



Informationen des Marktes Dachsbach zum Sanierungsgebiet Altort Dachsbach

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Dachsbach,

der Markt Dachsbach hat sich zum Ziel gesetzt, den Altort Dachsbachs als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde zu stärken. Dazu sollen in den kommenden Jahren städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und Anreize für private Baumaßnahmen geschaffen werden.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Dachsbach“ wurden die formalen Voraussetzungen zur Durchführung der Sanierung geschaffen. Mit diesem Merkblatt möchten wir Sie über den Stand des Verfahrens informieren, Fragen beantworten und Ihr Interesse wecken, sich an der Umsetzung der Sanierungsziele zu beteiligen.

Hans-Jürgen Regus, 1. Bürgermeister

Stand des Verfahrens

Im Jahr 2013 hat sich der Markt Dachsbach mit Gerhardshofen zur Aufnahme in das Förderprogramm 'Kleinere Städte und Gemeinden' beworben. Im Jahr 2015 wurde der Ortsverbund um die Gemeinden Münchsteinach, Uehlfeld und Vestenbergsgreuth erweitert. Nach Aufnahme in das Förderprogramm wurden für den Altort die Vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung im Jahr 2014 begonnen und in diesem Frühjahr abgeschlossen. Diese Ergebnisse und die notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind in einem Rahmenplan eingetragen.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung tritt der Markt Dachsbach in die Durchführungsphase der Altortsanierung ein. Diese wird sich voraussichtlich über mindestens 15 Jahre erstrecken.

Wozu dient die Sanierungssatzung für den Altort Dachsbach?

Durch die Sanierungssatzung legt die Gemeinde ein Gebiet, in dem städtebauliche Defizite bestehen und beseitigt werden sollen, förmlich als Sanierungsgebiet fest. Dies ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Fördermitteln entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes?

Die Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist auf der Karte ersichtlich. Alle Unterlagen zur Altortsanierung von Dachsbach können im Rathaus Dachsbach eingesehen werden.

Das Gebiet hat ca. 22,4 ha. Im Norden wird dieser vom Ortsrand, im Osten vom Ortsrand und der B 470, im Süden von Bahnradweg und der ersten Siedlungserweiterung und im Westen von Aisch und Hallerbach begrenzt.

Welche Sanierungsziele verfolgt der Markt Dachsbach und welche Maßnahmen sind geplant?

Ziel der Sanierungsmaßnahme im Altort von Dachsbach ist eine langfristige, nachhaltige Erhaltung des Altortes als Wohn- und Arbeitsstandort.

Durch die Beibehaltung der Ortsdurchfahrt der B 470 und die zu erwartende Erhöhung der Verkehrszahlen müssen besonders im Bereich der Ortsdurchfahrt große Anstrengungen unternommen werden, um die bestehende Bausubstanz zu erhalten und langfristig zu nutzen.

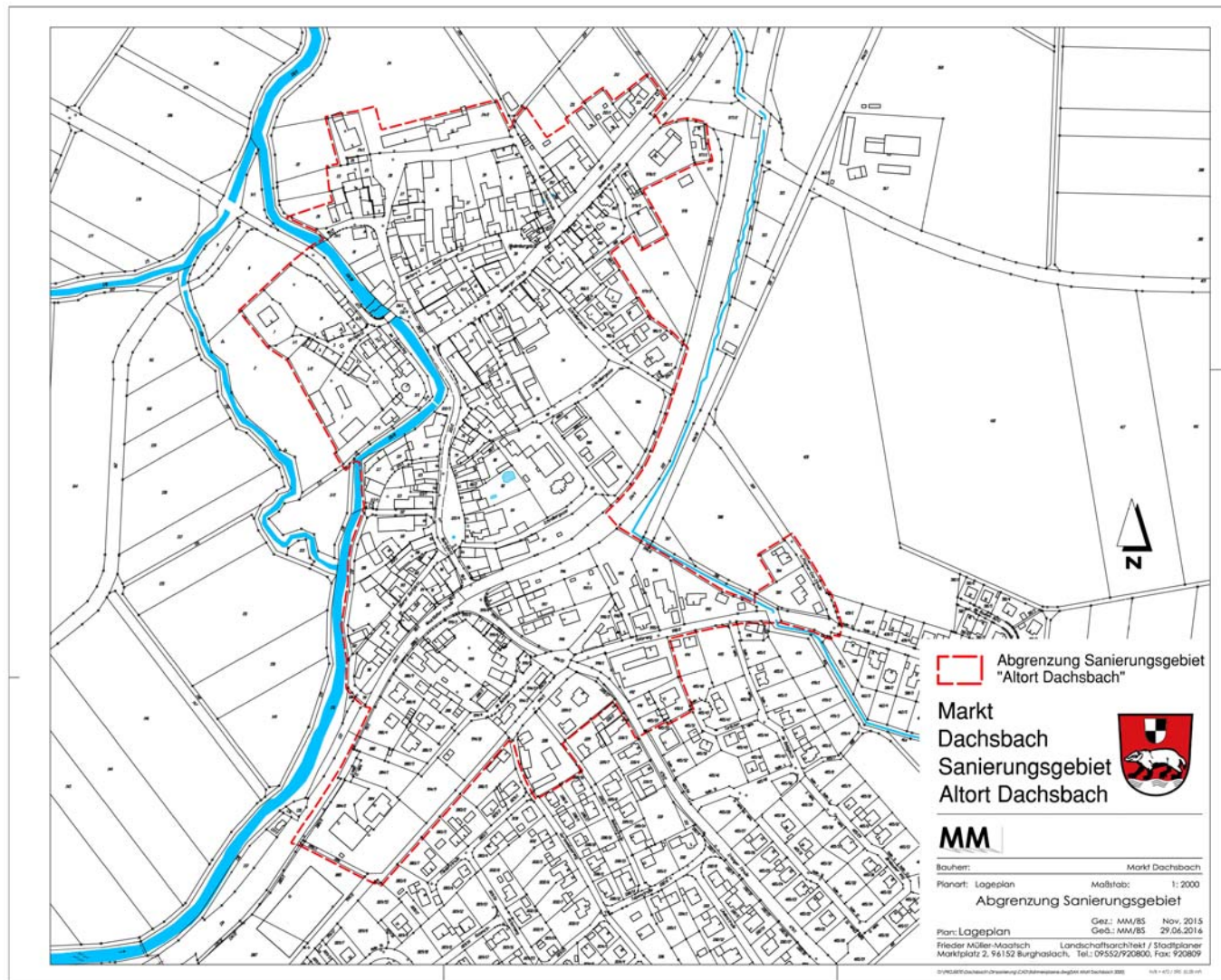
Im Weiteren soll durch Verbesserungen im Wohnumfeld und im Bereich Freizeit und Erholung die Attraktivität des Altortes als Wohnstandort gesteigert werden.

Noch vorhandene Einrichtungen der Dorfgemeinschaft, wie Rathaus, Wasserschloss, Gasthäuser und kirchliche Einrichtungen sollen langfristig gestärkt und erhalten bleiben.

Bereits begonnen wurde inzwischen mit den Fußwegen und Stegen im Aischgrund als Ersatz für die bereits 2015 abgebrochenen Heubrücken.

Zentralen Einrichtungen des Dorfes sollen auch langfristig im Altort verbleiben.

Nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen werden sich zeitnah umsetzen lassen. Abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc. wird der Marktgemeinderat über jede Maßnahme einzeln entscheiden.



Markt Dachsbach
Herr Hans-Jürgen Regus
1. Bürgermeister
Schulstraße 11
91462 Dachsbach
Tel.: 09163 / 429
dachsbach@vg-uehlfeld.de

VG Uehlfeld
Fr. Gaby Popp
Bauamt
Rosenhofstraße 6
91486 Uehlfeld
09163 / 99 90-22
popp@vg-uehlfeld.de

Büro Frieder Müller-Maatsch
Fr. Schimmel, Hr. Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marktplatz 2
96152 Burghaslach
09552 / 920 800
info@mm-planung.de

Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die von der Gemeinde geplanten Bau- und Ordnungsmaßnahmen beschränken sich auf öffentliche Flächen.

Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen. Niemand wird zu Veränderungen an seinem Anwesen gedrängt oder verpflichtet!

Es liegt im ausdrücklichen Interesse des Marktes Dachsbach, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Altortsanierung enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichen Interesse ist, Bebauungs- und Nutzungsvorschläge. Diese werden als Grundlage für weitere Abstimmungen betrachtet, haben als Ziele jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Rahmenplans kann weder ein Baurecht noch ein Bauzwang abgeleitet werden.

Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen können finanziell unterstützt werden. Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte rechtzeitig und vorab bei der Gemeinde!

Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Welche privaten Maßnahmen können unterstützt werden?

Grundsätzlich gilt: Die Maßnahme muss den Zielen der Sanierung entsprechen und einen Beitrag zur Aufwertung des Altortes Dachsbach leisten.

Um einen finanziellen Anreiz auch für kleinere Maßnahmen zu bieten, plant der Markt Dachsbach die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms. Im Rahmen dieses Programms sollen z.B. Veränderungen von Fassadenöffnungen für Fenster und Türen, der Austausch von Türen, Fensterläden und Rollläden, Veränderungen von Außenwandverkleidugen/Verblendungen/Außenputz, Veränderungen und Erneuerungen von Dacheindeckungen oder Veränderungen von Hof- und Freiflächen einschließlich ihrer Einfriedungen unterstützt werden, wenn sich dadurch eine gestalterische Verbesserung ergibt.

Bereits vor Verabschiedung des Kommunalen Förderprogramms kann über die finanzielle Unterstützung privater Maßnahmen entschieden werden. Bitte wenden Sie sich dazu an die Gemeinde und vereinbaren Sie einen Beratungstermin vor Ort! Die Beratung durch das mit der Sanierung beauftragte Büro ist für Sie kostenfrei.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen können auch separat als Baumaßnahme gefördert werden, wenn es sich um Anwesen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt. Der Eigentümer muss dazu über die Gemeinde einen Zuwendungsantrag an die Regierung von Mittelfranken stellen und vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit dem Markt Dachsbach treffen.

Welche erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bestehen?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Dazu empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.

Welche sanierungsrechtliche Vorgaben sind zu beachten?

1. Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Berechtigte (auch deren Beauftragte) gegenüber dem Markt Dachsbach Auskunftspflicht. Das heißt, Sie müssen der Gemeinde alle Auskünfte erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung benötigt werden. Dabei werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

2. Genehmigungspflicht

Um die mit dem Erlass der Sanierungssatzung verfolgten Ziele umsetzen und ausschließen zu können, dass private Vorhaben den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen zuwider laufen, besteht im Sanierungsgebiet „Altort Dachsbach“ eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB gehören:

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen oder die bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen,

- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, z.B. Miet- oder Pachtverträge,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z. B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dauerwohn- oder Nutzungsrechte nach Wohneigentumsgesetz, Hypotheken, Grundschulden,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Die Pflicht zur Einholung weiterer Genehmigungen nach gültigem Recht (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) bleiben von dieser Regelung unberührt.

Wer erteilt die Sanierungsgenehmigung und unter welcher Maßgabe?

Über den Antrag auf Sanierungsgenehmigung entscheidet die Gemeinde.

Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die Sanierungsgenehmigung wird in der Verwaltungspraxis unbürokratisch und bei Bauvorhaben grundsätzlich innerhalb einer Frist von zwei Monaten erteilt. Bei Rechtsvorgängen, wie z.B. Kaufverträgen, beträgt die gesetzlich vorgeschriebene Frist einen Monat.

Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?

Der Markt Dachsbach teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im „Altort Dachsbach“ durchgeführt werden und die Bestimmungen des § 144 BauGB zu beachten sind.

Das Grundbuchamt trägt daraufhin in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen Sanierungsvermerk ein. Dieser hat lediglich hinweisenden Charakter und belastet das Grundstück nicht. Er wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Kommen durch die städtebauliche Sanierung zusätzliche Kosten auf mich zu?

Die Altortsanierung Dachsbach soll im so genannten „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden. Für die privaten Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeiträge im Sinne des § 154 BauGB erhoben werden.

Ob im Zuge der geplanten Ordnungsmaßnahmen möglicherweise Ausbaubeiträge nach der gültigen Ausbaubeteiligungsatzung des Marktes Dachsbach (ABS) erhoben werden müssen, ist im Einzelfall zu prüfen.

Mehrkosten gegenüber dem örtlichen Ausbaustandard (z. B. durch die Verwendung von Pflaster- statt Asphaltbelägen, Begrünungen, Möblierungen) sind durch die Städtebauförderung gedeckt.

Ausblick

Der Markt Dachsbach hat im Dezember 2015 seinen Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2016 angemeldet.

Gerne werden wir Sie über den weiteren Verlauf der Ortssanierung informieren. Für Rückfragen, Anregungen und ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.