

Die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen vom 09.02.2024, Nr. 3, veröffentlicht

**Ausweisung eines förmlichen Sanierungsgebietes  
Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen in Oerlenbach  
gemäß § 141 Absatz 3 BauGB**

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB

Sehr geehrte Bürgerinnen, sehr geehrte Bürger,

der Gemeinderat Oerlenbach erwägt zur Ortskernentwicklung des Ortes Oerlenbach ein förmliches Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung zu beschließen.

Diese städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein klassisches Instrument zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen und zur Behebung von städtebaulichen Missständen.

Es liegen derzeit Substanzschwächen vor, da der historische Ortskern mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards). Des Weiteren liegen Funktionsschwächen vor, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach ihrer Lage und Funktion obliegt, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung beeinträchtigt ist (z.B. Leerstände ganzer Anwesen oder Teilleerstände).

Als vorläufige Ziele der Sanierung werden angestrebt:

- zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen und erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden und Scheunen
- gezielte Entkernung bzw. Abbrüche von nicht erhaltenswerten Haupt- und Nebengebäuden
- Erhalt des Ortsbildes
- gestalterische Aufwertung der öffentlichen Erschließungsbereiche und der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Innenentwicklung

Als Grundlage hierfür sind sogenannte Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 BauGB durchzuführen. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde das Planungsbüro architektur + ingenieurbüro perleth aus Schweinfurt beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, mittels einer Bestandsaufnahme und -analyse die in einem zuvor festgelegten Untersuchungsgebiet vorherrschenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu identifizieren und zu bewerten, um somit eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Ortskern von Oerlenbach.

Der Abgrenzungsplan liegt für die Dauer von 6 Wochen, vom **19.02.2024** bis einschließlich **05.04.2024** im

Rathaus der Gemeinde Oerlenbach  
Schulstraße 8  
97714 Oerlenbach  
Tel. 09725 / 7101-0  
oerlenbach@oerlenbach.de

zu den allgemeinen Dienstzeiten

Montag bis Mittwoch von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr,  
Montag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,  
Mittwoch von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr,  
Donnerstag von 07:30 Uhr bis 13:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Dort kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchungen und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert werden. Es besteht die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Unterlagen sind zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Oerlenbach unter [www.oerlenbach.de/home/projekte/integriertes-stdtebauliches-entwicklungskonzept/index.html](http://www.oerlenbach.de/home/projekte/integriertes-stdtebauliches-entwicklungskonzept/index.html) abrufbar.

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Die Gemeinde Oerlenbach möchte mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes seinen Bürgerinnen und Bürgern den Anreiz bieten, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren. In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Eigentümer eines Gebäudes nach den §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetz Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich absetzen.

Um diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen zu können, muss zunächst eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen werden, die Art und Umfang der Sanierungsarbeiten festlegt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten reicht der Eigentümer dann die gesammelten Rechnungen bei der Gemeinde ein. Die Gemeinde prüft die Rechnungen und bescheinigt dem Eigentümer, dass die eingereichten Kosten bei der Sanierung des Gebäudes entstanden sind und die Sanierung des Gebäudes den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht. Diese Bescheinigung kann der Eigentümer nun im Rahmen seiner Steuererklärung beim Finanzamt vorlegen und somit die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen.

Wegen der Besonderheiten des Steuerrechts wird bei Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet eine Beratung durch einen Steuerberater oder durch eine vergleichbare Institution dringend empfohlen.

Nähere Auskünfte erhalten Sie von Frau Trabert.

Nico Rogge, 1. Bürgermeister