



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

INGERSHEIM

„ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

INGERSHEIM „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“

Im Auftrag der
Gemeindeverwaltung Ingersheim
Hindenburgplatz 10
74379 Ingersheim

Projektbearbeitung:

M. Sc. Annette Kialunda
M. Sc. Marlen Herweck
M. Sc. Aravinthan Umapathy

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

|||| ■ ■ □ □ **Reschl**
|||| ■ ■ □ □ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wohnraum- und Quartiersentwicklung

Gewerbeentwicklung Sanierung und Kommunalberatung

Oktober 2024

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
1. Rechtsgrundlage	5
2. Vorgehensweise.....	6
3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange	8
4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung.....	8
4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	18
4.3 Abwägung	22
5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen	24
6. Sanierungskonzeption.....	26
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)	27
8. Wahl des Sanierungsverfahrens	28
8.1 Gesetzliche Grundlagen	28
9. Begründung der Verfahrenswahl.....	30
10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	31

Vorbemerkung

Das Gemeindeentwicklungskonzept | INGERSHEIM 2040 mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | „Ortsmitte Kleiningersheim“ wurde am 28. November 2023 beschlossen. Dieses Konzept bildet die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Ingersheim. Der Bereich „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“ bildet dabei den Schwerpunkt bei der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die erfolgreiche Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2024, um die Beseitigung von städtebaulichen Mängeln durchzuführen.

Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurde 2024 in das Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Gemeindeerneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“ wurden bereits Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände (Sanierungsbedarfe, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Daher haben die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Ingersheim in der Sitzung am 04.06.2024 den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“ gefasst und am 07.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um die Bestandsaufnahme und Ergebnisse aus dem erstellten GISEK zu konkretisieren und dabei besonders die Gebäude- und Wohnungszustände sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu erheben.

Darüber hinaus werden auch das Neuordnungskonzept und die Finanzierungsübersicht konkretisiert und die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets geschaffen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Empfehlung des passgenauen Sanierungsverfahrens und die Festlegung der Sanierungssatzung, sowie die Grundsätze der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen.

1. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB.

Die 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.

Neben der Umsetzung des GISEKs soll die Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, mit einer etwaigen Förderung durch die Gemeinde Ingersheim durchzuführen und die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im EStG zu nutzen. Somit kann ein guter Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesetzt werden.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auf der Homepage und im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 07.06.2024 finden die § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 138 BauGB Auskunftspflicht und § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Danach 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.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Befragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer, Mieter und Pächter zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 4.1 zusammenfassend beschrieben.

2. Vorgehensweise

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß § 141 Absatz 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem GISEK liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Ortsmitte Ingersheim sowie der Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen und städtebaulichen Aufwertung vor. Zudem wurde im Rahmen der Erarbeitung des GISEKs ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist damals jedoch noch nicht durchgeführt worden.

Daher werden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die im Rahmen des GISEKs „Ortsmitte Kleiningersheim“, die für die Gemeinde Ingersheim herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf ihre Aktualität überprüft. Zum Zweiten erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im Übrigen wird das GISEK als hinreichende Beurteilungsunterlage der Gebäudestruktur zugrunde gelegt. Eine erneute städtebauliche Bestandsanalyse wurde nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangreiche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Untersuchungsgebiets entsprechen dem Neuantrag und sind im nachfolgenden Plan ersichtlich.



Abbildung 1 Lageplan Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte Kleiningersheim" Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2024

4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

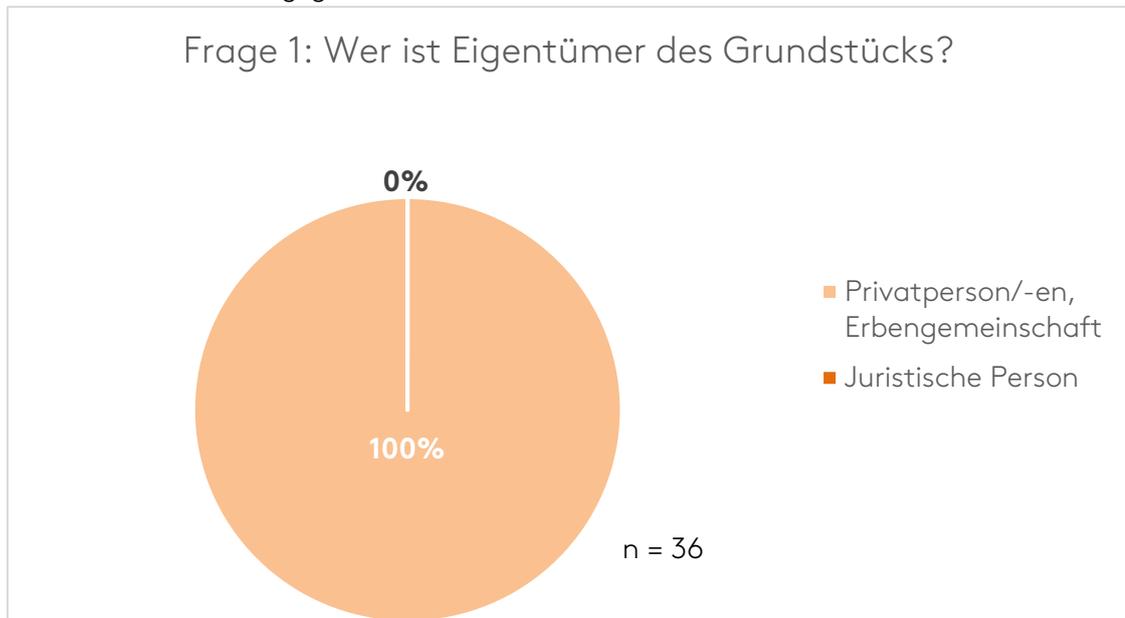
Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, abzufragen, sowie die Anregungen dieser als auch der Mieter und Pächter einzubeziehen, wurden diese im Juni 2024 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 22.07.2024 zurückzusenden, bzw. beim Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 197 angeschriebenen Eigentümern und Eigentümerinnen (Mieter/Pächter) mit einem oder mehr Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke sind in dieser Frist 36 zurückgesandt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 18 %.

Bei der Erfassung der Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um 203 Einzelobjekte (Haupt- und Nebengebäude) handelt.

Bei der Beteiligung wurden alle Eigentümer angeschrieben, die im Melderegister aufgeführt sind. Bezogen auf die Anzahl der Gebäudeobjekte im Bereich der vorbereiteten Untersuchungen liegen für 35 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 17 % des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

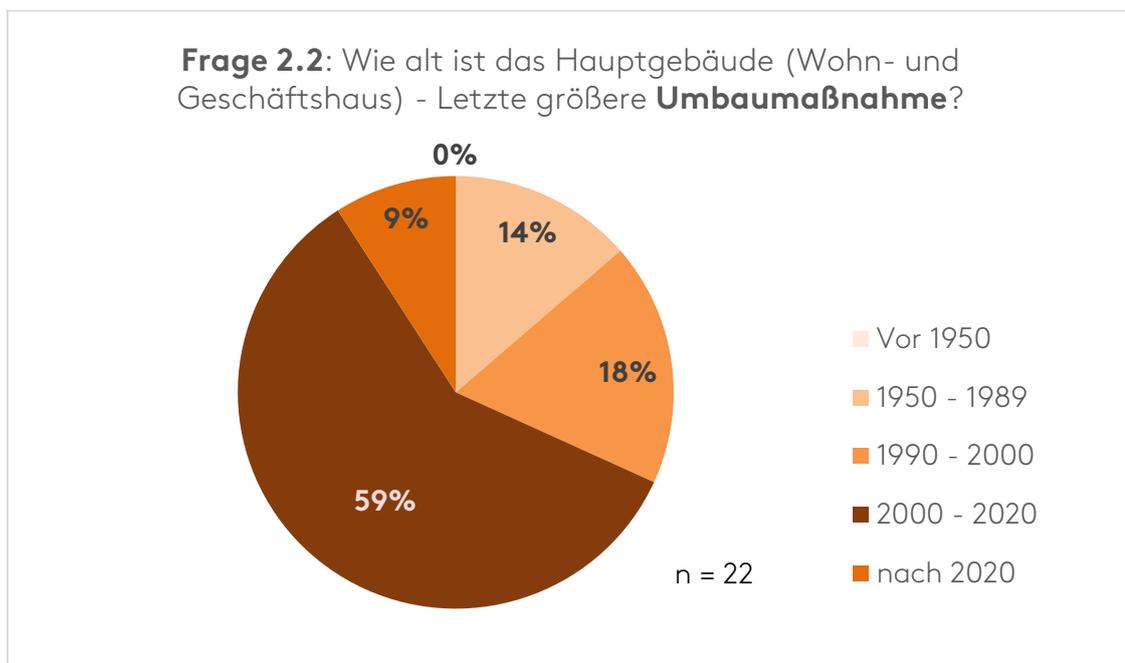
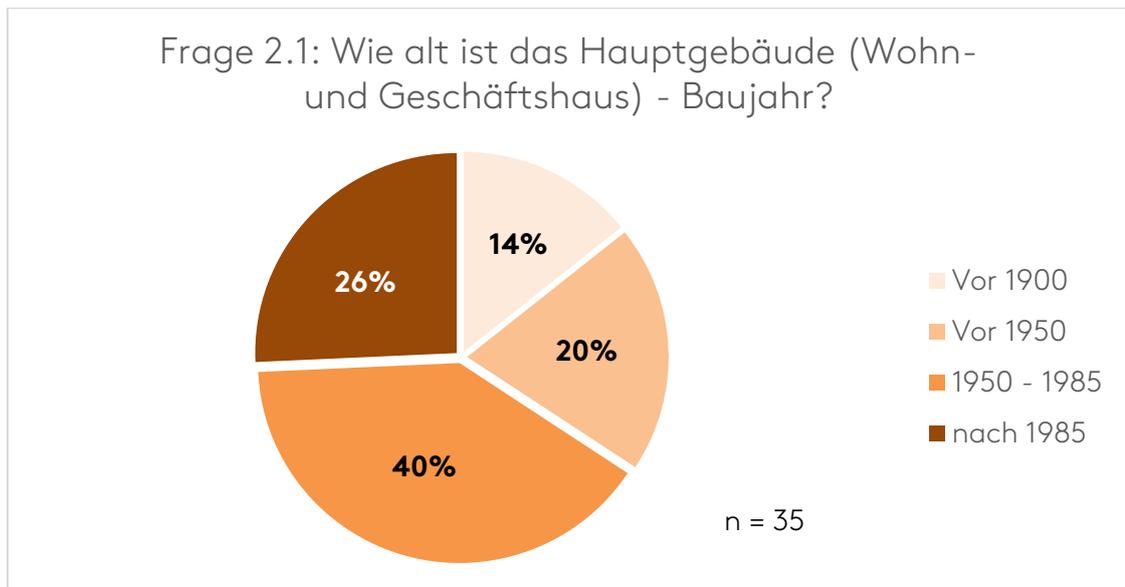
Frage: Eigentümer des Grundstücks

Bei der Verteilung sieht man deutlich, dass es nur private Personen sind, die Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind.

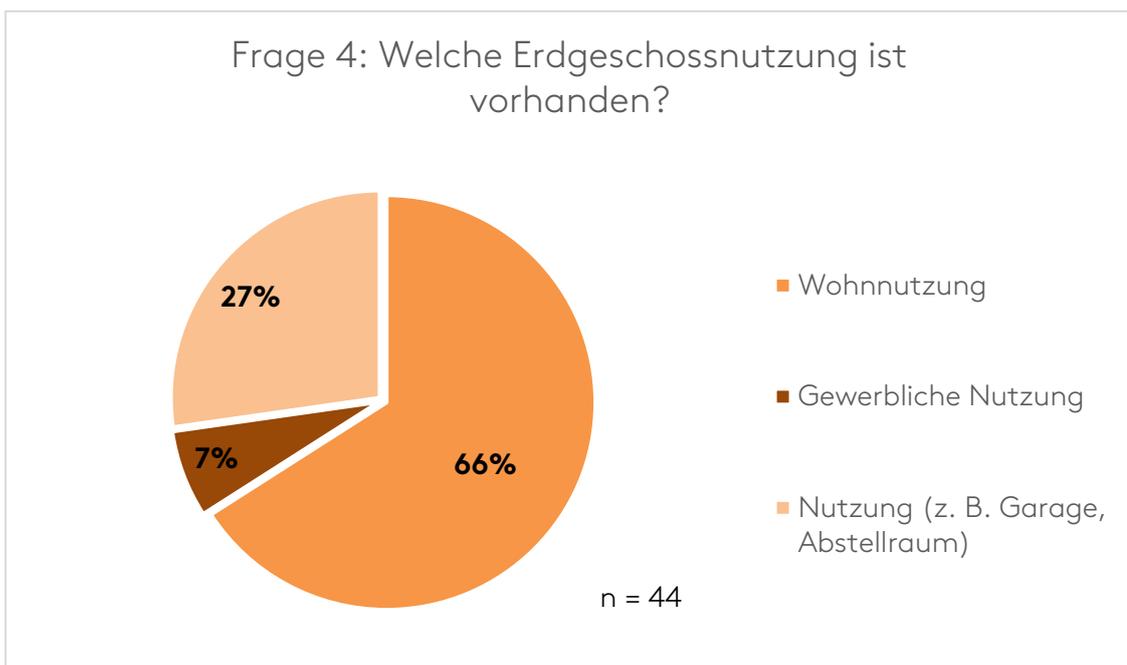
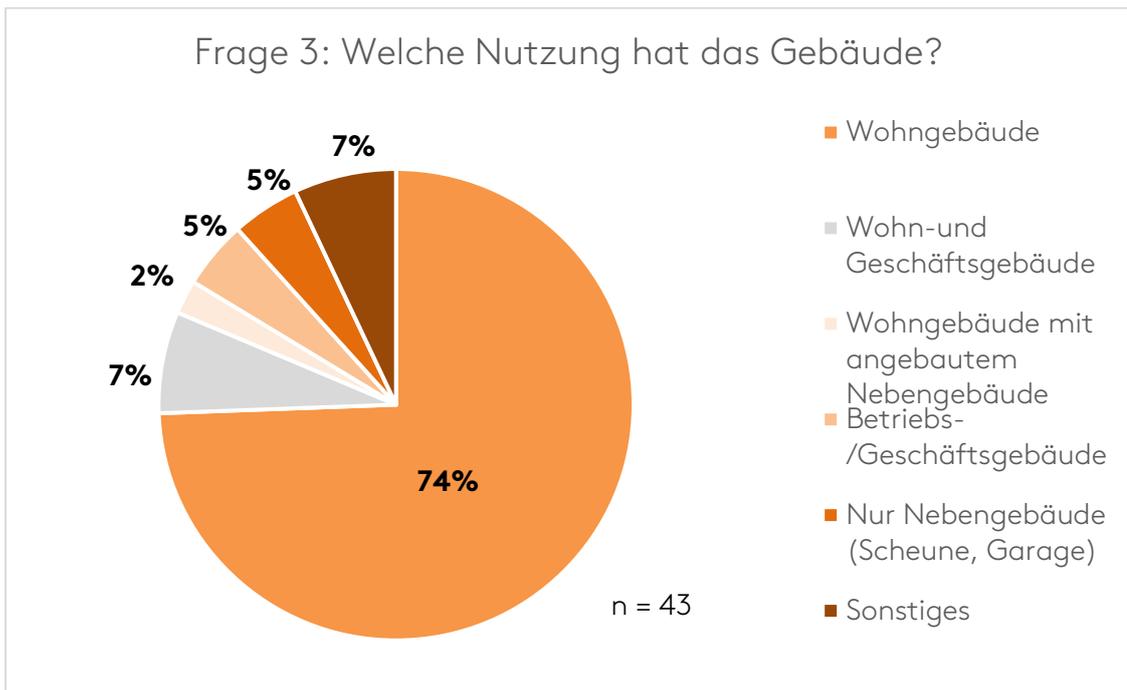


Frage: Baujahr des Gebäudes

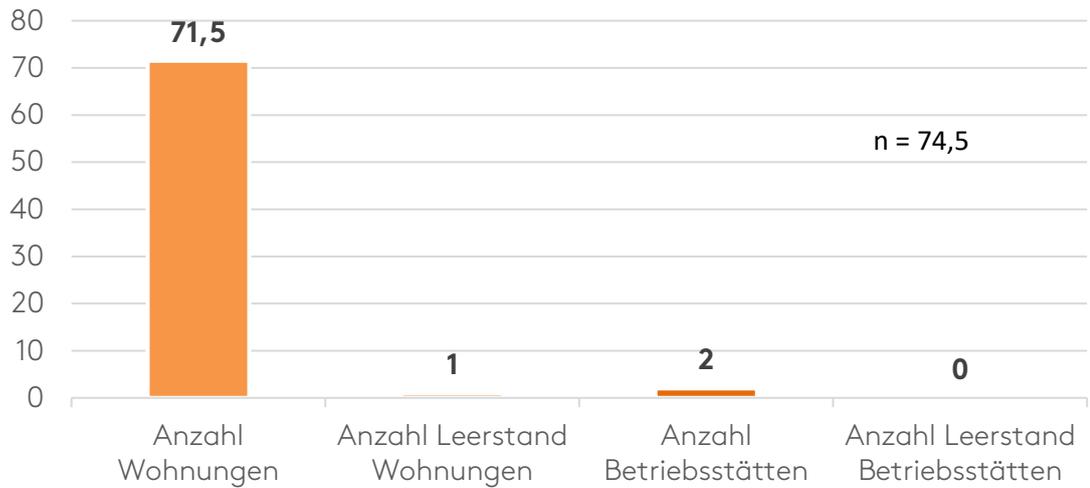
Eine Grundlage für die anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen stellt die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualterklassen dar. Mit insgesamt rund 34 % vor 1950 wurde der Großteil des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 26 % der Gebäude sind mindestens 39 Jahre alt.



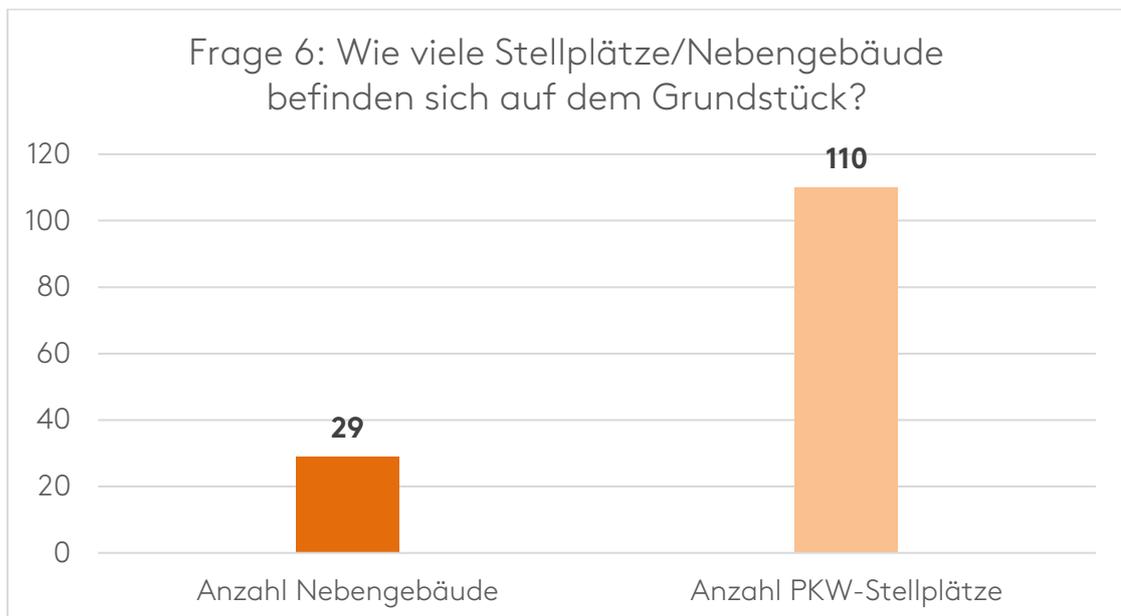
Frage: Nutzungen



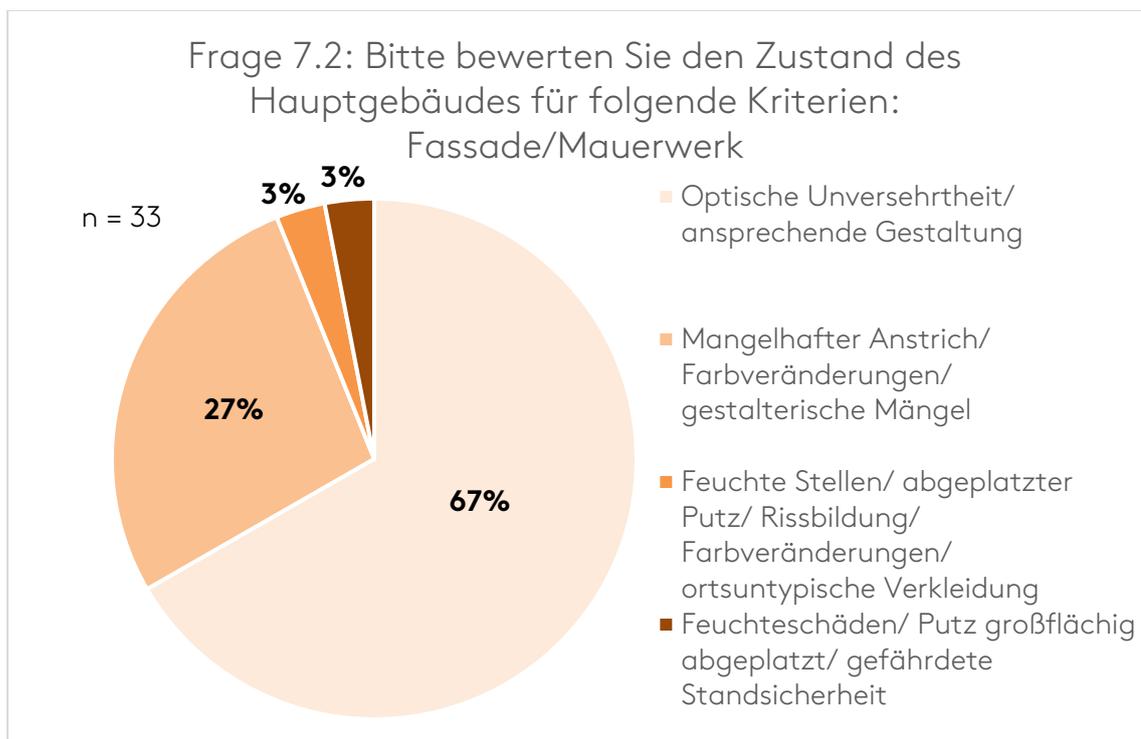
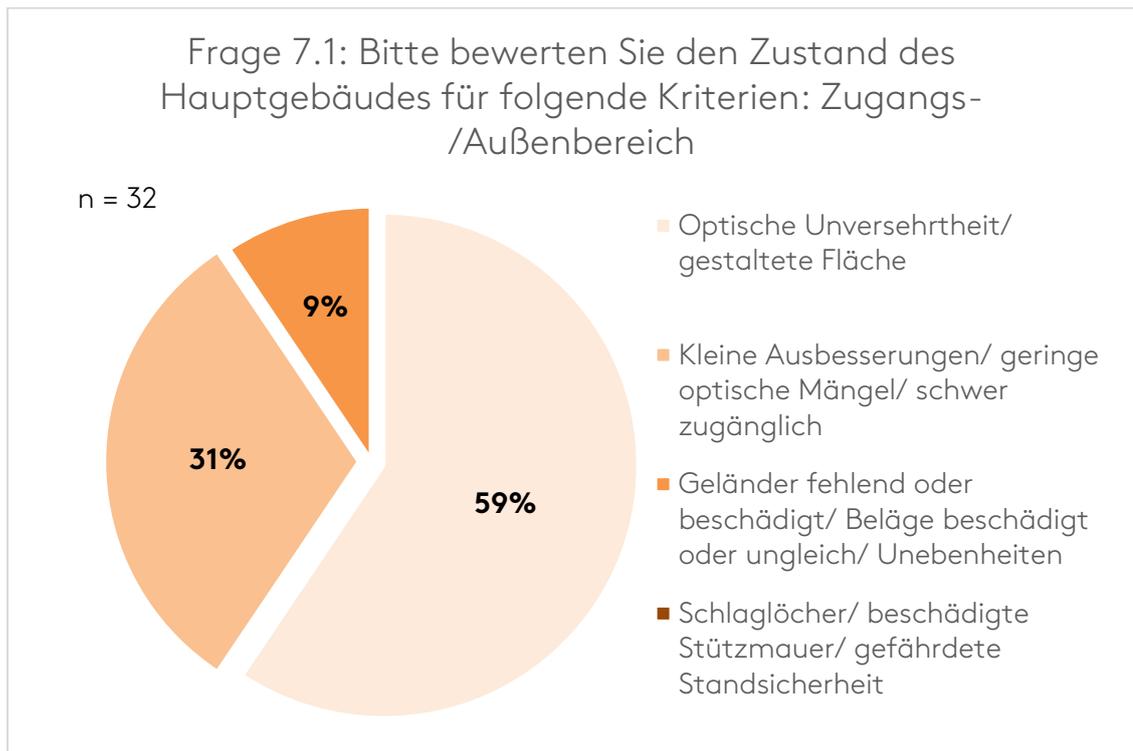
Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?

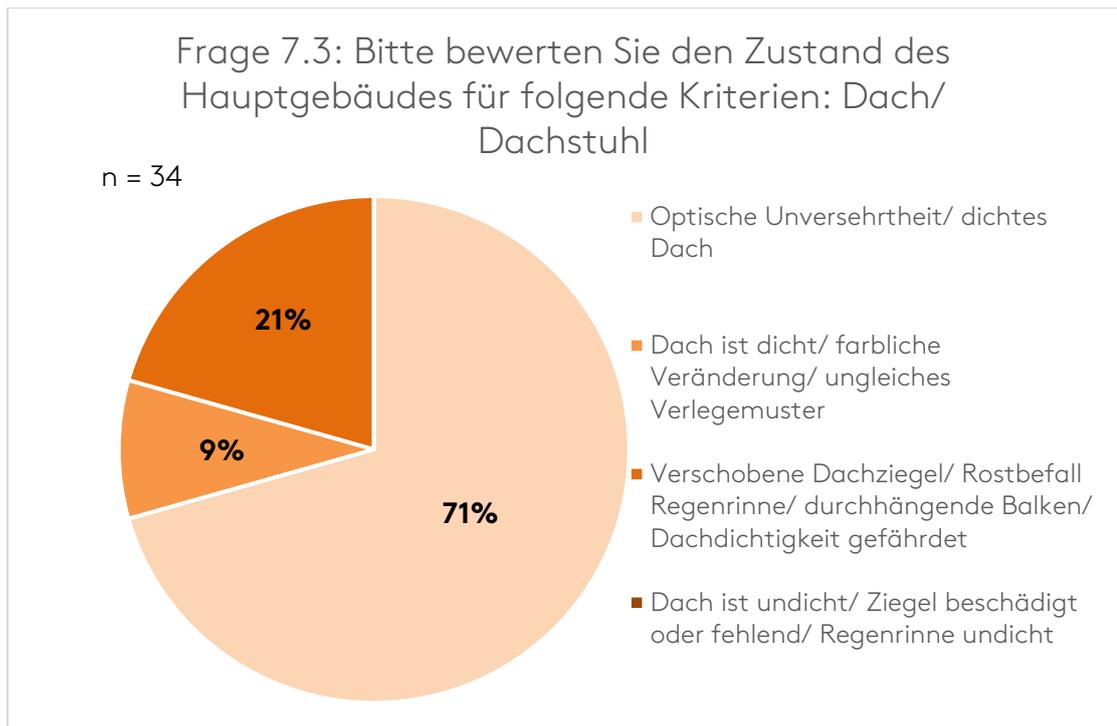


Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?

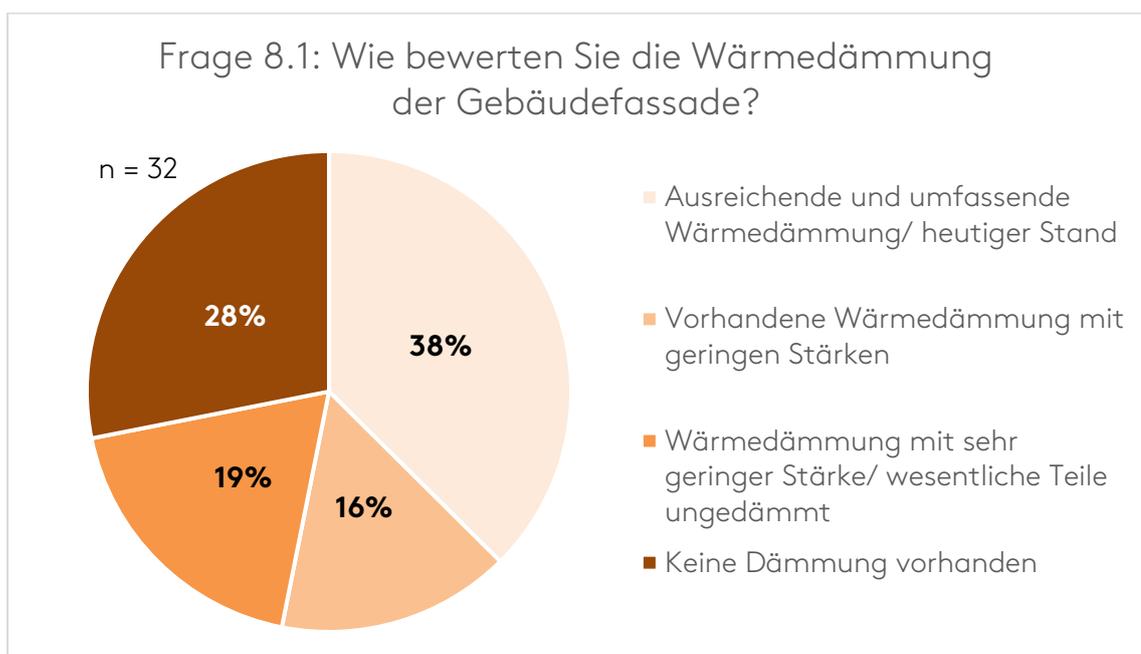


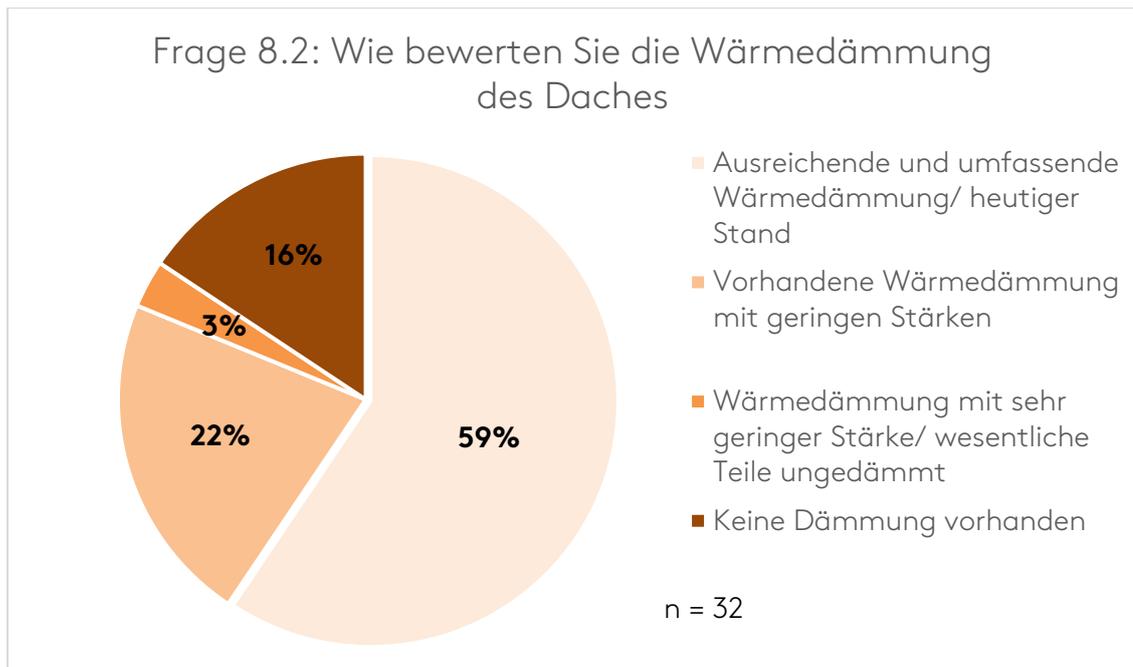
Frage: Zustand des Gebäudes





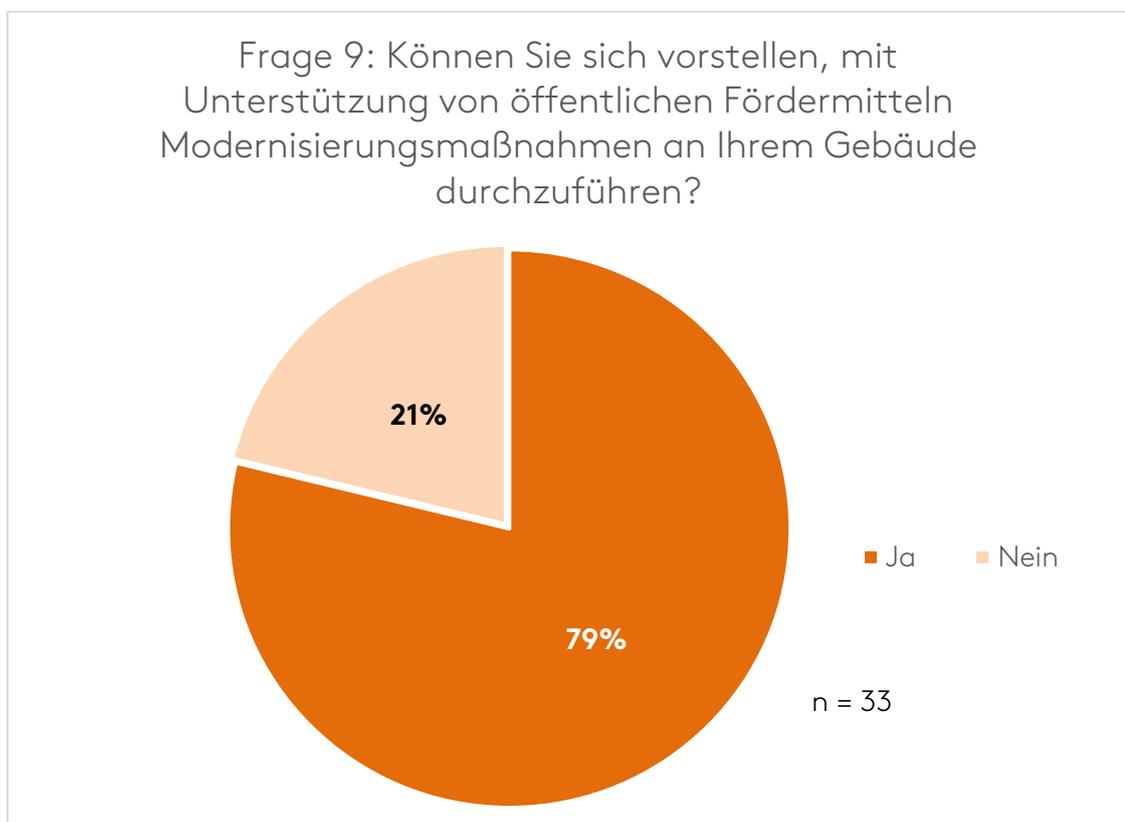
Der Zustand der Gebäude beim Zugangsbereich, der Fassade und dem Dach wird mit durchschnittlich rund 66 Prozent als optisch unversehrt bezeichnet. Knapp 34 Prozent sehen einen Handlungsbedarf, wobei 11 Prozent einen dringenden Handlungsbedarf sehen.

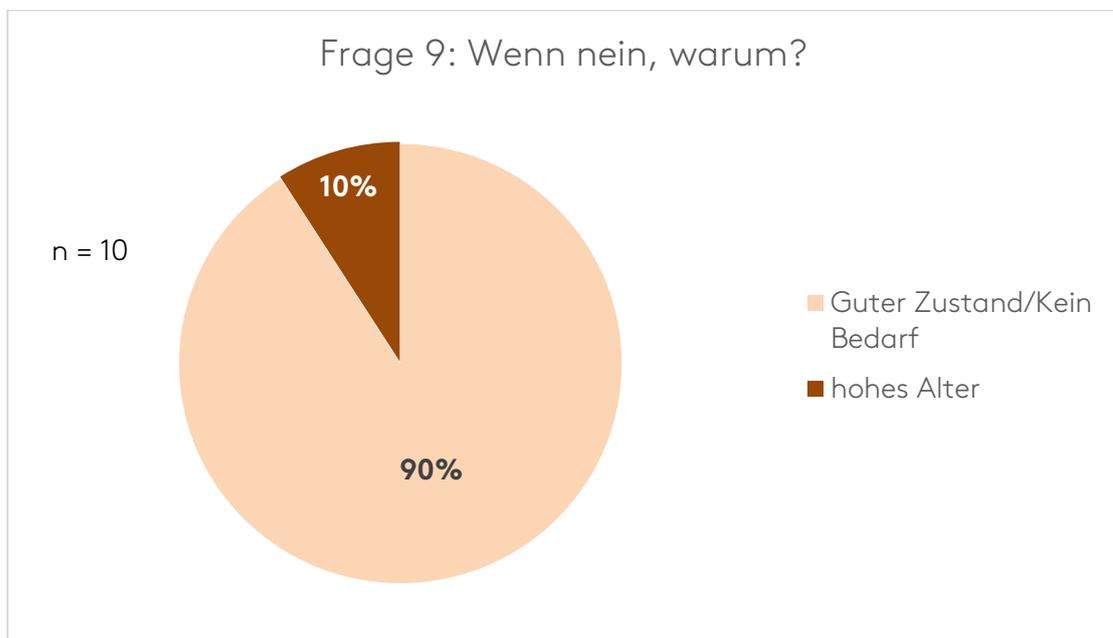
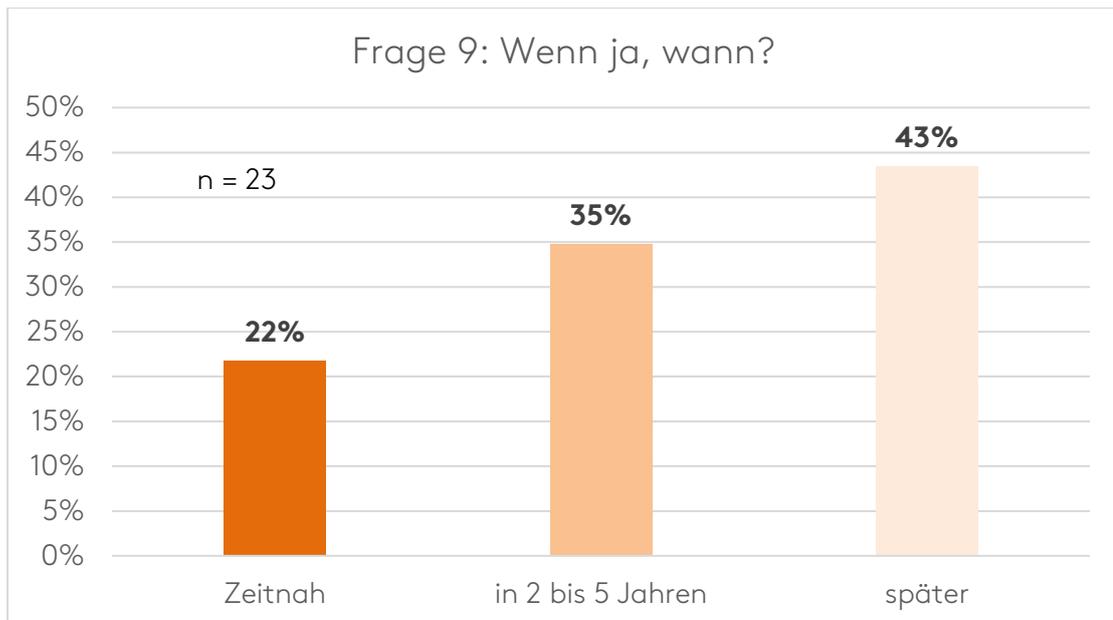




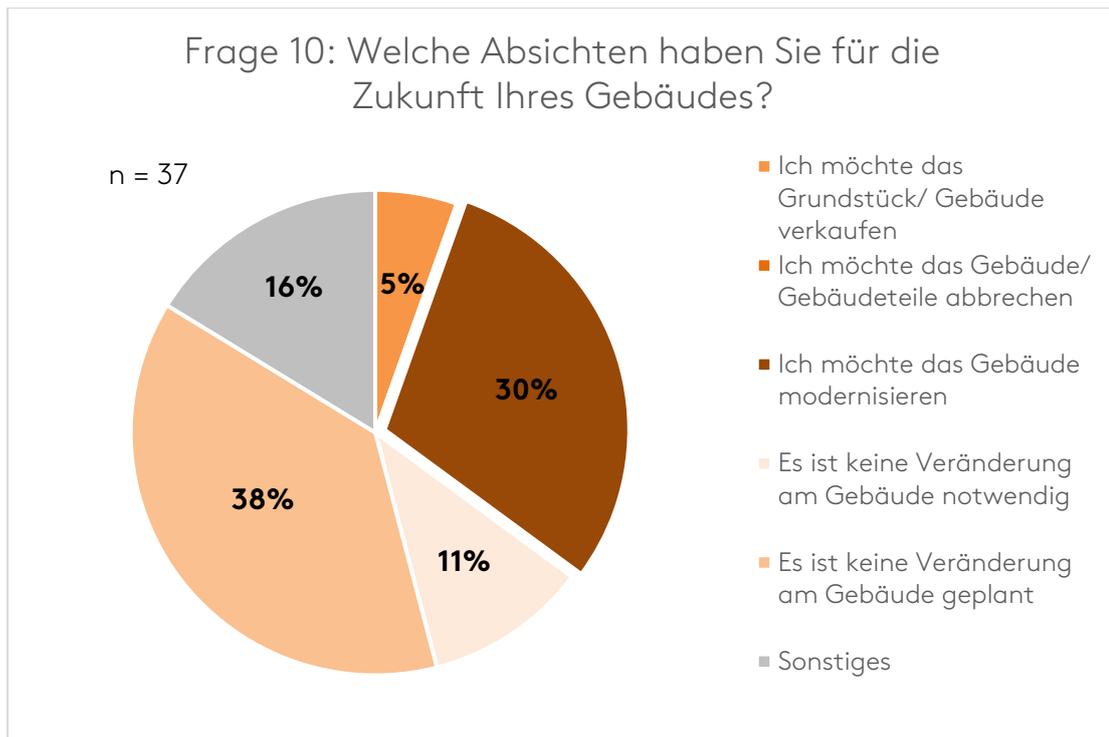
Bei der Bewertung der Dämmung zeigt sich ein höherer Handlungsbedarf. Knapp 19 Prozent des Daches und 46 Prozent der Fassaden weisen keinerlei oder sehr geringe Dämmwerte auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind rund 62 Prozent der Gebäudefassaden betroffen. Hier wird das größte Modernisierungspotential gesehen.

Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen

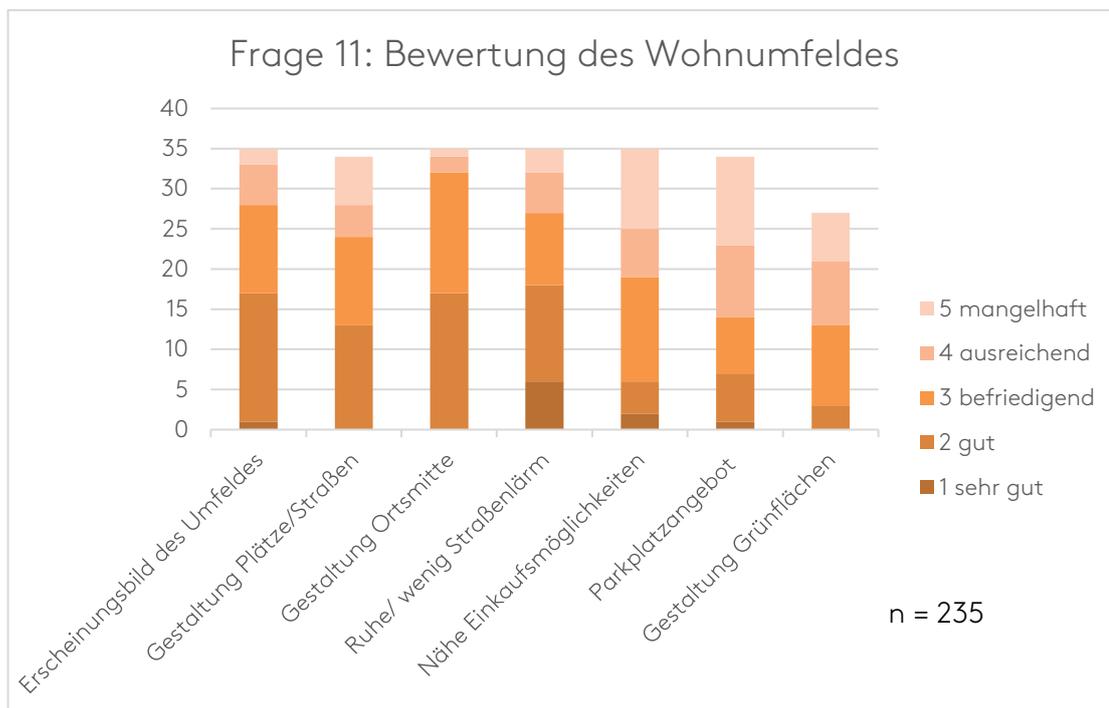




Bei dieser Frage wird der Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf abgefragt, um zukünftige Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Hierbei wird deutlich, dass die angestrebten Maßnahmen sich auf den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets verteilen, wobei trotz der aktuellen Zinspolitik und Baupreise der Großteil zeitnah starten möchte. Es liegt eine überdurchschnittlich hohe Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen mit Unterstützung öffentlicher Fördermittel vor.



Frage: Wohnumfeld Bewertung



Bei der Bewertung des Wohnumfeldes ist bei den Ergebnissen vor allem die Nähe der Einkaufsmöglichkeiten und das Parkplatzangebot als eher mangelhaft bewertet worden, vor allem aufgrund dem hohen Verkehrsauskommen auf der Hauptstraße.

Dahingegen wurde die Gestaltung des Umfeldes, die Gestaltung von Plätzen / Straßen und die Gestaltung der Ortsmitte als sehr gut bis befriedigend eingestuft. Bei der Gestaltung der Grünflächen werden Verbesserungsbedarfe gesehen.

Weitere Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zum geplanten Sanierungsgebiet waren folgende Nennungen:

- Verkehrsberuhigung und Lärminderung auf der Hauptstraße (9 Nennungen)
- Optimierung der Parksituation (6 Nennungen)
- Schaffung und Pflege öffentlicher Räume (5 Nennungen)
- Erhalt, Modernisierung und Ordnung der privaten Gebäude (4 Nennungen)
- Verbesserung von ÖPNV, Rad- und Fußwegen (3 Nennungen)
- Ansiedlung eines größeren Nahversorgers (1 Nennung)

Modernisierungsabsichten

Bei 15 Gebäuden sind Erneuerungs-, bzw. Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen, die entsprechend der Beschreibung der Eigentümer als Modernisierungen mit einfacher oder umfangreicher Intensität eingeordnet werden können und somit geeignet sind, die Sanierungsziele zu erfüllen und den Bestand nachhaltig zu verbessern und das Wohnumfeld zu verbessern. Darüber hinaus wurden drei mögliche Verkäufe als Maßnahme genannt.

Die Grundstücke/Gebäude, bei denen eine geplante Maßnahme in der Befragung angegeben wurde, sind im Plan im Anhang dargestellt (Anlage 1).

Die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine gute Voraussetzung für die zeitnahe Durchführung privater Modernisierungsvorhaben und zeigt den Bedarf, bzw. Investitionsstau, der nun mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beseitigt werden kann.

Zusammenfassend stimmen die Hinweise und Erwartungen der Befragten an die Sanierungsdurchführung mit dem durch planerische Vorarbeiten ermittelten Bedarf größtenteils überein. Dies lässt auf ein Interesse und die grundsätzliche Zustimmung zur Sanierung des Ortskerns schließen. Dieses Interesse soll weiterhin durch Informationsveranstaltungen, Flyer, etc. aufrechterhalten werden, um die Koordination verschiedener Maßnahmen optimal planen und mit hoher Akzeptanz durchführen zu können.

4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur finalen Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes "ORTSMITTE KLEININGERSHEIM" beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden.

Von den insgesamt 28 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 11 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 16 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben vier keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). 12 Träger haben keine Bedenken oder Hinweise und Anregungen geäußert (siehe Tab. 2).

Alle Anregungen und Hinweise flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach dem Beschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Planverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

TÖB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung	Weitere Beteiligung
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen	11.07.2024	Keine Überbauung: Versorgungs- und Anschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden (keine Pflanzen, Gebäude, etc. über der Versorgungsstrasse). Zugänglichkeit: Schweres Gerät muss jederzeit Zugang zu den Leitungen haben; Mindestabstände zu Bauwerken sind einzuhalten. Sanierungsangebot: SWBB bietet an, ein Angebot zur Prüfung und Erstellung eines Übersichtsplans für eine mögliche Sanierung im Wassernetz der Gemeinde Ingersheim zu unterbreiten. Arbeiten dürfen nur von den SWBB oder qualifizierten Fachfirmen in Abstimmung durchgeführt werden.	(✓)
Syna Planung Pleidelsheim	23.07.2024	Stromversorgungsnetz vollständig als Kabelnetz ausgeführt; bedarfsorientierter Stromnetzausbau; Erdgasleitungen im westlichen Rand des Sanierungsgebiets (bedarfsorientierter Netzausbau)	✓
Telekom	31.07.2024	Die Telekom Deutschland GmbH hat keine relevanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet geplant. Änderungen an Verkehrswegen sind der Telekom mitzuteilen. Kosten für den Ersatz von Telekommunikationslinien nach § 150 Abs. 1 BauGB sind zu erstatten. Maßnahmen zur Sicherung oder Verlegung werden nach Vorlage der Ausbaupläne bewertet. Trassen für Telekommunikationslinien sind vorzusehen. Sanierungsmaßnahmen müssen mit der Telekom abgestimmt werden. Planunterlagen sind vertraulich zu behandeln. Weitere Lagepläne können bei der Planauskunft angefordert werden.	(✓)
Landratsamt Ludwigsburg	15.08.24	I. Naturschutz Zum Umfang vorbereitender Untersuchungen wird für das Gebiet Ortsmitte Kleiningersheim mitgeteilt, dass historische Ortskerne aufgrund Brutplatztraditionen und bei alten Gebäuden erhöhtem	

		<p>Angebot an Einflugmöglichkeiten z.B. in Dachräume in der Regel Schwerpunkt vorkommen besonders und streng geschützter Gebäudebrüter-Arten (z.B. Melschwalbe, Mauersegler, Turmfalken u.a.) sowie streng geschützter Fledermausarten aufweisen. Ferner können Vorkommen von Wildbienen und weitere Artengruppen betroffen sein. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Zuge von Sanierungsmaßnahmen auszuschließen, ist es erforderlich, die Vorkommen im Rahmen qualifizierter faunistischer Gutachten zu erfassen und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf notwendige Bauzeitenregelungen und Schutzmaßnahmen frühzeitig einzuplanen und sicherzustellen. Hierzu können unter anderem die Bereitstellung von Ersatzquartieren bzw. Ersatznistkästen erforderlich werden.</p> <p>Die fachlichen Voruntersuchungen sind auch erforderlich um gegebenenfalls erhebliche spätere Verzögerungen bei den Sanierungsmaßnahmen auszuschließen bzw. minimieren zu können.</p> <p><i>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</i> Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Sofern im Rahmen der Ortskernsanierung auch die Erneuerung von Straßen erfolgt, wäre zu untersuchen, ob eine Sanierung, Erneuerung oder Anpassung der unterirdischen Infrastruktur erforderlich ist. Für Teile von Ingersheim ist z.B. vorgesehen im Zuge von Straßensanierung Drainagewasserkanäle zur Ableitung von Außengebietswasser einzulegen.</p> <p>Wasserschutzgebiete/ Grundwasserschutz: Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „Ingersheim“ Zone IIIA. Geologisch betrachtet, liegen am Planungsbereich mehrere Meter dicke quartäre Ablagerungen an (überwiegend Löss), gefolgt von Restmächtigkeiten der Erfurt-Formation, sowie den dort lokal vorkommenden Abschwemm-massen ist mit Grundwasservorkommen zu rechnen. Sollten sich bei weiteren Untersuchungen Erkenntnisse auf oberflächennahe Grundwasservorkommen ergeben oder Brunnenanlagen festgestellt werden, so ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Absprache des weiteren Vorgehens mitzuteilen.</p> <p>Hochwasser: Für den Planungsbereich in Kleiningersheim bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Starkregen: Die Gemeinde Ingersheim erstellt derzeit ein Strategierisikomanagementkonzept. Die daraus gewonnen Erkenntnisse sollten bei der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>✓</p>
--	--	---	----------

		<p>Altlasten: Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p><i>III. Immissionsschutz</i> Es sollen vorbereitende Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Kleiningersheim“ durchgeführt werden. Durch Änderungen bzw. Maßnahmen sind häufig mittelbar bzw. unmittelbar die Belange des Immissionsschutzes betroffen. Rechtsgrundlage hierfür ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz, insbesondere der § 50 BImSchG. Im Hinblick auf die von dem Fachbereich Gewerbeaufsicht zu vertretende Belange des Immissionsschutzes beabsichtigen wir derzeit keine Maßnahmen im Plangebiet durchzuführen und haben auch keine eingeleitet.</p> <p>Die Haupt- und Schlosstraße führen zentral durch das Sanierungsgebiet und ruft dort möglicherweise relevante Geräuschbelastungen hervor, die zu städtebaulichen Missständen führen können. Wir regen daher an, zu prüfen, ob im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme weitergehende Schallschutz- bzw. Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt bzw. gefördert werden können. Im Weiteren regen wir an, im Rahmen der Voruntersuchungen zu ermitteln, ob im Plangebiet offenkundige Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen vorliegen. Sollten im Rahmen der Voruntersuchungen immissionsschutzrechtliche Konflikte festgestellt werden, so regen wir an, diese durch entsprechende Maßnahmen, wie z.B. Unterstützung von Betriebsverlagerungen, Durchführung von Schallschutzmaßnahmen etc. zu lösen bzw. zu entschärfen.</p> <p><i>IV. Landwirtschaft</i> Unserer Kenntnis nach liegen innerhalb der Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Erschließung der im Sanierungsgebiet und der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sowohl während der Durchführung als auch nach Fertigstellung der Sanierung und der Baumaßnahmen sichergestellt sein.</p>	
--	--	---	--

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
INGERSHEIM „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“

Tabelle 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen werden

TÖB	Datum der Stellungnahme	Rückmeldung	Weitere Beteiligung
Amprion GmbH	05.07.2024	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH	-
Bodensee Wasserversorgung Zweckverband	09.07.2024	Keine vorhandenen und keine geplanten Anlagen der BWV; keine Bedenken erhoben	-
Bundeswehr	02.07.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage keine Beeinträchtigung von Verteidigungsbelangen; daher keine Einwände	-
Gemeinde Hessigheim	03.07.2024	Keine Anregungen oder Bedenken	-
IHK Region Stuttgart	12.07.2024	Keine Kenntnis von Hindernissen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im abgegrenzten Untersuchungsgebiet	-
Netze BW	09.07.2024	Keine Unterhaltung bzw. Planung von elektrischen Anlagen und Gasversorgungsanlagen; daher keine Anregungen oder Bedenken	-
Polizei	10.07.2024	Keine Einwände oder Anmerkungen aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht	-
Gemeinde Pleidelsheim	01.07.2024	Belange der Gemeinde Pleidelsheim sind nicht tangiert	-
Stadt Tamm	23.07.2024	Verfahren zur Kenntnis genommen; Belange der Stadt Tamm nicht berührt; daher keine Einwände	-
Stadtwerke Bietigheim-Bissingen	22.07.2024	Seitens Entwässerung keine Bedenken; keine Maßnahmen erforderlich	-
Verband Region Stuttgart	17.07.2024	Keine Anregungen aus regionalplanerischer Sicht	✓
Stadt Bietigheim-Bissingen	30.07.2024	Keine Berührung der Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen	-

Tabelle 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen nicht betroffen werden

✓ = Wird im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die TÖB eine frühzeitige Beteiligung erbeten, sofern es um Bereiche geht in den Leitungstrassen liegen oder im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen einzelne öffentliche Belange oder sonstige Rechtsbereiche betroffen sind. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, falls immissionsschutzrechtliche Konflikte festgestellt werden, dass diese durch entsprechende Maßnahmen gelöst werden sollen.

4.3 Abwägung

In diesem Abschnitt erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Kleiningersheim" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB durchgeführt
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht

Alle relevanten Anregungen der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden. Der Hinweis zur Gebietsabgrenzung ist bereits mit dem Regierungspräsidium Stuttgart bei der Antragsstellung abgeklärt worden.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des GISEKs „Ortsmitte Kleiningersheim“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, die um sich greifenden Leerstände und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der

betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

Nach den im Maßnahmenplan beabsichtigten öffentlichen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben würden.

5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen

In der Maßnahmenübersicht in der Antragstellung waren Maßnahmen aufgeführt, die aufgrund einer Inaugenscheinnahme von außen notwendig sind, um eine erfolgreiche städtebauliche Erneuerung durchzuführen.

Daher wurde nun im Zuge der Durchführung der Befragung eine Aktualisierung des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht durchgeführt.

Auf Anfrage der jeweiligen Eigentümer wird eine etwaige Förderung durch das Büro Reschl Stadtentwicklung in Rücksprache mit der Verwaltung geprüft und eine Entscheidung getroffen. Folgende Voraussetzungen sind dabei zu beachten:

- das Vorhaben darf vor der Prüfung nicht begonnen werden
- grundsätzlich ist darauf zu achten umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, die alle wesentlichen Mängel und Missstände beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes erhöhen (in Einzelfällen können sog. „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden)
- daher unterliegen turnusmäßige Instandhaltungen oder Renovierungen der Pflicht des Eigentümers
- eine frühzeitige Abstimmung und Vereinbarung einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Ingersheim, in der gestalterische und städtebauliche Aspekte, die Förderhöhe und der Durchführungszeitraum festgelegt werden

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) erfolgt die Förderung der Gemeinde für die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags. Die Obergrenze und Konditionen sind im Zuge der Beschlussfassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gesondert festzulegen.

Wir empfehlen folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Benennung einer Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anerkenungsfähige Herstellungskosten), damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Förder-summe übersteigt)
- Staffelung der Zuschussquote und Verzicht auf eine Zuschussobergrenze (Einzelfallentscheidung im Gremium), um kostenintensive und umfassende Gebäudeerneuerungen nicht zu hemmen.

Staffelung:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

Nach der Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) Punkt 10.2.2.1 kann ein Zuschuss maximal 35% der förderfähigen Kosten betragen.

Eine Förderung privater Neuordnungen sollte grundsätzlich an die Regelung geknüpft sein, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen empfehlen wir auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts zu verzichten und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten zu begrenzen. Hierbei schlagen wir eine Förderobergrenze von maximal 40.000,00 €, bei Förderung von 100 % der Kosten vor.

Für private Vorhaben, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, empfehlen wir ein eigenes kommunales Förderprogramm aufzulegen, um Maßnahmen mit geringer Intensität, aber großer positiver Wirkung für das Ortsbild, parallel zum Landessanierungsprogramm zu fördern.

Dies sollten Maßnahmen sein, die über die Eigentümerpflicht hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen. Beispielsweise:

- Einbau und Wiederherstellung von ortsbildgerechten Klappläden, Fenstern und Türen
- Erhalt historischer und ortsbildtypischer Fassaden oder Bauteile (Geländer, etc.)
- Die Entsiegelung und ortsbildgerechte Gestaltung von Grünräumen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind
- Erhalt ortsbildtypischer Gestaltungselemente wie z.B. Schriften oder Werbeträger

6. Sanierungskonzeption

Mit Bescheid vom 06.05.2024 wurde der Gemeinde Ingersheim der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Kleiningersheim“ zugesandt. Der Förderrahmen im Landessanierungsprogramm (LSP) beträgt 1.333.333,00 €, was Finanzhilfen von 799.999,80 € bedeutet, die bis 30.04.2033 bereitgestellt werden.

Diese Mittel werden die kommenden Jahre zeitnah und zielgerichtet für die in der Maßnahmenübersicht dargestellten öffentlichen Maßnahmen und privaten Modernisierungen und Neuordnungen verwendet.

Grundsätzlich soll die öffentliche Infrastruktur in Kleiningersheim erhalten werden. Hierzu soll das Raiffeisengebäude modernisiert und einer neuen Nutzung, z. B. einer Ortsbücherei und Treffpunkt, zugeführt werden. Auch das Vereinsheim sowie die Kita sollen modernisiert werden. Das Alte Rathaus soll als identitätsstiftendes Gebäude in der Ortsmitte wieder nutzbar gemacht werden. Angestrebt wird eine Belebung des Platzes und Stärkung der Aufenthaltsqualität in Kombination mit der Kelter, der Kirche und dem Backhäusle stehen könnte. In der Ortsmitte sollen Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen werden.

Für die konsequente Erneuerung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist die Förderung von Maßnahmen im privaten Eigentum vorgesehen. Es besteht die Notwendigkeit mehrere private Wohn- und Geschäftsgebäude umfassend zu modernisieren, wobei hierbei die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorausgesetzt wird.

Für die Durchsetzung der Sanierungsziele gibt es nach § 144 BauGB sanierungsrechtliche Instrumente (wie z.B. die sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen).

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Im Rahmen der Antragstellung wurde bereits eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Umsetzung der Sanierungsziele erstellt und hier nochmals dargestellt. Diese wurde nur im Hinblick auf die Anzahl der privaten Baumaßnahmen nach den Ergebnissen der Befragung und der Anpassung öffentlicher Maßnahmen konkretisiert. Dies führt insgesamt zu einer Erhöhung der Ausgaben um 400.000 €.

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	5.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen	10.000
Öffentlichkeitsarbeit	5.000
3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
VR- Gebäude in Kleiningersheim (Grunderwerb)	500.000
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	500.000
Kirchplatz und Platz vor VR-Bank-Gebäude in Kleiningersheim 2.000 m ² x 250 € (Obergrenze)	
4. Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (25x 10.000 €)	250.000
Privat hohe Intensität (15x 25.000 €)	375.000
Modernisierung öffentlicher Gebäude	
1. VR- Gebäude Kleiningersheim (IBW)	50.000
2. Kita Kleiningersheim (60%/IBW)	200.000
3. Vereinsheim Kleiningersheim (60%)	1.500.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 15 Jahre)	150.000
Summe Ausgaben	3.545.000,00
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	3.545.000,00
Finanzhilfen 60 Prozent	2.127.000,00
Anteil Gemeinde 40 Prozent	1.418.000,00

8. Wahl des Sanierungsverfahrens

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB muss auch eine Entscheidung über das geeignete Sanierungsverfahren getroffen werden. Hierbei unterscheidet das BauGB zwei Alternativen:

- Das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB
- Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

Die §§ 152 – 156a BauGB des besonderen Städtebaurechts enthalten unter anderem folgende Regelungen:

- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht.

Nach § 153 BauGB Abs. 2 ist eine Preisprüfung für jeden im Sanierungsgebiet abgeschlossenen Kaufvertrag durchzuführen. Dabei ist die Genehmigung des Kaufvertrags bei einer Überschreitung des Verkehrswerts von mehr als 10 Prozent zu versagen. Hierbei ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen, um bei Grundstücksverkäufen Bodenspekulationen zu verhindern.

Nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei der Anwendung des „umfassenden“ Verfahrens.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB sind nach § 142 Abs.4 BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht notwendig sind.

Daher sind im „vereinfachten“ Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung nicht anwendbar.

Es ist also abschließend zu prüfen, ob durch die Durchführung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entstehen und ob ohne die Möglichkeit der Preisprüfung eine Erschwerung der Durchführung bestehen könnte.

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen INGERSHEIM „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist zu erwarten, wenn die Gemeinde im Rahmen der Durchführung der Sanierung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Erhebliche Verbesserung der Bodenbeschaffenheit oder der Grundstückszu-
schnitte, z.B. durch Beseitigung von Altlasten oder Bodenneuordnung
- Erhebliche Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhebliche Verbesserung des Erschließungszustandes, z.B. öffentliche Park-
möglichkeiten oder umfassende Aufwertung des Ortskerns (erstmalige Her-
stellung)
- Erhebliche Verbesserung der Gewerbestruktur durch die Wiedernutzbarma-
chung einer Gewerbebrache
- Erhebliche Verbesserung der Struktur und Lage des Sanierungsgebietes,
durch z.B. die Beseitigung von Nutzungskonflikten

Wenn keine erheblichen Änderungen der Bodenordnung im Gebiet vorgesehen sind, dann kommt die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Beim „vereinfachten“ Verfahren gibt es darüber hinaus die Entscheidungsmöglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auf die Abschnitte 1 und 2 zu verzichten.

Auf die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen hat die Verfahrenswahl keine Auswirkungen. Auch die steuerrechtlichen Vorschriften unterscheiden sich nicht.

Bei der Wahl des Verfahrens besteht grundsätzlich kein Ermessenspielraum für die Gemeinde. Nach dem Gesetz (BauGB) wird davon ausgegangen, dass nur das ein oder andere Verfahren auf den Einzelfall passt. Daher ist die Entscheidung der Verfahrenswahl sorgfältig zu treffen und zu begründen.

9. Begründung der Verfahrenswahl

Nach intensiver Erörterung der Verfahrenswahl mit der Verwaltung und dem Regierungspräsidium Stuttgart wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Kleiningersheim“ das „vereinfachte“ Verfahren ohne die Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Angesichts dieser Aussichten, d.h. keine erhebliche Gebietsumstrukturierung, keine erstmalige Erschließung, kein notwendiger Erwerb von Schlüsselgrundstücken, ist eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB als unverhältnismäßig und nicht angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet zu sehen, da nicht oder nur von sehr geringen erneuerungsbedingten Einnahmen der Gemeinde (nach Punkt 5.5. StBauFR) ausgegangen wird. Darüber hinaus stehen vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume (Erschließungsstraßen) und des Gemeinbedarfs im Vordergrund. Daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind und vornehmlich Erhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Aus diesen Gründen ist von einer Durchführung im „klassischen Verfahren“ abzusehen.

Etwaige Schlüsselgrundstücke für die geplanten öffentliche Maßnahmen befinden sich fast alle bereits im Besitz der Gemeinde, wodurch der Verzicht auf die Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB keine spekulative Entwicklung des Kaufpreises zu erwarten sind. Unter Umständen ist beim Kauf im „vereinfachten“ Verfahren mit Mehraufwendungen beim Erwerb mit den ersparten Verwaltungsaufwendungen, die im Gegensatz zum „klassischen“ Verfahren entstehen würden, abzuwägen.

Von der Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB Absatz 1 und/oder 2 ganz oder teilweise zu verzichten wird nicht Gebrauch gemacht.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
- die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung, um Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet zu nehmen.

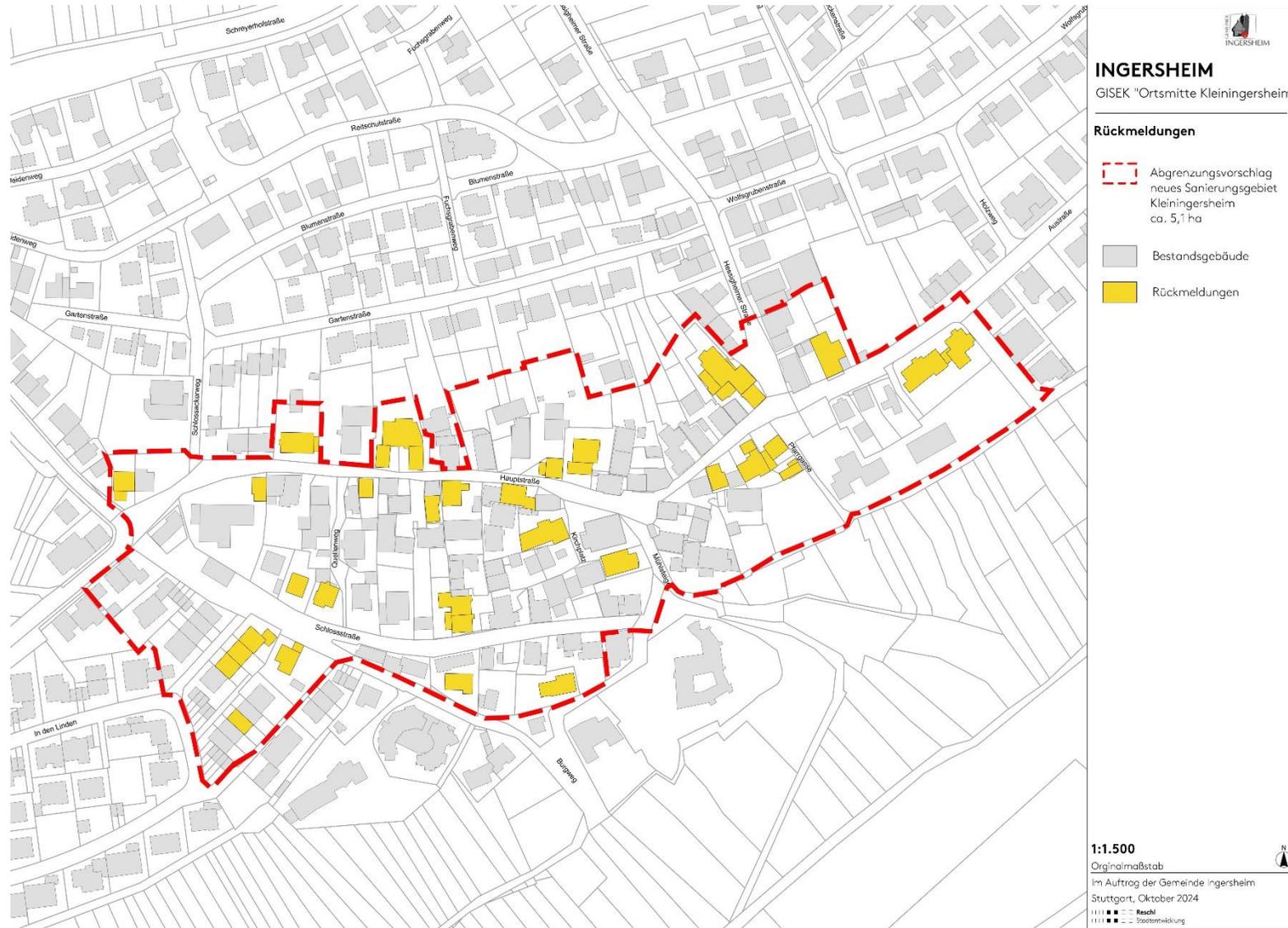
10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die formale Voraussetzung für die Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter Einbezug der bewilligten Finanzhilfen ist der Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat und der ortsüblichen Bekanntmachung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Informationen gewonnen, die keine Änderung der Gebietsabgrenzung begründen. Die Abgrenzung ist im Plan in der Anlage 2 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 5,1 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

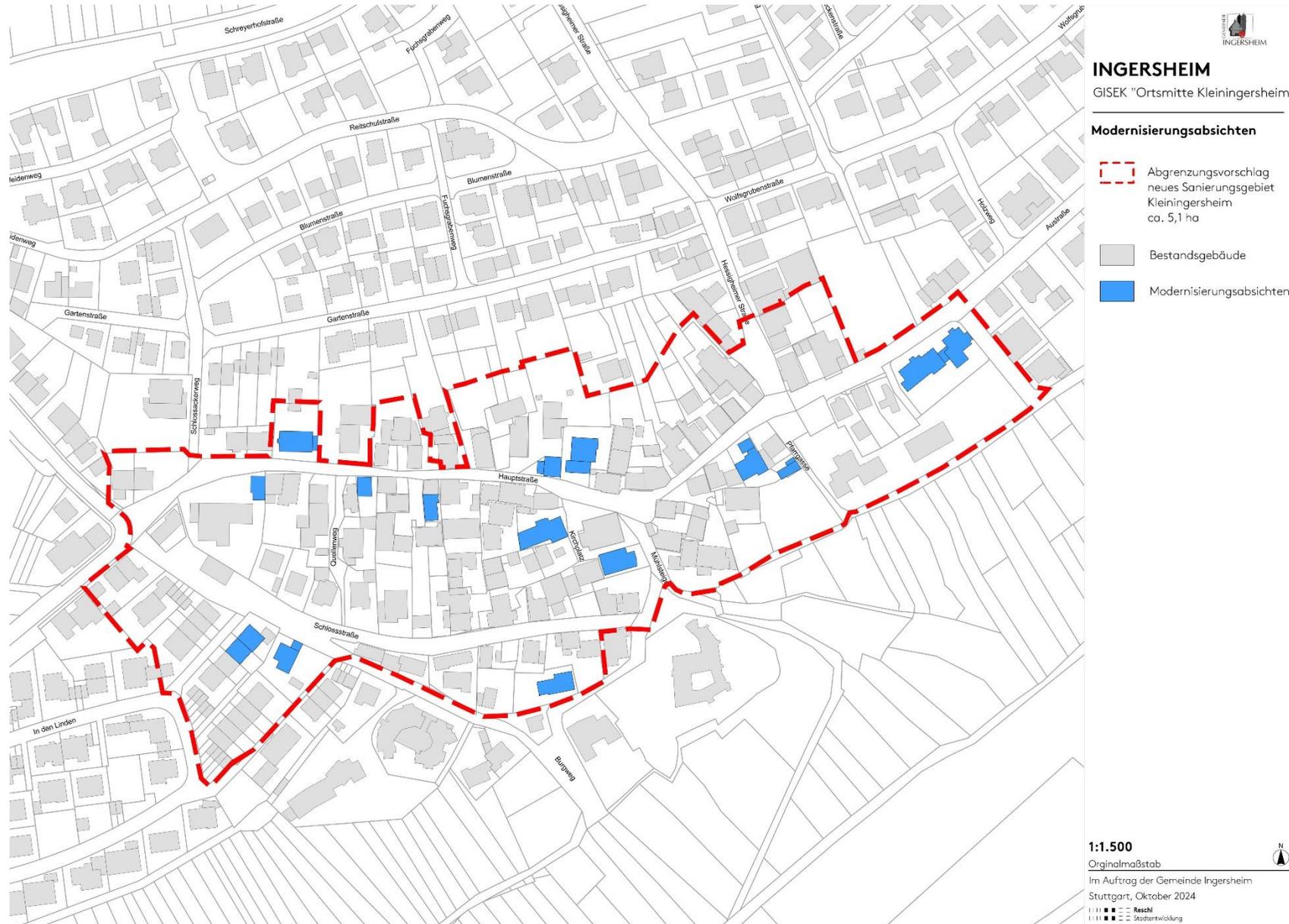
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
INGERSHEIM „Ortsmitte Kleiningersheim“

Anlage 1 Rückmeldungen Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
INGERSHEIM „Ortsmitte Kleiningersheim“

Anlage 2 Modernisierungsabsichten Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
INGERSHEIM „Ortsmitte Kleiningersheim“

Anlage 3 Abgrenzung des Gebiets und Maßnahmen

