen als Grundlage für neue, ordnende Raumkanten in diesem Bereich vor. Grundsätzlich ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Dorfplatzes anzustreben.

Spedition / Bereich westlich der Marsweiler Straße

Derzeit ist eine Betriebsverlagerung der Spedition für den Eigentümer nicht denkbar. Langfristig betrachtet müssen die zentral gelegenen Flächen auf weitere Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale geprüft werden, um sich einer nachhaltigen Innenentwicklung anzunähern und um das Ortsbild zu verbessern.

Modernisierung der Gebäudesubstanz

Die Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erneuerung und Revitalisierung des gesamten Gebiets.

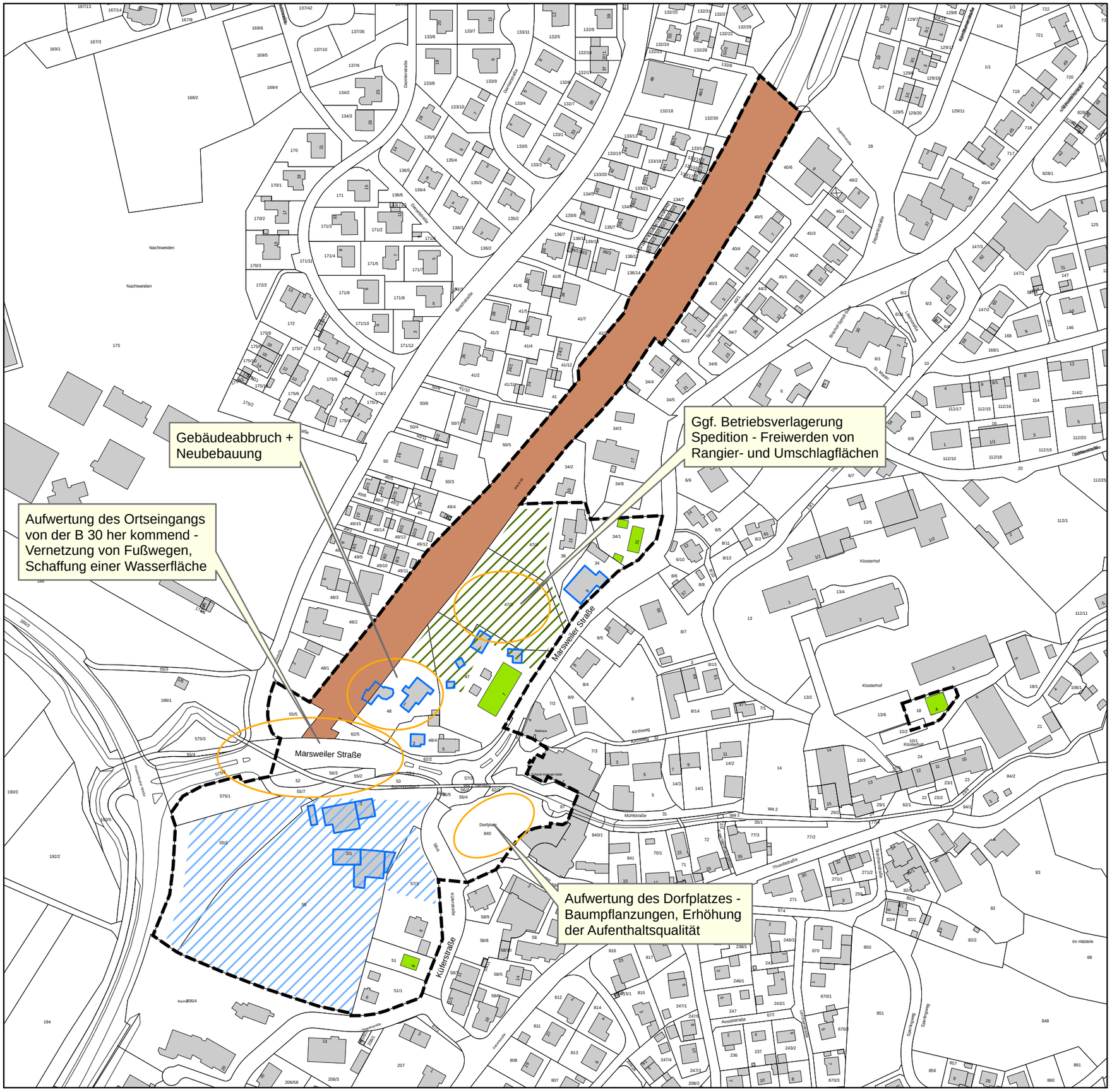
6.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale, vor allem im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets – Grund und Boden sparende Entwicklung im Bestand, Stärkung der Innenentwicklung der Gemeinde.

- Aufwertung und Neugestaltung des Ortseingangsbereichs Friesenhäusler- / Marsweiler Straße.
- Weitere Gestaltung der Trasse der ehemaligen B 30 in zentraler, innerörtlicher Lage.
- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Aufwertung der Ortsmitte mit ihren zentralen Funktionen für die Gemeinde.
- Abbruch von nicht mehr genutzten Nebengebäuden zur Nachverdichtung.
- Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude.
- Prüfung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf den Flurstücken Nr. 47/3 und 47/4.



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 7:
Maßnahmenplan und
Neuordnungskonzept

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Rekultivierung und Neugestaltung der ehemaligen Trasse der B 30
- Flächen zur Neuordnung und Nachverdichtung
- Umfassende Gebäudemodernisierungen
- Gebäudeabbrüche - im Einzelfall zu prüfen
- Prüfung weiterer Entwicklungs-möglichkeiten

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: August 2014

7. Maßnahmenprogramm

7.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

7.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle/flächenhafte Neuordnung der Grundstücke erforderlich/nicht auszuschließen. Hierzu können auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

7.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die gewerblichen/landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld. Auf Grund dessen ist es im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

Zur Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

7.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung, entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

7.2 Baumaßnahmen (§148 BauGB)

7.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar können Gebäude mit schlechtem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

7.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. So sollen auf den Flächen des Fischer-Areals und des ehemaligen Küchenstudios die Potenziale für attraktiven Wohnraum im Kernbereich genutzt werden.

8. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 17.06.2014 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von 39 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 21 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Öffentlicher Aufgabenträger	**Eingang**	**Inhalt**
Regierungspräsidium Tübingen Höhere Landesplanung, Herrn Adler		
Regierungspräsidium Tübingen Referat 26, Herrn Thiem		
Regierungspräsidium Tübingen Referat 45, Herrn Martin		
Regierungspräsidium Tübingen Raumordnungsbehörde	21.07.2014	Keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 45, Bauleitung Wangen - H. Mader		
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26, Archäologische Denkmalpflege		
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26, Bau- u. Kunstdenkmalpflege		
Regierungspräsidium Tübingen Naturschutz und Landschaftspflege		
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 53.2, Landesbetrieb Gewässer		

Regierungspräsidium Tübingen Ref. 45, Straßenbetrieb u. Verkehrstechnik		
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	09.07.2014	Von dem Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan i. S. von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Nach dem Grundsatz des Regionalplanes sollen vor der Ausweisung neuer Baugebiete die Möglichkeiten der Innenentwicklung von Städten und Dörfern, vor allem im Rahmen der Stadtsanierung und Dorfentwicklung, geprüft werden. Das geplante Vorhaben wird begrüßt. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
Landratsamt Ravensburg Rechtsaufsichtsbehörde		
Landratsamt Ravensburg Bauordnung/Städtebau	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg Gewerbeaufsicht	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg Gewerbeabwasser und Abfall		
Landratsamt Ravensburg Naturschutz	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg Fachgruppe Ökologie		
Landratsamt Ravensburg Bodenschutz, Abbauvorh., Altlasten	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg SB Grundwasser / Wasserversorgung	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg SB Kommunales Abwasser	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg SB Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang

Landratsamt Ravensburg Landwirtschaftsamt		
Landratsamt Ravensburg Straßenbauamt	25.06.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Landratsamt Ravensburg Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde		
Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg		
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesgeschäftsstelle Stuttgart	17.07.2014	Siehe Stellungnahme im Anhang
Handwerkskammer Ulm	07.07.2014	Es sind im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind. Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen, so wird um Mitteilung dieser Firmen gebeten, damit ggf. unter Hinzuziehung der Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.
Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben	10.07.2014	Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet, wie dargestellt, werden unterstützt. Weitere Anmerkungen zu den vorbereitenden Untersuchungen bzw. zum aktuellen Verfahrensstand gibt es nicht. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.
Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V. Geschäftsstelle	25.07.2014	Keine Bedenken. Es ist kein Landwirt mehr im Ortskern angesiedelt und die Fläche wird auch nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken umgetrieben.
Landesfischereiverband Südwürttemberg-Hohenzollern e.V.	03.07.2014	Das Planungsgebiet umfasst auch die Strecke des Sulzmoosbaches, der im Ortskern etwa auf der Höhe des Rathauses/Schenk-Konrad-Halle nach dem Spielplatz in einem ca. 1,5 – 2 m messenden Rohr verschwindet und erst wieder unter der Friedenhäusler Straße ans Tageslicht kommt. Diese Verrohrung entspricht nicht den Vorgaben der WRRL, des BNatSchG, des NSG BW, des WHG und des WG BW. Es wird deshalb vorgeschlagen: Vorschläge / weitere Stellungnahme siehe im Anhang.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH PTI 32/Bauleitplanung	17.06.2014	Es sind im Untersuchungsgebiet vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.
		Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Weitere Stellungnahmen siehe Anhang
Netze BW GmbH Regionalzentrum Oberschwaben	16.07.2014	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und ein Kabelverteilerschrank, dieser ist im beiliegenden Planausschnitt zu sehen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Sollten jedoch Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den bestehenden Verträgen.
Zweckverband Breitbandversorgung Landkreis Ravensburg		
Gemeinde Baienfurt	24.07.2014	Keine Bedenken
Gemeinde Bergatreute	24.06.2014	Keine Bedenken
Gemeinde Fronreute		
Gemeinde Wolpertswende		
Gemeindeverband Mittleres Schussental	17.07.2014	Auf dem Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind mögliche Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen. Es wird um Beteiligung des Gemeindeverbandes beim weiteren Verfahren gebeten, insbesondere wenn Belange auf Ebene der Flächennutzungsplanung betroffen sind.
Stadt Bad Waldsee Bauamt Baurecht	30.06.2014	Keine Bedenken und keine weitere Beteiligung mehr.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich werden. In die-

sem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

9. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem Neuordnungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 6,24 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 48 (Marsweiler Straße 1) sinnvoll zu sein. Auf dieser Fläche wird ein privater Investor die Freilegung sowie den Neubau von Wohnbebauung realisieren. Da hierzu keine Sanierungsmittel benötigt werden, muss diese Fläche nicht zwingend in das künftige Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Die Fläche des Vorschlages zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes beträgt nun 6,05 ha. Im übrigen Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen verteilen sich die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet.

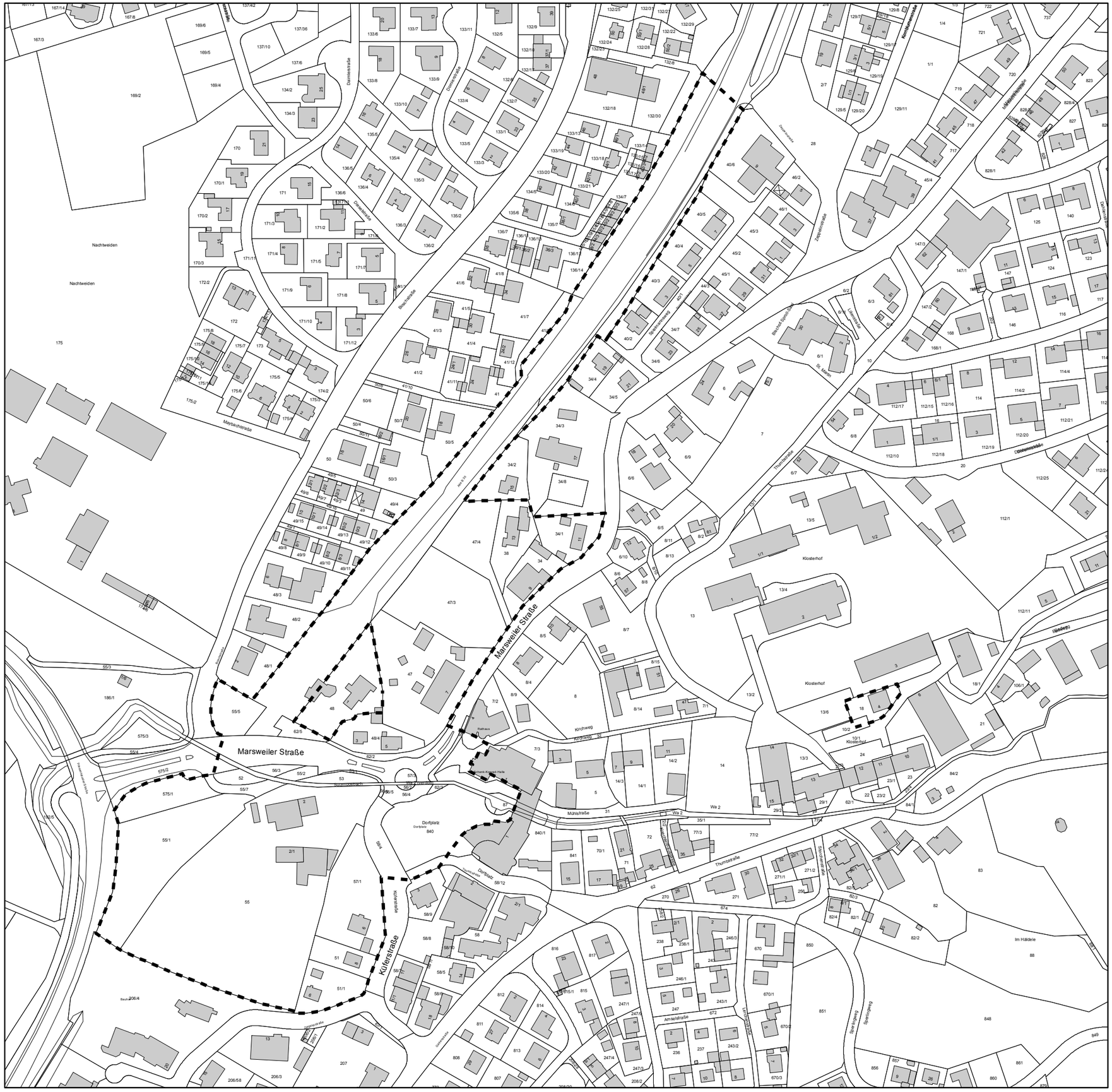
Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Förderrahmen von 833.333,00 € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Ge-

bietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern II“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens anzustellen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z.B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, da die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm bereits erfolgt ist. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan.



Gemeinde Baindt

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung "Ortskern II"

Plan 8:
Vorschlag zur Abgrenzung
des Sanierungsgebiets

Legende

Gebietsabgrenzung
6,05 ha

0 25 50 75 100 Meter

1:2.500

N

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Stand: Oktober 2014

9.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgt zum 01.01.2014

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2025 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider erwarten - nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (**„klassisches Verfahren“**) oder
- das **„vereinfachte Sanierungsverfahren“** unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten" Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),

- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),

- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,

- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,

- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;

- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grund-

stücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Gemeinde die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung der untergenutzten Bereiche,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasster Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Es ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen, zusätzlich für Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke bereits im Zuge der Sanierung mit Städtebauförderungsmitteln hinzuerworben hat. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im Neuordnungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB durchzuführen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf der Sanierungssatzung:

S A T Z U N G

der Gemeinde Baindt über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebiets „Ortskern II“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Baindt in seiner Sitzung am 13.01.2015 folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 6,05 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern II“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzung“ im Maßstab 1:2.500 vom August 2014 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im klassischen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

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

Bekanntmachungshinweise:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Betrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Ortskern II“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Gemeinde Baindt, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum Neuordnungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.

2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.

3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.

4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.

5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z.B. Sanierungsbroschüre, u.a.).

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinien Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal EUR 150,--/m² nach den Städtebauförderungsrichtlinien zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Gemeinde Baindt wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 1.500.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Kommune Gemeinde Baindt neben dem 40%-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 333.333,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	**TEUR – einzeln –**	**TEUR – gesamt –**
1. Vorbereitende Untersuchungen		**10,0**
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		**90,0**
- Allgemeine städtebauliche Planung	30,0	
- Bebauungspläne	20,0	
- Wettbewerbe	20,0	
- Sonder- und Fachgutachten	15,0	
- Öffentlichkeitsarbeit	5,0	
3. Grunderwerbe		**1.710,0**
- Zwischenerwerb zur Reprivatisierung Fischer-Areal	1.630,0	
- Grunderwerb für Erschließungs-maßnahmen	80,0	
4. Ordnungsmaßnahmen		**960,0**
- Bodenordnung / Vermessung	20,0	
- Abbruch Marsweiler Straße 2, 2/1	100,0	
- Sonstige Gebäudeabbrüche	30,0	
- Entwicklung und Erschließung Fischer-Areal	250,0	
- Rekultivierung Alte B 30 (16.300 m² x 49 €/m²)	250,0	
- Aufwertung Ortseingangsbereich	250,0	
- Aufwertung des Dorfplatzes	60,0	
5. Baumaßnahmen		**230,0**
- Modernisierung Klosterhof 4	170,0	
- Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen: 3 Modernisierungen à 20,0 T€	60,0	
6. Sonstige Maßnahmen		
7. Sanierungsträger		**120,0**
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		**3.120,0**

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	**TEUR – einzeln –**	**TEUR – gesamt –**
Grundstückserlöse / Wertansätze Ausgleichsbeträge Sonstige Einnahmen		1.620,0

III. Förderrahmen		**1.500,00**
(Nachrichtlich: bisher anerkannter Förderrahmen)		833,00

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. Anhang zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ravensburg

Landratsamt Ravensburg, Postfach 1940, 88189 Ravensburg

Bau- und Gewerbeamt
- Bauleitplanung -
Ansprechpartner: Andrea Hirlinger

Durchwahl: 0751/85-4134
Telefax: 0751/8577-4134
E-mail: Andrea.Hirlinger@Landkreis-Ravensburg.de

Dienstgebäude: Gartenstraße 107
88212 Ravensburg
Zimmer E 228

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00-12.00 Uhr
nachmittags:
Mo. - Mi. 13.30 - 15.30 Uhr
Do. 13.30 - 17.30 Uhr

Aktenzeichen: **BLP/1534/14/41-621.41-öA**
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Datum: 17.07.2014

Wüstenrot GmbH
Frau
Katharina Kraus
71630 Ludwigsburg

Vorbereitende Untersuchungen in Baindt "Ortskern II"

Beteiligung der Behörden gemäß § 139 BauGB

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde: Baindt
Vorbereitende Untersuchungen in Baindt "Ortskern II"
[ ] entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Fristablauf für die Stellungnahme: 21.7.2014

B. Stellungnahme SG Bauleitplanung

[X] keine Bedenken

Im Hinblick auf die Planfeststellung für die alte B 30 bitten wir um Beteiligung der zuständigen Referate beim Regierungspräsidium Tübingen.

C. Stellungnahme der Sachbereiche: Bauordnung/Städtebau, Grundwasserschutz, Bodenschutz, Gewerbeaufsicht

[X] keine Anregungen

D. Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)

Landratsamt Ravensburg

Hauptgebäude
Friedenstraße 6
88212 Ravensburg
Tel.: 0751/85-0
Fax: 0751/85-1905

Postanschrift:
Postfach 1940
88189 Ravensburg

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ravensburg
Konto 48 000 323
(BLZ 650 501 10)

Postbank Stuttgart
Konto 3477-702
(BLZ 600 100 70)

http://www.landkreis-ravensburg.de

1.1 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33, 34 BNatSchG

Im Plangebiet verläuft der Sulzmoosbach, der außerhalb vom Plangebiet zum FFH-Gebiet 8323-341 „Schussenbecken und Schmalegger Tobel" gehört. Als Erhaltungsziele sind im Gewässer die Vorkommen von Groppe, Steinkrebs und Kleine Bachmuschel und eventuell auch der Strömer genannt, Arten des Anhangs II der Natura 2000-Verordnung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sind zu berücksichtigen. Planungen sind nach § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen.

Zum Schutz des Sulzmoosbaches sind bei konkreten Planungen Beleuchtungen insektenfreundlich umzurüsten und zu planen. Photovoltaikanlagen dürfen wegen FFH-Verträglichkeit lediglich eine Abstrahlung von max. 8 % an polarisiertem Licht haben.
Es sollte auch angestrebt werden, die Durchgängigkeit des Sulzmoosbaches im Zentrum der Planfläche wieder naturnah herzustellen und die Verdolung soweit möglich zu öffnen.

1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, ist nachzuweisen, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar.

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen bzw. konkreten Planungen müssen bei Umbau-/Abbruchmaßnahmen mittels Relevanzbegehungen Fledermäuse und Vögel untersucht werden, um festzustellen, ob Brut- und Lebensstätten in Gebäuden und im Baumbestand auftreten. Dies ermöglicht rechtzeitige Maßnahmen von Ersatzquartieren und deren Sicherstellung.

Es ist eine Kartierung der Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalben sowie von anderen gebäudebrütenden Vögel, insbesondere Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke, Schleiereule und Fledermäusen durchzuführen. Bilche sind ebenfalls streng geschützte Arten und sind bei der Kartierung mit zu erfassen. Für die Erfassung werden die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Peter Südbeck, Hartmut Andretzke, Stefan Fischer, Kai Gedeon, Tasso Schikore, Karsten Schroder & Christoph Sudfeldt 2005) zugrundegelegt. Zur Erfassung der Bilche und Fledermäuse sind mindestens 5 Begehungen mit Bat-Detektor zu geeigneter Zeit durch einen Spezialisten notwendig. Die Vorkommen sind kartographisch darzustellen. Bei allfälligen Sanierungen müssen die Brutstätten berücksichtigt werden und planend sind auch Nisthilfen, Einfluglöcher und Brutkästen umzusetzen und vorzuschreiben. Für streng geschützte Arten können auch CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Von den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelisteten Arten ist am ehesten mit der Zauneidechse, gegebenenfalls auch mit der Mauereidechse zu rechnen. Die Arten des Anhangs IV der Richtlinie sind zu erfassen und zu kartieren. Da auch Libellen und Schmetterlinge betroffen sein können, ist es sinnvoll diese Erfassung von einem Insektenkundler durchführen zu lassen, da er Spezialist für Insekten und die Wirbeltiere ist und in der Lage ist, diese auch zu erkennen.

Werden neue Beleuchtungsmittel notwendig, sollten diese insektenfreundlich sein (z. B. warmweiße LED-Beleuchtung).

Bäume als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse sind möglichst zu erhalten.

1.3. Bestehende Ausgleichsflächen (Erhalt Grünstreifen ehem. B 30 Trasse)

Die alte B30 ist Teil des Sanierungsgebietes. Die im Zusammenhang mit der planfestgestellten B30 Nord festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Baindt – Rückbau der alten B 30 Baindt – sind zu berücksichtigen.

E. Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten – SB Altlasten

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Im Untersuchungsgebiet liegen die im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentierten Altstandorte 'Reifendienst Wucherer' (Flächennummer 4401) in der Marsweiler Str. 9 sowie der Altstandort 'Marsweiler Str. 2' (Flächennummer 1346).
Beide Altstandorte sind eingestuft in **B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.**
D.h., der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Nach der Bewertung der Ergebnisse der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" ist eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auszuschließen. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.
Aufgrund der Nutzungshistorie, kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten im Bereich der Altstandorte sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

F. Stellungnahme Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz – SB Abwasser

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.
Werden Grundstücke neu bebaut, muss geprüft werden, ob modifiziert entwässert werden kann.

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Versickerung:
Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Es muss überprüft werden ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf in der Regel der wasserrechtlichen Erlaubnis, dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Hiervon kann u.a. abgewichen werden wenn Dachflächen kleiner als 500 m² sind und aus dem Betrieb keine Schadstoffe emittiert werden.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z. B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.

Einleitung in einen Vorfluter:
Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden.
Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3 m³ / 100 m² A_{red} ermittelt werden.

In einem künftigen Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn
kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.
Andere Drainagen sind nicht zulässig.
Sickerschächte sind unzulässig.

1.2 Rechtsgrundlagen

§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG; Niederschlagswasser VO;
§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB; § 74 LBO
§ 55 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.
Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

G. Stellungnahme Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

Hochwasserschutz § 72 ff. WHG

Nach der ursprünglichen Berechnung der Hochwassergefahrenkarte ergaben sich für den Südteil des Untersuchungsbereiches Überflutungen bei einem HQ100- Hochwasser.
Da sich seit der ersten Berechnung mehrere Änderungen in der Topographie ergaben (Entfernung alter B30 Damm usw.) hat die Gemeinde Baindt von einem Ingenieurbüro eine erneute detailliertere Berechnung der Überflutungsflächen durchführen lassen. Nach dieser neuen Berechnung wird der Untersuchungsbereich bei einem HQ100 nicht mehr überflutet, wenn eine teilweise Offenlegung des verrohrten Sulzmoosbaches im Bereich der Marsweilerstraße 2. erfolgt. Im jetzigen Zustand würde bei einem HQ100 eine Teilfläche des Fischerareales überflutet werden. Baulichen Maßnahmen im Bereich des Fischerareales kann deshalb erst zugestimmt werden, wenn die vorgenannte teilweise Öffnung des Sulzmoosbaches erfolgt ist.

Mit freundlichem Gruß

Hirlinger

Landratsamt Ravensburg

KRS

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

26. Juni 2014

ERLEDIGT | WIEDERVORL. | TELEF
DURCH | BIS | OHNE ANTW.

Landratsamt Ravensburg, Postfach 1940, 88189 Ravensburg

Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH
71630 Ludwigsburg

Straßenbauamt

Ansprechpartner/in:	Stefan Kuhm
Durchwahl:	0751/85-2412
Telefax:	0751/85-2405
E-Mail:	stefan.kuhm@landkreis-ravensburg.de
Dienstgebäude:	Parkstraße 9 88212 Ravensburg Zi. 103
OPNV:	rundumbus-Linien 1,2,3,5 Haltestelle \"Falken\"
Sprechzeiten:	Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr nachmittags Mo. - Mi. 13:30 - 15:30 Uhr Do. 13:30 - 17:30
Aktenzeichen:	241-621.41 Sanierungsgebiet Ortskern II, Baindt, K 7951-Ku
Ihr Schreiben vom/AZ:	17.06.201
Datum:	25. Juni 2014

Vorbereitende Untersuchungen in Baindt „Ortskern II"
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i.V. m. §§ 4 und 4 a BauGB / Stefan Kuhm, SBA, SG 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Sanierungsgebiet grenzt im Südwesten an die Kreisstraße 7951 an.
Zu den vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II" in Baindt geben wir folgende Stellungnahme ab:

☐ Keine Bedenken

☒ Fachliche Stellungnahme siehe unten

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.
Die Anlegung neuer Zufahrten in diesem Bereich ist im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

Landratsamt Ravensburg
Hauptgebäude Friedenstraße 6 88212 Ravensburg Tel.: 0751/85-0 Fax: 0751/85-1905
Postanschrift: Postfach 1940 88189 Ravensburg
Bankverbindung: Kreissparkasse Ravensburg Konto 48 000 323 (BLZ 650 501 10)
Postbank Stuttgart Konto 3477 702 (BLZ 600 100 70)
http://www.landkreis-ravensburg.de

1.2 Rechtsgrundlage

§ 22 Abs. 1 StrG i. V. m. § 18 StrG für Baden-Württemberg

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausnahmen von diesem Verbot können zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Keine

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Sichtfelder
Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke an der bestehenden Einmündung der Marsweilerstraße in die K 7951 sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Sichtbehinderungen, Anpflanzungen, sichtbehinderndem Bewuchs etc. zwischen 0.80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Sichtfelder (Tiefe: Gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Länge: Parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) an der Einmündung Marsweilerstraße in die K 7951 betragen.
In beide Fahrtrichtungen: Tiefe = 3,00 m, Länge = 110 m.

2. Entwässerung
Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Sanierungsgebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden.
Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungsflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. (§ 3 (1) 5 WHG).
Falls im Bereich des Sanierungsgebietes zur Ableitung von Oberflächenwasser, eine Entwässerungsmulde erforderlich wird, muss die betriebliche und bauliche Unterhaltung dieser Entwässerungsanlage an die Gemeinde übergehen.

3. Bepflanzung
Die Sichtfelder an der Einmündung an der bestehenden Einmündung der Marsweilerstraße in die K 7951 müssen von Bepflanzungen freigehalten werden.
Bei der Neuanpflanzung von Bäumen muss ein Mindestabstand, ausgehend von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h, zum befestigten Fahrbahnrand der K 7951 von 4,50 m eingehalten werden.

Blatt 3
zum Schreiben vom
25.Juni 2014

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Kuhm

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

BUND

BUND, Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg

Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Naturschutzzentrum
Ortsgruppe Ravensburg

KRS

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH
18. Juli 2014
ERLEDIGT | SCHREIBEN | TELEF.
DURCH | MÜNDL. | OHNE ANTW.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Postfach

71630 Ludwigsburg

17. Juli 2014

Vorbereitende Untersuchungen in Baindt „Ortskern II"

Ihr Schreiben vom 17.06.2014

Anlage: Skizze M 1 : 2.500

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND bedankt sich für die Möglichkeit, Anregungen einzubringen und nimmt wie folgt Stellung (vergl. angefügte Skizze):

Auf der Trasse der alten B 30 wurde im nördlichen Bereich (bis hinab zur S-Grenze von Flst. 40/2) bereits in der Vergangenheit eine sehr schöne und weitestgehend gelungene Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen angelegt. Diese gilt es zu sichern und zu erhalten, sowie einige wenige abgängige Jungbäume durch Nachpflanzung zu ersetzen. Weil die Bodenverhältnisse auf der alten Straßentrasse trotz aller Bemühungen sicherlich nicht die besten sind und mit ihrem gestörten Bodenleben weitgehend noch einem Rohboden gleichen dürften, sollten alle Pflanzen mit einem ausreichend großen Wurzelballen gepflanzt werden, um die Startphase zu erleichtern.

Im weiteren Verlauf der alten Trasse hangabwärts, etwa bis zur S-Grenze des Flst. 41 (= ehem. Forstamt), - in der Skizze unterbrochen grün schraffiert, - wären aus unserer Sicht weitere Bepflanzungsmaßnahmen möglich und angebracht. Weil hier die Trasse weniger breit ist und weil der bestehende Fußweg auch einen gewissen Raum braucht und einnimmt, könnten wir uns hier überwiegend eine Bepflanzung mit Sträuchern und nur einzelnen halbhohen Bäumen vorstellen (z, B. Feld-Ahorn, Vogelbeere u.ä.).

Im weiteren Verlauf der ehemaligen B 30-Trasse nach Süden schlagen wir die Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung mit Sträuchern vor.

BUND–Naturschutzzentrum
Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg
Telefon 07 51 / 2 14 51
Telefax 07 51 / 2 14 83
e-mail: bund.ravensburg@bund.net
www.bund-ravensburg.de

Unser Naturschutzzentrum befindet sich zwischen Bushaltestelle "Gänsbühl" und Parkdeck "Ravenegg" (P4)

Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 10 – 12 Uhr
Montag – Donnerstag 14 – 17 Uhr

Anerkannter Naturschutzverband
nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz

Spendenkonto:
Kreissparkasse Ravensburg
BLZ 650 501 10, Kto.-Nr. 48 217 491

Dieses Blatt besteht zu 100% aus Altpapier

Im Übrigen wurde unseres Wissens die Rekultivierung der alten B 30-Trasse auch im planfestgestellten LBP zum Bau der „B 30 neu" geregelt, dessen Bestimmungen sicherlich auch zu beachten sind.

Uns ist darüber hinaus bekannt, dass es Stimmen in der Gemeinde gibt, die für einen zusätzlichen asphaltierten „Radweg" auf der alten B 30-Trasse plädieren. Einer solchen Idee stehen wir sehr kritisch gegenüber, da die parallel östlich davon verlaufende Marsweilerstraße allen Radfahrern eine ausgezeichnete Erschließung und Verkehrsmöglichkeit bietet, weil diese Straße ja ausschließlich der innerörtlichen Erschließung dient und keinerlei Durchgangsverkehr aufnimmt. Radfahrern, denen hier trotzdem zu viel Verkehr herrscht, könnten auch über Friesenhäusle-Sulpach auf asphaltierten Feldwegen die Marsweiler Höfe und umgekehrt erreichen. Ein zusätzlicher Radweg auf der alten B 30-Trasse führt dagegen nur zu unnötiger Versiegelung des Bodens und würde wegen des gegebenen starken Gefälles sowohl seine Rad fahrenden Benutzer als auch die benachbarten Fußgänger erheblich gefährden, die dort ja häufig mit Hunden (teilweise nicht angeleint!) und mit kleinen Kindern unterwegs sind.

Erfreulicherweise ist der Lauf des Bampfen-Bächleins in der Ortsmitte nicht durchgehend, - wie sonst leider oft üblich, - verdolt, sondern er verläuft auf nenneswerten Strecken offen (vergl. Skizze). Wir bitten um Prüfung, ob im Rahmen der Sanierung nicht auf weiteren Teilstrecken eine Öffnung möglich wäre, z. B. im Bereich des ehemaligen Hofes Fischer auf den Flst. 55, 55/2 und 56/3.

Entlang der W-Grenze des Flst.48 sowie auf Flst. 53 (nördlich des Bampfen an der Marsweiler Straße) sowie im Norden von Flst. 55 und Flst. 57/1 (entlang der Küferstraße), - in der Skizze grün schraffiert, - bestehen wertvolle Grünstrukturen, überwiegend mit bereits höheren und älteren Obst- und Nußbäumen, die aus unserer Sicht unbedingt erhaltenswert und –notwendig sind, weil sie das Ortsbild prägen und gliedern. Darin enthalten sind auch einige ältere Fichten, deren Verminderung wir uns in allen Fällen vorstellen könnten, in denen durch ihre Entfernung vitale Bäume anderer Baumarten begünstigt werden und der Charakter eines geschlossenen Grünzuges nicht verloren geht.

Im Westen der Flst. 575/1, 55/1 und 55, entlang der Friesenhäuslerstraße, - in der Skizze ebenfalls unterbrochen grün schraffiert, - sollte nach unserer Ansicht ein mindestens 30 m breiter Streifen im Übergang zur offenen Landschaft mit einem Streuobst-Gürtel bepflanzt werden.

Von den im Planungsgebiet liegenden Gebäuden halten wir das Gebäude Marsweilerstraße 7 - in der Skizze rot schraffiert - für unbedingt erhaltenswert, weil es das Ortsbild im Ortskern entscheidend mitprägt und auch ästhetisch einen reizvollen Kontrapunkt zum gegenüber liegenden Rathaus bildet.

Mit freundlichen Grüßen

U. Miller

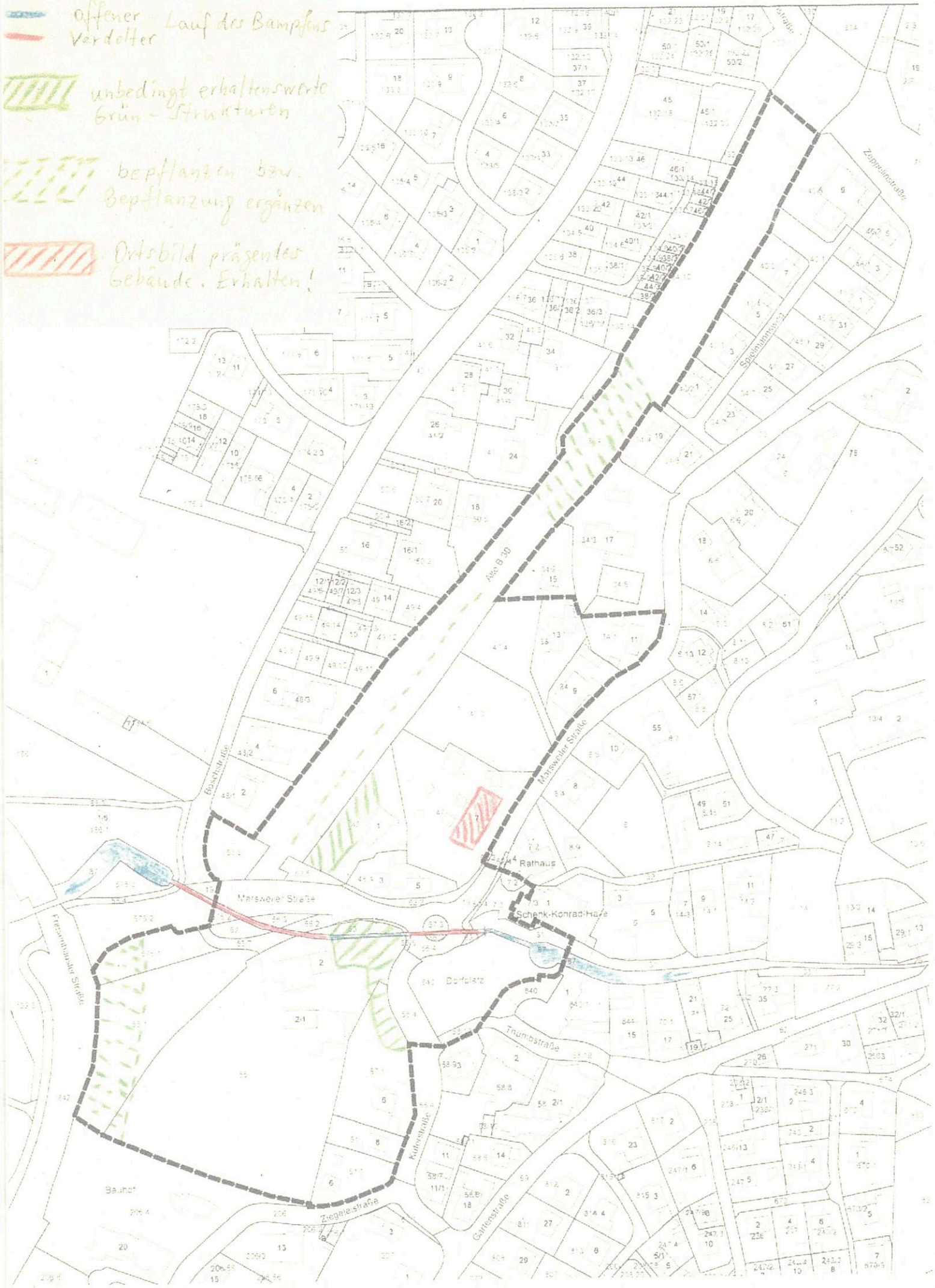
Ulfried Miller
Geschäftsführer BUND Ravensburg

offener Lauf des Bampfels
Verdolter

unbedingt erhaltenswerte Grün-Strukturen

bepflanzen bzw. Bepflanzung ergänzen

Ortsbild prägendes Gebäude. Erhalten!



Landesfischereiverband Südwürttemberg-Hohenzollern e.V.

Mitglied im Deutschen Fischerei-Verband und im Verband Deutscher Sportfischer

LFV. Südwürttemberg-Hohenzollern e.V., Hauptstr. 32, 72488 Sigmaringen-Laiz

Tel. 0 75 71 / 5 25 26
Fax 0 75 71 / 5 04 97
info@lfv-swhz.de
www.lfv-swhz.de

An die
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Kraus
Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH
- 7. Juli 2014
ERLEDIGT | SCHREIBEN | TELEF.
DURCH | MÜNDL. | OHNE ANTW.

Sigmaringen-Laiz, den 03.07.2014

Vorbereitende Untersuchung im „Ortskern II" in Baindt Kreis RV
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i.V.m. § 4/4a BauGB

Sehr geehrte Frau Kraus,

gerne nehmen wir zum im Betreff genannten Vorhaben Stellung:

Das in unseren Unterlagen umrissene Planungsgebiet umfasst auch die Strecke des Sulzmoosbaches, der im Ortskern etwa auf der Höhe des Rathauses/Schenk-Konrad-Halle nach dem Spielplatz in einem ca. 1,5 – 2 m messenden Rohr verschwindet und erst wieder unterhalb der Friesenhäusler Straße ans Tageslicht kommt

Diese Verrohrung entspricht nicht den Vorgaben der WRRL, des BNatSchG, des NSG BW, des WHG und des WG BW. Wir schlagen deshalb vor:

1. Die Verrohrung wird auf das unumgängliche Maß gekürzt, der Bach auf einer möglichst langen Strecke wieder geöffnet und offen geführt.

2. Die Strecke des geöffneten Verlaufs wird naturnah ausgeführt.

3. Um die Durchgängigkeit auch für Wirbellose herzustellen, wird die verbleibende Verrohrung knapp ein Drittel mit Sediment aufgefüllt, wie es ober- bzw. unterhalb im Sulzmoosbach natürlicherweise ansteht. Der Verbleib (auch bei Hochwasser) wird baulich gesichert. Derzeit ist das Rohr blank, eine Durchgängigkeit ist nicht vorhanden.

Präsident:
Thomas Wahl
Ricarda-Huch-Str. 44, 72760 Reutlingen
Tel. 0 71 21 / 74 45 90
Fax 0 71 21 / 33 08 - 14
kanzleiwacz@web.de

Schatzmeister:
Paul Lanz
Am Kohlbach 1/2, 88074 Meckenbeuren
Tel. 0 75 42 / 2 17 89
Fax 0 32 22 / 37 95 170
paul.lanz@t-online.de

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Ravensburg
IBAN DE73 6505 0110 0048 0818 61
BIC SOLADES1RVB
Kreissparkasse Tübingen
IBAN DE59 6415 0020 0000 0868 66
BIC SOLADES1TUB

4. Sollten längere Strecken verrohrt verbleiben, sind in Abstimmung mit der Fischereibehörde ggf. Lichtschächte zur Erhellung der Verrohrungsstrecke vor-zusehen.

5. Ein- und Ausstieg sind für Fische und Wirbellose baulich zu sichern.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

K. Nowak

i.A.
Karin Nowak
Sekretärin des LFV SwHz e.V.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Adolph-Kolping Str. 2-4, 78166 Donaueschingen

Wüstenrot
Haus und Städtebau GmbH

71630 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH
17. Juli 2014
ERLEDIGT | SCHREIBEN | TELEF.
DURCH | MÜNDL. | OHNE ÄNTW.

REFERENZEN Katharina Kraus, Städtebau 1 vom 17.06.2014
ANSPRECHPARTNER TNL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, Urban Herz
TELEFONNUMMER 07121 1006559
DATUM 14.07.2014
BETRIFFT **Vorbereitende Untersuchungen in Baindt „Ortskern II"**
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem beigefügten Plan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sofern öffentliche Wege entfallen, bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken:

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Karlstraße 84, 72766 Reutlingen
Postanschrift: Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen
Telefon: 0771 858-708 | E-Mail: ti-nl-sw-pti-32-bauleitplanung@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe
Vdr 998 350 400 RSP 03.2013

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 14.07.2014
EMPFÄNGER
SEITE 2

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Franz Merk

i. A. Urban Herz

Anlage
Lageplan

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

Vdr 998.350.400 RSP 03.2013