

Bekanntmachung

über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes

Der Gemeinderat Walderbach hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet „Ortskern Walderbach“ den Einleitungsbeschluss für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB zur Festlegung eines Sanierungsgebietes wie folgt gefasst:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß §141 BauGB für das Gebiet „Ortskern Walderbach“. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes gemäß §141 BauGB ist im beigefügten Lageplan vom März 2024 eingezeichnet. Dieser ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen dazu dienen, Beurteilungsunterlagen zu gewinnen, über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu bekommen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger Anwendung. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes umfasst das Gebiet zwischen bzw. einschließlich

- Hauptstraße bis Höhe Wendenhofsiedlung 3 im Osten;
- historischer Ortskern mit Klosteranlage;
- die Häuser an der Haselmühlstraße auf der anderen Regenseite im Süden;
- die Hauptstraße mit Häusern bis zur Ewald-Stark-Straße 4 im Westen.

Im anliegenden Lageplan ist das Untersuchungsgebiet mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandet. Der Lageplan ist im Maßstab 1 : 7.000. Er kann zusammen mit dem Entwurf der "Vorbereitenden Untersuchung" in der Zeit

vom 14.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024

in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 07.30 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag von 13.00 – 18.00 Uhr) eingesehen werden. Die oben genannten Unterlagen können außerdem auf der Homepage der Gemeinde Walderbach unter <https://walderbach.de/aktuelles> eingesehen werden. Sie finden die Unterlagen unter „Bekanntmachungen“. Bei Bedarf können die Unterlagen telefonisch bei der Gemeinde Walderbach unter 09464/9405-0 angefordert werden. Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Sanierungsgebietes „Ortskern Walderbach“ unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen gelten gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Grund der Untersuchung und weitere Vorgehensweise:


Die in den Jahren 2023 bis 2024 erarbeitete Vorbereitende Untersuchung wurde vom Gemeinderat Walderbach in seiner Sitzung am 25.04.2024 als Grundlage für die weiteren stadtentwicklungsrelevanten Entscheidungen beschlossen. Im Rahmen des mehrjährigen Ortserneuerungsprozesses soll der Ortskern nachhaltig gestärkt und wieder zu einem attraktiven Ortszentrum entwickelt werden. Ziel ist es, bauliche Missstände insbesondere im Bereich der Hauptstraße und deren Barrierefreiheit zu beheben, das Ortsbildes aufzuwerten und den dörflichen Charakter nachhaltig zu stärken. Darüber hin-

aus sollen die rechtlichen Grundlagen für eine finanzielle Förderung privater Investitionen geschaffen werden. Bei den bisherigen Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Bereich des Ortskerns und der Hauptstraße städtebauliche Missstände vorliegen und untersucht werden müssen. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen beabsichtigt die Gemeinde zu prüfen, ob zur Unterstützung der Entwicklungsziele für das Gebiet eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen ist. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach §142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen. Der Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes bedarf eines gesonderten Beschlusses. Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist die Gemeinde Walderbach auf die Mitwirkung der Betroffenen angewiesen.

Hinweise

1. Die vorbereitenden Untersuchungen sind nach §141 Abs. 1 BauGB vor der Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.
2. Auskunftspflicht: Gemäß §138 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden. Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des §157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist §208 Satz 2 bis 4 BauGB über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in §383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.
3. Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind gem. §139 Abs. 2 BauGB und unter Anwendung der §§4 und 4a BauGB Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern.
4. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist §15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens i.S.d. §29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Demnach können innerhalb des Untersuchungsgebietes Bauvorhaben für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden.

Walderbach, 06.05.2024


Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

06.05.2024
18.06.2024