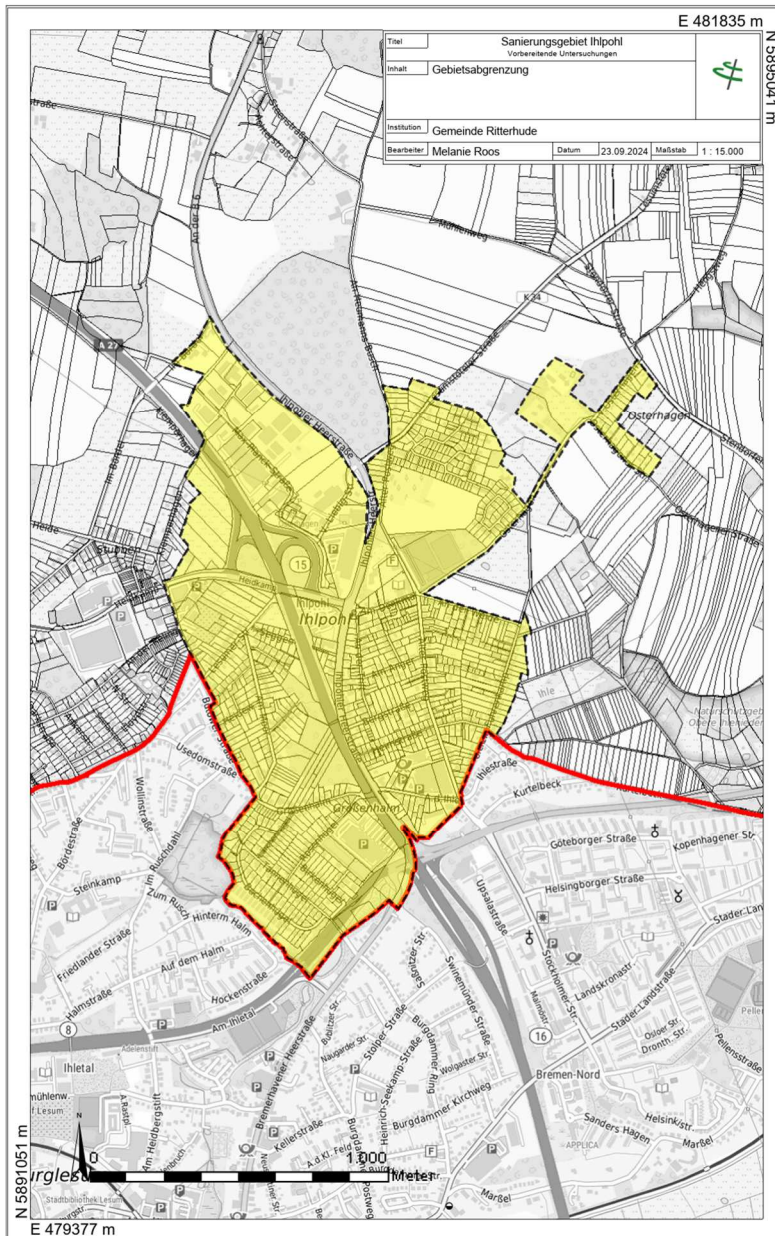


## Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeinde Ritterhude über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ihlpohl“

Der Rat der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, in dem Untersuchungsgebiet „Ihlpohl“ Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im untenstehenden Lageplan. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses. Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.

Diese Bekanntmachung inkl. Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist auch auf der Internetseite der Gemeinde Ritterhude abrufbar unter:

[www.ritterhude.de/bekanntmachung](http://www.ritterhude.de/bekanntmachung)



Gebietsabgrenzung Vorbereitende Untersuchungen „Ihlpohl“, © Landkreis Osterholz, eigene Bearbeitung, Maßstab des Originals 1:15.000

### Sach- und Rechtslage:

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist eine wesentliche Säule kommunalen Klimaschutzes und eines zukunftsfähigen und klimaneutralen Energiesystems. In der Gemeinde Ritterhude dominiert die Baualtersklasse bis 1978, die in der Regel einen besonders schlechten energetischen Standard aufweist, sofern noch keine nachträglichen Dämmmaßnahmen durchgeführt wurden. Für das Quartier „Ihlpohl“ soll durch Vorbereitenden Untersuchungen (VU) geprüft werden, ob Sanierungsbedarfe festgestellt werden können, die die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB begründen, in dem private Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen insbesondere steuerlich begünstigt werden können.

Gemäß § 136 bzw. §§ 140 und 141 BauGB sind von der Gemeinde in Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, sofern keine geeigneten Beurteilungsunterlagen vorliegen. Vorbereitende Untersuchungen (VU) gelten als Beurteilungsgrundlage in Form eines Gutachtens über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele für die Quartiersentwicklung. Somit stellen vorbereitende Untersuchungen eine verfahrensrechtliche Grundvoraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets und für den Erlass einer Sanierungssatzung dar. Das Untersuchungsgebiet Ihlpohl umfasst rund 168 ha.

Mit dem Beschluss der Gemeinde über die Festlegung eines Untersuchungsgebietes wird das förmliche Verfahren eingeleitet. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Absatz 4 Satz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.

### Hinweise:

1. Der Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. § 138 BauGB – Auskunftspflicht:
  - (1) *Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihrem 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 Verpflichtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.*
  - (2) *Die nach Absatz 1 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 BauGB 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.*

*(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.*

*(4) Verweigert ein nach Absatz 1 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. Für den Fall, dass ein Beteiligter der Anordnung nicht nachkommt, kann ein Zwangsgeld bis zu fünfhundert Euro angedroht und festgesetzt werden. Ist Beteiligter eine juristische Person oder eine nichtrechtsfähige Personenvereinigung, so ist das Zwangsgeld nach dem Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten anzudrohen und gegen ihn festzusetzen. Androhung und Festsetzung können wiederholt werden (§ 208 S. 2 bis 4 BauGB).*

3. Im Untersuchungsgebiet findet § 141 Abs. 4 i. V. m. § 15 BauGB Anwendung.

Ritterhude, den 25.03.2025  
Der Bürgermeister

Jürgen Kuck