

# BEKANNTMACHUNG

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

### **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB**

Sehr geehrte Bürgerinnen, sehr geehrte Bürger,

der Gemeinderat Nüdlingen erwägt zur Ortskernentwicklung des Ortsteils Nüdlingen 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 die historischen Ortskerne mit ihrer vorhandenen Bebauung und ihrer sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihnen wohnenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards). Des Weiteren liegen Funktionsschwächen vor, da die Gebiete die Aufgaben, die ihnen nach ihrer Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen können oder in der Erfüllung beeinträchtigt sind (z.B. Leerstände ganzer Anwesen oder Teileerstände).

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 werten, um somit eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Ortskern von Nüdlingen.

ausgehängt am:  
abgenommen am:

# BEKANNTMACHUNG

Der Abgrenzungsplan liegt für die Dauer von 6 Wochen, vom **25.10.2021** bis einschließlich **06.12.2021** im

Rathaus der Gemeinde Nüdlingen  
Kissinger Str. 1  
97720 Nüdlingen

zu den allgemeinen Dienstzeiten 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.  
Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Pandemie eine Terminvereinbarung für die Einsicht der Unterlagen erforderlich ist.

Die Unterlagen sind zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde unter [www.nuedlingen.de](http://www.nuedlingen.de) 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 Nüdlingen möchte mit der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten seinen 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 Schäfer, Zimmer 7 zu den Öffnungszeiten des Rathauses.



Gez. Harald Hofmann, 1. Bürgermeister

ausgehängt am:  
abgenommen am: