

Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten



Oberste Baubehörde
im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

Sonderzeichen/Abkürzungen:

x = gilt für das vereinfachte Verfahren

□ = gilt für das umfassende Verfahren

☒ = gilt für beide Verfahrensarten

Paragrafen ohne Angabe eines Gesetzes
beziehen sich immer auf das BauGB

Herausgeber

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung

Andreas Distler
Franz Langlechner

Bezug

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Sachgebiet II C 6 -
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Telefon 089/21923698

Telefax 089/219213698

eMail franz.langlechner@stmi.bayern.de

Vorwort zur 3. überarbeiteten Auflage des Arbeitsblattes

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) neu gefaßt. Die bewährten Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen blieben im wesentlichen erhalten. Von den zum 01.01.1998 in Kraft getretenen Änderungen sind insbesondere zu erwähnen

- der Wegfall des Anzeigeverfahrens bei der förmlichen Festlegung (§ 143) und bei der Aufhebung von Sanierungsgebieten (§ 162),
- die Einführung der sogenannten Ersatzbekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 Satz 2) und der Aufhebungssatzung (§ 162 Abs. 2 Satz 3),
- die Beschränkung der Genehmigungspflicht für Teilungen auf den Zeitpunkt ab der förmlichen Festlegung und auf Sanierungssatzungen, bei denen § 144 Abs. 2 nicht ausgeschlossen wurde,
- die Verpflichtung der Gemeinde gemäß § 235 Abs. 2 zur nachträglichen Mitteilung an das Grundbuchamt, wenn mit einer vor dem 01.01.1998 im vereinfachten Verfahren erlassenen Sanierungssatzung eine Genehmigungspflicht für Teilungen nach dem früheren § 144 Abs. 1 verbunden war und hierfür noch kein Grundbuchvermerk eingetragen ist,
- die Einführung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4),
- die Verkürzung der Frist zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung von früher drei Monaten auf nunmehr einen Monat (§ 145 Abs. 1).

Hervorzuheben ist vor allem der Wegfall des Anzeigeverfahrens. Gleichwohl sind die Gemeinden nicht davon entbunden, die gesetzlichen Vorschriften (z.B. richtige Gebietsabgrenzung und Wahl des Verfahrens) genauestens zu beachten. Einem Teil der bisher im Anzeigeverfahren vorgenommenen Prüfungen kommt nun im förderrechtlichen Verfahren eine erhöhte Bedeutung zu (etwa die Finanzierbarkeit).

Den Gemeinden wird deshalb empfohlen, die Sanierungssatzungen mit den beteiligten Fachstellen, insbesondere mit den Bewilligungsstellen für die Städtebauförderung bei den Regierungen frühzeitig abzustimmen. Die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen ist auch Voraussetzung für die Gewährung von Finanzhilfen (Nr. 4.1.6 der Städtebauförderungsrichtlinien -StBauFR-). Umgekehrt kann allerdings aus deren Beachtung kein Anspruch auf eine Förderung abgeleitet werden.

Wir haben die Arbeitshilfe entsprechend der geänderten Rechtslage aufgrund erster Erfahrungen überarbeitet. Sie soll Hilfen und Denkanstöße geben, kann aber die Beratung durch die Regierung nicht ersetzen.

München, im Mai 1999

Inhaltsübersicht	Seite
Das Wichtigste in Kürze	5
1. Voraussetzungen für die förmliche Festlegung	7
2. Wirkung und Bedeutung der förmlichen Festlegung	8
2.1 Rechtliche Wirkung	8
2.2 Förderrechtliche Bedeutung	11
2.3 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen	12
3. Gegenstand der Sanierungssatzung	12
3.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets	13
3.2 Wahl zwischen vereinfachtem oder umfassendem Verfahren	14
3.3 Verfahrenswechsel	18
3.4 Festlegung der Genehmigungspflichten nach § 144	20
4. Inhalt der Sanierungssatzung, erforderliche Unterlagen	21
4.1 Inhalt	21
4.2 Beschreibung und Kennzeichnung des Sanierungsgebiets	22
4.3 Begründung	23
4.4 Erforderliche Unterlagen	24
5. Verfahren	25
5.1 Beschluss	25
5.2 Bekanntmachung	26
5.3 Mitteilungen	27
5.4 Prüfung im Förderverfahren	28
5.5 Änderung der Sanierungssatzung	32
6. Anlagen	33
6.1 Muster für die Bekanntmachung einer Satzung	33
6.2 Auszüge aus möglichen Begründungen	38
6.3 Ablaufschema	43

Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Vorbereitende Untersuchungen als Voraussetzung

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Das Sanierungsgebiet ist oft kleiner als das von der Gemeinde beschlossene Untersuchungsgebiet.

2. Was ist Gegenstand der Sanierungssatzung?

Es werden dort festgelegt

- die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets als städtebauliche Gesamtmaßnahme
- das gewählte Sanierungsverfahren (umfassend oder vereinfacht)
- der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

3. Welche Wirkungen hat die förmliche Festlegung?

- Im Sanierungsgebiet kann auf der Grundlage der städtebaulichen Planung die eigentliche Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen beginnen.
- Die förmliche Festlegung eröffnet die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (vgl. §§ 136 bis 164b BauGB) anzuwenden. Beim "vereinfachten Verfahren" kommen allerdings die "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" der §§ 152 bis 156a nicht zur Anwendung.
- In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm.
- Im Sanierungsgebiet gibt es bestimmte Abgaben- und Auslagenbefreiungen sowie steuerliche Erleichterungen.

4. Verfahren: Was ist zu tun?

- Nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen billigt die Gemeinde deren Ergebnisse einschließlich der Ziele und Gründe der Sanierung und beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung).
- Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

FÖRMLICHE FESTLEGUNG VON SANIERUNGSGEBIETEN

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 3 als Satzung (Sanierungssatzung). Für die förmliche Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen gelten die Vorschriften für Sanierungsgebiete entsprechend (§ 142 Abs. 2).

Voraussetzungen
tatsächlich gegeben?

Ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungssatzung i.S. des § 142 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, ist durch einen Subsumtionsvorgang [Tatsachenfeststellung mit gesetzlicher Rechtsfolge] und nicht im Wege einer [Ermessens-

Abgrenzung
abwägen

]Abwägung zu ermitteln. Demgegenüber hat die Abgrenzung des Sanierungsgebiets i.S. des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgrund einer Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB zu erfolgen (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 27. Januar 1998 - 6 A 12252/97 -).

1. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung

vorbereitende
Untersuchungen als
Voraussetzung

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets setzt vor allem voraus, dass nach § 136

- a) städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (Abs. 2), und
- b) die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt (Abs. 1).

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlaß der Sanierungssatzung. Vorbereitende Untersuchungen sind nicht erforderlich, soweit bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (§ 141 Abs. 2).

Die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung muß gesichert erscheinen (ggf. durch Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm, Nachweis durch Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149).

2. Wirkung und Bedeutung der förmlichen Festlegung

Durchführung
der Sanierung

Mit dem Erlaß der Sanierungssatzung beginnt die eigentliche Durchführungsphase der Sanierung. Die Gemeinde übernimmt hiermit eine gesteigerte Verantwortung für deren Ablauf, vor allem die Verpflichtung zur zügigen Durchführung.

2.1 Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der §§ 136 bis 164b (= sachlich, räumlich und zeitlich begrenzt anwendbares Sonderrecht) auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

- | | |
|---|---|
| Veränderungssperre | <input type="checkbox"/> Die Vorschriften über die Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 bis 18 sind gemäß § 14 Abs. 4 nur anzuwenden, soweit für Vorhaben keine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht. |
| Zurückstellung von Baugesuchen, Untersagung von Bauvorhaben und der Beseitigung baulicher Anlagen | <input type="checkbox"/> Die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen (auch Untersagung von Bauvorhaben) nach § 15 sind gemäß § 15 Abs. 2 nur anzuwenden, soweit für Vorhaben keine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht. Gemäß § 141 Abs. 4 wird mit der förmlichen Festlegung (insoweit) ein Bescheid über die Zurückstellung eines Baugesuchs sowie der Beseitigung einer baulichen Anlage unwirksam. |
| Teilungsgenehmigung | <input checked="" type="checkbox"/> Die Teilung eines Grundstücks (§§ 19 und 20) bedarf ab der förmlichen Festlegung der Genehmigung durch die Gemeinde, soweit nicht im vereinfachten Verfahren § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.
<u>Anmerkung:</u> Gemäß § 235 Abs. 2 ist die Gemeinde auch zur nachträglichen Mitteilung der rechtsverbindlichen Satzung und der betroffenen Grundstücke an das Grundbuchamt verpflichtet, wenn mit einer vor dem 01.01.1998 im vereinfachten Verfahren erlassenen Sanierungssatzung eine Genehmigungspflicht für Teilungen nach dem früheren § 144 Abs. 1 verbunden war und hierfür noch kein Grundbuchvermerk eingetragen ist. |
| Vorkaufsrecht | <input checked="" type="checkbox"/> Der Gemeinde steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zu. |
| Umlegung | <input checked="" type="checkbox"/> Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1, soweit eine solche nach § 144 besteht.

<input type="checkbox"/> Für die §§ 57 und 59 bis 61 (Umlegung) gelten im |

umfassenden Verfahren die Maßgaben des § 153 Abs. 5 (der Ausgleichsbetrag entfällt in diesem Fall).

- | | |
|---|--|
| Enteignung | <input checked="" type="checkbox"/> Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen; gemäß § 88 Satz 2 gelten Erleichterungen für den Nachweis nach § 87 Abs. 2. |
| Genehmigungspflicht | <input checked="" type="checkbox"/> Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Gemeinde nach § 145 Abs. 1 innerhalb <u>eines</u> Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden (ausser beim vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der gesamten Genehmigungspflicht nach § 144). Es besteht eine einmalige Verlängerungsmöglichkeit um maximal drei Monate (§ 19 Abs. 3). |
| Beiträge für Erschließungsanlagen | <input type="checkbox"/> Hat die Gemeinde das umfassende Verfahren (§§ 152 bis 156a) beschlossen, müssen für die Finanzierung Ausgleichsbeträge herangezogen werden. Für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 sind dann die §§ 127 bis 135 über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nach § 154 Abs. 1 nicht anzuwenden, ebenso landesrechtliche Vorschriften über kommunale Beiträge (z.B. Art. 5 Kommunalabgabengesetz, KAG). |
| Kostenerstattung für Naturschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Entsprechendes gilt für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3. |
| KAG | <input checked="" type="checkbox"/> Das Recht, Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (nach § 127 Abs. 4 insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG zu erheben, bleibt unberührt. |

- Miet- und Pachtverhältnisse Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186) werden anwendbar.
- Landwirtschaft Die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Maßgabe des § 191 nicht mehr anzuwenden.

2.2 Förderrechtliche Bedeutung

- Förderung der Gesamtmaßnahme
- Der Erlaß einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Ausnahme: mögliche Förderung einzelner vorgezogener Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 i.V.m. Nr. 4.2.2 der Städtebauförderungsrichtlinien, StBauFR). Vor der förmlichen Festlegung können sonst nur die Kosten der Vorbereitung nach § 140 gefördert werden.
- kein Anspruch auf Förderung
- Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung (oder der Änderung oder Erweiterung) eines Sanierungsgebiets kein Anspruch auf Förderung. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme (oder der Änderung oder Erweiterung) in ein Städtebauförderungsprogramm. Wird eine Förderung angestrebt, sollte der Inhalt der Sanierungssatzung deshalb stets vor der förmlichen Festlegung mit der zuständigen Bewilligungsstelle bei der Regierung abgestimmt werden (vgl. S. 16 und 28).

2.3 **Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen**

In Sanierungsgebieten gilt:

Abgaben- und
Auslagenbefreiung

- Die Abgaben- und Auslagenbefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. § 151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3).

Steuervergünstigungen

- Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine erhöhte Absetzung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den "Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)" möglich (Bek. vom 21.08.1998, AllMBI S. 719).

3. **Gegenstand der Sanierungssatzung**

In der Sanierungssatzung werden insbesondere festgelegt

- die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets,
- das gewählte Sanierungsverfahren und
- x der Umfang der Genehmigungspflichten.

3.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

zweckmäßige
Durchführung

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (ggf. unter Ausnahme einzelner, nicht betroffener Grundstücke nach Satz 3). Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung (siehe Nr. 1) müssen für das gesamte Sanierungsgebiet vorliegen. Es können jedoch auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen (dort kann ggf. auch eine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintreten).

Kriterien für die
Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass einerseits die Durchführung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert wird, andererseits aber dennoch innerhalb eines absehbaren Zeitraums abgeschlossen werden kann. Ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren entspricht durchaus noch dem Gebot der zügigen Durchführung.

- Maßgeblich ist hierfür unter anderem die Finanzierbarkeit der Sanierung vor allem durch Eigenmittel der privaten Bauherren und der Gemeinde, durch Mittel der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch Städtebauförderungsmittel.
- Aus dem Erfordernis der Finanzierbarkeit ergibt sich, dass die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebiets auch wesentlich von der Dichte der städtebaulichen Missstände und von der Sanierungsstrategie der Gemeinde (konzentrierte oder punktuell verstreute Sanierungsmaßnahmen) beeinflusst wird.

Letztlich bleibt es der Gemeinde überlassen, ob sie sich

z.B. zu einer Beseitigung aller städtebaulichen Missstände auf engem Raum oder nur der gravierenden in einem größeren Gebiet entschließt.

Die bestehende Möglichkeit, den Einsatz des rechtlichen Instrumentariums auf die konkreten Verhältnisse abzustellen, führt im Ergebnis zu einem größeren Ermessensspielraum für die Gemeinde. Erfahrungen mit dem vereinfachten Verfahren zeigen deutlich einen Trend zur Abgrenzung großflächiger Sanierungsgebiete.

Zustimmung bestimmter
Bedarfsträger

Die Behandlung von Grundstücken bestimmter Bedarfsträger entsprechend § 26 Nr. 2 und 3 (z.B. für Landesverteidigung, Polizei, Post, Kirchen, Bahn, Straßen) ist nun in § 146 Abs. 2 geregelt. Dort wird klargestellt, dass für die Einbeziehung von deren Grundstücken in das Sanierungsgebiet selbst kein Zustimmungserfordernis besteht, wohl aber für die Durchführung einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen auf diesen.

3.2 Wahl zwischen vereinfachtem oder umfassendem Verfahren

Entscheidung nach
§ 142 Abs. 4

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird.

umfassend oder
vereinfacht

Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 jedoch dann "auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht

erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)". Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt.

Gründe für die Wahl

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit die voraussichtlichen Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Bei der Beurteilung, ob eine sachgerechte Verfahrenswahl vorliegt, können insbesondere im Hinblick auf die Konkretisierung der Sanierungsziele und die hierzu zu treffenden Maßnahmen wohl kaum wesentlich höhere Anforderungen gestellt werden, als an die Gründe für die förmliche Festlegung selbst.

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat es mit Urteil vom 17.12.79 Nr. N-838/79 für ausreichend erachtet, wenn der Gemeinderat bei der förmlichen Festlegung die Gründe und Ziele der Sanierung wenigstens in ihren Grundzügen beschlussmäßig billigt.

Begründung

Infolge der Freistellung von einem formalen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren braucht in diesem Rahmen kein Bericht über die Gründe vorgelegt werden, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen. Gleiches gilt für die Verfahrenswahl. Soweit allerdings eine Förderung vorgesehen ist, kommt diesen Aspekten im Förderverfahren eine besondere Bedeutung bei, da sie die Finanzierung der Maßnahme entscheidend beeinflussen. Deshalb wird im Förderverfahren in der Regel ein Nachweis zu fordern sein, dass die Abgrenzung des Sanierungsgebiets und die Verfahrenswahl zweckentsprechend gewählt wurde und damit dem haushaltsrechtlichen Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit genüge getan ist (siehe auch S. 28). In der Praxis wird der Gemeinderat in der Regel ohnehin eine Satzung nur beschließen, wenn eine entsprechende Begründung vorliegt (vgl. Nr. 4.3).

Gründe für das vereinfachte Verfahren

Die Wahl des vereinfachten Verfahrens wird nur dann Anlass für Bedenken geben, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Erreichung des Sanierungsziels offensichtlich zwingend erforderlich sind und für eine Erschwerung der Durchführung eindeutige Anhaltspunkte bestehen (insbesondere wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind). Zumindest bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens wird den Gemeinden einzuräumen sein, dass sie im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren und auch zum Beispiel für Teile des Sanierungsgebiets bei Bedarf auf das umfassende Verfahren umstellen können (zum Verfahrenswechsel vgl. Nr. 3.3).

Ausgleichsbeträge
oder
Erschließungsbeiträge?

Als entscheidende Erschwernis wird verschiedentlich bereits der Ausschluss der Erhebung von Ausgleichsbeträgen betrachtet, weil durch den Wegfall dieses Finanzierungsinstruments keine Aussicht bestünde, die Sanierung innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen. Demnach könnte das vereinfachte Verfahren nur dann gewählt werden, wenn die zu erwartenden Ausgleichsbeträge - auch unter Berücksichtigung der Anrechnung bzw. des Absehens wegen Geringfügigkeit - die andernfalls zu erhebenden Erschließungsbeiträge nach § 127, die Kostenerstattungsbeiträge im Sinne des § 135a und andere Beiträge nach Art. 5 KAG nicht übersteigen würden. In diese Betrachtung einzubeziehen wäre streng genommen auch die Differenz zwischen dem Grunderwerb zum sanierungsunbeeinflussten Wert und der Veräußerung zum Neuordnungswert.

Ausgleichsbetrag als
Finanzierungsinstrument

Dieser Auffassung, die letztlich weitgehend konkretisierte Sanierungsziele und eine umfangreiche vergleichende Modellrechnung voraussetzt, kann nicht gefolgt werden. Auch eine bloße Vermutung, dass ein für die Durchführung wesentliches Finanzierungsinstrument durch den Wegfall von Ausgleichsbeträgen entfällt, gibt allein für Bedenken noch keinen Anlass. Vielmehr müssen konkrete Anhaltspunkte hierfür bestehen, wie es z.B. bei der vorgesehenen Umnutzung einer größeren Gewerbebrauche oder bei umfangreich vorgesehenen Umstrukturierungen oder Betriebsverlagerungen der Fall sein könnte.

Ausgleich im
Förderverfahren

Sprechen z.B. lediglich wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für das umfassende Verfahren, so wird eine dennoch erfolgte Wahl des vereinfachten Verfahrens auch dann nicht zu Bedenken Anlass geben, wenn der Wegfall der Ausgleichsbeträge als Finanzierungsinstrument im Förderverfahren ausgeglichen werden kann. Dies wäre etwa dann zu rechtfertigen, wenn

von den betroffenen Eigentümern ein entsprechender Ausgleich in Höhe des entfallenen Ausgleichsbeträge durch eine Anrechnung bei der Bemessung von Entschädigungsleistungen oder bei der Festsetzung der pauschalen Modernisierungsförderung erfolgen soll (vgl. Anhang Fall C).

Gründe für das
umfassende Verfahren

Auch bei der Wahl des umfassenden Verfahrens kommt es im wesentlichen auf die Schlüssigkeit der Begründung hierfür an. Wenn die Gemeinde ausreichend glaubhaft macht, dass die Anwendung einer der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich ist oder ein Verzicht darauf die Durchführung erschweren würde, wird diese Wahl wohl keinen Anlass für Bedenken geben (z.B. wenn umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 Abs. 3 Voraussetzung für die Sanierung ist oder nur bei Erhebung von Ausgleichsbeträgen eine zügige Finanzierung erwartet werden kann).

3.3 Verfahrenswechsel

Verfahrenswechsel
grundsätzlich möglich

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Verfahren zum umfassenden Verfahren oder umgekehrt nicht aus. Für einen Verfahrenswechsel gelten dieselben Voraussetzungen wie für die Wahl des Verfahrens bei der erstmaligen förmlichen Festlegung. Der Wechsel des Verfahrens sollte im Interesse der Klarheit vorrangig durch die Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung und den Erlass einer neuen Satzung erfolgen. Jedoch ist eine Änderung der Satzung ebenfalls denkbar. Der Verfahrenswechsel kann sich auch auf Teile des Sanierungsgebiets beschränken.

vom vereinfachten zum
umfassenden Verfahren

Beim Übergang vom vereinfachten auf das umfassende Verfahren dürften bei Beachtung der vorgenannten Voraussetzungen kaum Schwierigkeiten bestehen.

Vorwirkung	Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert richtet sich dann nach den üblichen Regeln, d.h. es kommt darauf an, wann aufgrund der örtlichen Ereignisse die "Sanierungsvorwirkung" begonnen hat. Maßgeblich sind amtliche oder öffentlich deutlich gemachte Erklärungen, dass diese Grundstücke in einer geänderten Qualität (umfassendes Verfahren) in das Sanierungsgebiet einbezogen werden sollen. Eine Rückwirkung auf den ursprünglichen Sanierungsbeginn und damit eine "Heilung" einer eventuell von Anfang an fehlerhaften Verfahrenswahl ist nicht möglich.
vom umfassenden zum vereinfachten Verfahren	Soll ein Übergang vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren erfolgen, könnte die Pflicht zur Gleichbehandlung aller Eigentümer im Sanierungsgebiet dem Verfahrenswechsel entgegenstehen, wenn von den Vorschriften der §§ 152 bis 156a (bzw. deren Vorläufern im Städtebauförderungsgesetz) bereits Gebrauch gemacht wurde.
Gleichbehandlung der Eigentümer	Zwar ist auch in diesem Fall ein Verfahrenswechsel nicht auszuschließen; er bedürfte jedoch einer genaueren Einzelfallprüfung (ggf. Rückzahlung von Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag oder Überprüfung des Verkehrswerts von zum limitierten Preis erworbenen Grundstücken).
verschiedene Verfahren im selben Untersuchungsgebiet	Der Grundsatz der Gleichbehandlung der Eigentümer innerhalb eines Sanierungsgebiets schließt nicht aus, dass in einem Untersuchungsgebiet, in dem bisher förmliche Festlegungen nur im umfassenden Verfahren erfolgt sind, künftig auch das vereinfachte Verfahren Anwendung finden kann. Allerdings müssen sachlich und rechtlich nachvollziehbare Gründe vorliegen.

3.4 Festlegung der Genehmigungspflichten nach § 144

allgemeine Genehmigung	Die Gemeinde kann - unabhängig vom gewählten Verfahren - nach § 144 Abs. 3 für bestimmte Fälle des Abs. 1 die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen (wegen der Ausschlussmöglichkeiten nach § 142 Abs. 4 dürfte diese Möglichkeit wohl nur beim umfassenden Verfahren größere Bedeutung erlangen). Die Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen, vorzugsweise gleich mit der Sanierungssatzung.
Genehmigungsvorbehalte	Beim vereinfachten Verfahren kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder nach § 144 Abs. 2 <u>ausgeschlossen</u> werden. Der Ausschluss ist für die Genehmigungserfordernisse der Absätze 1 und/oder 2 nur insgesamt möglich, nicht jedoch für Teile davon (hierfür evtl. allgemeine Genehmigung). Von besonderer Bedeutung dürfte der Ausschluss von § 144 Abs. 2 sein, weil damit nach § 143 Abs. 4 die Eintragung eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch entfällt.
keine besonderen Voraussetzungen	Das Baugesetzbuch nennt keine Voraussetzungen, unter denen Genehmigungspflichten ausgeschlossen oder Genehmigungen allgemein erteilt werden können. Insbesondere ist eine Erforderlichkeitsprüfung nicht vorgesehen. Daraus folgt, dass die Auswahl der erforderlichen Genehmigungen nach dem Umfang und der Zielsetzung der Sanierung getroffen werden kann. Eine Begründung ist nicht erforderlich. Die Gemeinde hat bei der Auswahl somit insgesamt einen weiten Ermessensspielraum. Ein völliger Verzicht auf die Bestimmungen des § 144 wird jedoch wohl nur dann zu empfehlen sein, wenn sich die Sanierung voraussichtlich weitestgehend auf den öffentlichen Raum und gemeindliche Grundstücke beschränkt. Allerdings können allgemein erteilte Genehmi-

nachträgliche Änderung gungen und ausgeschlossene Genehmigungspflichten im Laufe der Sanierung veränderten Gegebenheiten angepaßt werden. Eine nachträgliche Änderung der Genehmigungspflichten dürfte wegen des bestehenden weiten Ermessensspielraums kaum Schwierigkeiten bereiten, vor allem dann nicht, wenn sich Sanierungsumfang oder Sanierungsziele entsprechend geändert haben.

4. Inhalt der Sanierungssatzung, erforderliche Unterlagen

4.1 Inhalt

Was enthält die Satzung? Ein bestimmter Wortlaut ist für die Sanierungssatzung nicht vorgeschrieben. Sie muß jedoch enthalten:

- die Rechtsgrundlage (Baugesetzbuch, Gemeindeordnung),
- eine eindeutige Bezeichnung (Abgrenzung) des Sanierungsgebiets (§ 142 Abs. 3 Satz 2),
- eine Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird,
- bei einer Wahl des vereinfachten Verfahrens den Ausschluss der §§ 152 bis 156a und ggf. von § 144 Abs. 1, § 144 Abs. 2 oder § 144 insgesamt.

Anlage 1 Die Anlage 1 enthält ein Muster für die Bekanntmachung einer Sanierungssatzung im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren.

4.2 Beschreibung und Kennzeichnung des Sanierungsgebiets

eindeutige Abgrenzung des Gebiets

Das Sanierungsgebiet muss in der Sanierungssatzung eindeutig bezeichnet (beschrieben) werden, so dass die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist. Dies kann geschehen durch:

- eine zeichnerische Darstellung in einer geeigneten Karte (vorzugsweise Katasterplan möglichst M 1:1000) als Bestandteil der Satzung,
- eine Aufzählung der einzelnen Grundstücke (ggf. auch Teile davon) mit ihrer genauen Bezeichnung durch Angabe der Gemarkung und der Flurnummer (ggf. ergänzt durch Größe, Straße und Hausnummer),
- eine Kombination von zeichnerischer und beschreibender Darstellung (aber: Gefahr von Widersprüchen) oder
- eine zweifelsfreie Grenzbeschreibung (in der Praxis oft schwierig).

Die Aufzählung der einzelnen Grundstücke wird vor allem dann zu empfehlen sein, wenn sie für die Eintragung eines Sanierungsvermerks nach § 143 Abs. 4 oder wegen einer beabsichtigten Umlegung ohnehin erforderlich ist. Ergänzend dazu muss das Sanierungsgebiet auch in einer für die Allgemeinheit und die durch die Satzung Betroffenen klaren und verständlichen Weise gekennzeichnet werden (vgl. BVerwG 4 NB 18.92), etwa durch

- eine charakteristische Kennzeichnung des Gebiets (z.B.: Altstadt innerhalb der Stadtmauer), aus der sich in etwa dessen Lage ergibt oder

- eine Beschreibung der umgebenden Straßen oder sonstiger markanter Linien.

4.3 Begründung

Welche Gründe rechtfertigen die Satzung?

Der Gemeinderat muss spätestens beim Beschluss über die Sanierungssatzung zumindest die wesentlichen Sanierungsgründe und -ziele nachweisbar durch Beschluss billigen (nach dem Urteil des VGH vom 17.12.79 reicht deren Festlegung in groben Zügen). Diese Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung. In der Regel wird der Abschlussbericht über die vorbereitenden Untersuchungen die Begründung enthalten.

Die Freistellung von einem formalen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren bei der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise diese Gründe zu prüfen. Gleiches gilt für die Verfahrenswahl. Im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Sanierungs-betroffenen hat die Gemeinde ohnehin einen entsprechenden Nachweis zu führen. Die Freistellung lässt die rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht unberührt.

Begründung im Förderverfahren

Zur erhöhten Bedeutung der Begründung im Förderverfahren siehe S. 16 und 28.

Anlage 2

Die Anlage 2 enthält verschiedene Auszüge aus möglichen Begründungen.

4.4 Erforderliche Unterlagen

Welche Unterlagen

Für die förmliche Festlegung sind in der Regel folgende

sind erforderlich?

Unterlagen erforderlich:

- a) Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 1) oder andere hinreichende Beurteilungsunterlagen (§ 141 Abs. 2) mit einer Darstellung der Sanierungsziele und der hierzu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Rahmenplan, Zeit- und Maßnahmenplan)
- b) Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149) entsprechend dem Stand der Planung
- c) Beschluss des Gemeinderats über die Billigung der Sanierungsgründe und -ziele
- d) Gründe, die die förmliche Festlegung rechtfertigen (Nachweis der Voraussetzungen nach Nr. 1, Begründung für Abgrenzung nach Nr. 3.1)
- e) Begründung für das gewählte Verfahren (Nr. 3.2) und ggf. Erläuterung der festgelegten Genehmigungspflichten (Nr. 3.4)
- f) Satzungsbeschluss mit Satzungstext
- g) Lageplan mit Eintragung der Grenzen des Sanierungsgebiets (vorzugsweise Katasterplan M 1:1000) unter Angabe von Kurzbezeichnung, Größe, Datum usw.
- h) Übersichtsplan (nicht kleiner als M 1:5000) mit Eintragung des Untersuchungsgebiets, des Sanierungsgebiets sowie aller anderen Sanierungs- und Ersatz-/Ergänzungsgebiete, soweit zweckmäßig
- i) Bericht über die Beteiligung und Mitwirkung

der Betroffenen (§ 137) und

der Träger öffentlicher Belange bzw.
der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139).

Berichte, Begründungen und Nachweise können auch zusammengefasst werden (etwa in den vorbereitenden Untersuchungen oder in einem Bericht zur Satzung).

5. Verfahren

5.1 **Beschluss**

Beschluss der Satzung

Bei der förmlichen Festlegung sind neben dem Baugesetzbuch die kommunalrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Der Beschluss obliegt dem Gemeinderat. Eine Übertragung auf beschließende Ausschüsse gemäß Art. 32 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) ist nicht möglich.

Ausschluss wegen
persönlicher Beteiligung

Nach Art. 49 Abs. 1 GO kann ein Gemeinderatsmitglied an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, seinem Ehegatten, einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Dies gilt auch für ein Mitglied, das in anderer als öffentlicher Eigenschaft ein Gutachten abgegeben hat.

5.2 **Bekanntmachung**

Veröffentlichung

Nach § 143 Abs. 1 hat die Gemeinde die Sanierungssatzung auszufertigen und ortsüblich (nach dem Kommunalrecht) bekanntzumachen.

Ersatzbekanntmachung	Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist. Die Satzung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Ersatzbekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Sie tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.
Satzung wird rechtsverbindlich	Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung gemäß § 143 Abs. 1 rechtsverbindlich.
zusätzliche Hinweispflichten	<p>In der Veröffentlichung oder Ersatzbekanntmachung ist <u>zusätzlich</u> hinzuweisen auf</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a, wenn diese nicht ausgeschlossen wurden (es empfiehlt sich, in allgemein verständlicher Weise das System der Wertabschöpfung und Preislimitierung zu erläutern)<input checked="" type="checkbox"/> die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2).
Planerhaltung	Die Vorschriften der §§ 214 bis 216 über die Planerhaltung gelten grundsätzlich auch für Sanierungssatzungen. Insbesondere führen gemäß § 215 a Abs. 1 Mängel der Satzung nicht zur Nichtigkeit, die zwar nach den §§ 214 und 215 beachtlich sind, die aber durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können. Bis zur Behebung der Mängel entfaltet die Satzung allerdings keine Rechtswirkung. Jedoch kann bei einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften oder sonstiger Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht die
rückwirkende Heilung von Verfahrens- und	Satzung gemäß § 215 a Abs. 2 auch mit Rückwirkung

Formfehlern	erneut in Kraft gesetzt werden.
allgemein erteilte Genehmigungen	Auf allgemein erteilte Genehmigungen nach § 144 Abs. 3 sollte in der Bekanntmachung ebenfalls hingewiesen werden.
weitere Informationen	Es wird empfohlen, in der Veröffentlichung oder Ersatzbekanntmachung auch auf Stellen hinzuweisen, bei denen die Betroffenen weitere Informationen etwa über bestimmte Rechtsfolgen, die Inhalte der Planung und den Fortgang des Verfahrens eingeholt werden können (z.B. Planungsbüro, Sanierungsträger, Anlaufstelle in der Verwaltung).

5.3 Mitteilungen

Wem wird die Satzung mitgeteilt?	Die Gemeinde hat eine Ausfertigung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung mit Angabe des Datums des Inkrafttretens zu übermitteln an
Grundbuchamt	<input checked="" type="checkbox"/> das Grundbuchamt mit einem Verzeichnis der einzelnen betroffenen Grundstücke zur Eintragung des Sanierungsvermerks, ausser wenn im vereinfachten Verfahren § 144 Abs. 2 ausgeschlossen wurde,
Vermessungsamt	<input checked="" type="checkbox"/> das Vermessungsamt (§ 143 Abs. 2 i.V.m. § 54 Abs. 2), soweit eine Umlegung durchgeführt wird,
Landratsamt	<input checked="" type="checkbox"/> das Landratsamt (bei kreisangehörigen Gemeinden) zur Berücksichtigung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht, ausser wenn im vereinfachten Verfahren § 144 insgesamt ausgeschlossen wurde.
Unterrichtung anderer Stellen	Andere Stellen, die von der Aufgabe berührt sind, sollte die Gemeinde rechtzeitig ausreichend unterrichten (z.B. Wasserwirtschaftsamt bei Hochwasserfreilegungen, Straßenbauamt bei geplanten Ortsumgehungen).

Einschaltung des Gutachterausschusses	Beim umfassenden Verfahren wird empfohlen, bereits im Vorfeld der förmlichen Festlegung den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Anfangswerte und mit der Prognose für die Neuordnungswerte für die betroffenen Grundstücke zu beauftragen. Der Gemeinderat soll im Rahmen der Beschlussfassung über diese Werte und die Erhebungspflicht unterrichtet werden.
---------------------------------------	---

5.4 Prüfung im Förderverfahren

Rechtmäßigkeit, Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit	Förderfähig können nur rechtmäßige, zweckmäßig und zügig durchführbare Sanierungsmaßnahmen sein. Damit bleibt - trotz der Freistellung von einem formalen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren - bei einer Förderung von Gesamtmaßnahmen eine Kontrolle der Sanierungssatzungen in materieller und verfahrensrechtlicher Hinsicht erforderlich. Insbesondere hat die Regierung als Bewilligungsstelle die Verpflichtung, für einen wirtschaftlichen und sparsamen Einsatz der Städtebauförderungsmittel zu sorgen (vgl. Art. 7, 23, 24, 34 und 44 BayHO).
--	--

Unterrichtung der Förderstellen	Bei neuen Maßnahmen und bei Maßnahmenänderungen, die in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden sollen, erhalten - soweit nicht bereits geschehen - das Landratsamt, die Regierung und das Staatsministerium des Innern (über die Regierung) die Unterlagen 4.4.a) bis h) spätestens im Zusammenhang mit der nächstfolgenden Programmanmeldung.
---------------------------------	--

Kosten- und Finanzierungsübersicht	Ergänzend dazu ist der Regierung von der Gemeinde nach dem Stand der Planung fortlaufend eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 vorzulegen, damit geprüft werden kann, ob die Finanzierung nach den
------------------------------------	---

Grundsätzen des Haushaltsrechts als gesichert erscheinen kann. Aus der Freistellung von einem formalen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren allein ergeben sich materiell keine Erleichterungen. Das zeigt sich schon darin, dass die Regierung weiterhin zuständige Stelle für Zustimmungen nach § 149 Abs. 4 bleibt und gemäß § 149 Abs. 6 Änderungen und Ergänzungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen kann.

Bestätigung der Finanz- und Verwaltungskraft

Bei kreisangehörigen Gemeinden soll das Landratsamt im Rahmen der Programmaufstellung als Kommunalaufsichtsbehörde auch dazu Stellung nehmen, ob die Gemeinde aufgrund ihrer Finanz- und Verwaltungskraft in der Lage ist, die neu aufzunehmende Sanierungs- (teil)maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Ergibt sich aus der von der Gemeinde vorgenommenen Abgrenzung des Sanierungsgebiets, dass dort die Sanierung nicht zweckmäßig und zügig durchzuführen ist, wird dies ein Grund sein, die Maßnahme von der Förderung auszuschließen. Können durch den Förderausschluss von Teilflächen diese Bedenken ausgeräumt werden, könnten gegebenenfalls die verbleibenden Flächen in das Programm aufgenommen werden. Für die von den Bewilligungsstellen eingeschränkte (keinesfalls erweiterte) Abgrenzung ist als Fördereinheit der "Sanierungsbereich" zu verwenden (siehe ADV-Verfahren Städtebauförderung -SBF-).

Beschränkung auf Teilgebiete

Prüfung der Verfahrenswahl

Die zutreffende Verfahrenswahl ist selbstverständlich ebenso Gegenstand der Prüfung, ob ein Sanierungsgebiet neu in das Programm aufgenommen oder dort fortgeführt wird. Schließlich kann die Verfahrenswahl den Umfang der einzusetzenden staatlichen Städtebauförderungsmittel erheblich beeinflussen. Schöpft eine Gemeinde die gebotenen Einnahmemöglichkeiten zur Fi-

finanzierung der Sanierung nicht aus, kann der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln insoweit nicht gerechtfertigt werden (Grundsatz der Subsidiarität, der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit). Gleiches gilt bei ungerechtfertigt erhöhten Aufwendungen, wenn etwa die Gemeinde im umfassenden Verfahren ihrer Verpflichtung zur Preislimitierung nach § 153 bei Grundstücksgeschäften nicht nachkommt.

entfallende
Einnahmemöglichkeiten

Der Umfang der entfallenden Einnahmemöglichkeiten infolge einer unzutreffenden Verfahrenswahl kann in der Regel von der Bewilligungsstelle selbst nicht hinreichend abgeschätzt werden. Die Beweislast liegt damit grundsätzlich bei der Gemeinde. Soweit diese eine zutreffende Verfahrenswahl nicht ausreichend glaubhaft machen kann, scheidet eine Förderung aus. Allerdings dürfen angesichts der gemeindlichen Planungshoheit und entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Anforderungen an geeignete Nachweise nicht zu hoch angesetzt werden.

beschränkte
Prüfungsmöglichkeiten

Insbesondere die Einschätzung ist schwierig, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in einer so nennenswerten Höhe zu erwarten sind, dass durch deren Nichtabschöpfung die Durchführung voraussichtlich erschwert würde (§ 142 Abs. 4). Sie setzt eine finanzwirtschaftliche Zukunftsprognose voraus, bei der relativ breite Abweichungen nicht auszuschließen sind und die deshalb nur beschränkt überprüft werden kann. Dabei ist selbstverständlich zu beachten, dass im vereinfachten Verfahren die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und die Kostenerstattung nach § 135a möglich sind, die unter bestimmten Voraussetzungen insgesamt sogar ergiebiger sein können als die Ausgleichsbeträge.

sinnwidrige
Verfahrenswahl

Das könnte wiederum eine Gemeinde auch sinnwidrig zur Wahl des umfassenden Verfahrens verleiten, um den

Eigentümern zumindest auf Zeit Belastungen zu ersparen (eventuell sogar durch insgesamt höhere Erschließungsbeiträge). Außerdem kann z.B. bei signifikanten Wertsteigerungen, die sich auf wenige Einzelgrundstücke beschränken, im vereinfachten Verfahren auch eine Kompensation dergestalt erfolgen, dass auftretende Wertsteigerungen im Förderverfahren berücksichtigt werden. Problematisch wären jene Fälle, wo Gemeinden, um Eigentümern die Steuervergünstigung des § 7h EstG zu ermöglichen, Sanierungsgebiete festlegen, die nicht gerechtfertigt sind.

Ausschluss nur bei begründeten Zweifeln

Die von einer Gemeinde getroffene Verfahrenswahl wird deshalb nur dann einen Förderausschluss rechtfertigen oder Anlass für die Forderung zusätzlicher Nachweise sein können, wenn sich der Bewilligungsstelle begründete Zweifel an der Verfahrenswahl aufdrängen. Diese Grundsätze gelten übrigens auch für einen eventuellen Verfahrenswechsel, der grundsätzlich die Ausnahme sein sollte und auf rechtlich nachvollziehbaren Gründen beruhen muß.

genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Der Ausschluss von Genehmigungspflichten im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 und die allgemeine Erteilung der Genehmigung für bestimmte Fälle durch die Gemeinde nach § 144 Abs. 3 richten sich weitgehend nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kommt hier weniger zum Tragen, es sei denn, eine rechtlich nicht vertretbare Genehmigung (z.B. eines zu hohen Bodenpreises im Grundstücksverkehr) hat direkt oder indirekt entsprechende Auswirkungen auf die Sanierungskosten und die dadurch ausgelösten Förderansprüche. Soweit Auswirkungen auf die Förderung nicht zu befürchten sind, bleibt die Festlegung der Genehmigungserfordernisse deshalb weitgehend den Gemeinden überantwortet.

5.5 Änderung der Sanierungssatzung

Änderungsverfahren

Die Vorschriften über den Erlass von Sanierungssatzungen gelten für deren Änderung entsprechend.

Anlage 1

Muster

für die ortsübliche Bekanntmachung einer

Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

Erläuterungen:

Bestehen mehrere Wahlmöglichkeiten, sind die unzutreffenden jeweils zu streichen.

¹⁾ Jeweils zutreffende Angabe wie Datum, Größe in ha usw. einsetzen

²⁾ Name der Gemeinde

³⁾ kurze Kennzeichnung des Sanierungsgebiets

⁴⁾ Ausfertigungsdatum

⁵⁾ Stelle, die den Lageplan gefertigt hat (z.B. Vermessungsamt, Stadtplanungsamt)

S a t z u n g

der/des Stadt/Marktes/Gemeinde²⁾

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
.....³⁾

vom⁴⁾

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches
(BauGB) erläßt die/der Stadt/Markt/Gemeinde
.....²⁾ folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt¹⁾ ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "³⁾".

☞ 1. Alternative zur Bezeichnung des Sanierungsgebiets (vgl. Nr. 4.2).

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:¹⁾ des⁵⁾ vom¹⁾ abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

☞ 2. Alternative zur Bezeichnung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung¹⁾:

Flur -Nr.	Grundbuch Band Blatt	Straße und Hausnr. Beschrieb	Größe in m ²	Bemerkung, ggf. Teilfläche

☞ 3. Alternative zur Bezeichnung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet umfaßt/wird umgrenzt

.....

☞ Dieser Zusatz wird aus Gründen der Rechtssicherheit grundsätzlich empfohlen

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

☞ Alternative für umfassendes Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

☞ Alternative für vereinfachtes Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

☞ Alternative für umfassendes Verfahren (nicht vorgeschrieben)

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

☞ Bitte die zutreffende Alternative für das vereinfachte Verfahren auswählen (die festgelegten Genehmigungspflichten sollten hier grundsätzlich angegeben

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden
x Anwendung

werden, auch wenn dies bei der 1. Alternative nicht vorgeschrieben ist)

- x mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung
- x mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung
- x keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

☞ ggf. abweichend von der Regelung nach Ortsrecht

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am¹⁾ rechtsverbindlich.

.....²⁾, den¹⁾

Stadt/Markt/Gemeinde²⁾

.....
Oberbürgermeister/in/ 1. Bürgermeister/in

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines

Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

☞ Dieser Hinweis ist beim umfassenden Verfahren zwingend vorgeschrieben. Ein zusätzlicher Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit im Rathaus wird empfohlen.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird besonders hingewiesen. Diese können - neben anderen einschlägigen Regelungen - während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer - stark vereinfacht ausgedrückt - für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge.

☞ Dieser Hinweis wird beim vereinfachten Verfahren grundsätzlich empfohlen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

☞ Beispiel für eine allgemein erteilte Genehmigung nach § 144 Abs. 3 im umfassenden Verfahren aufgrund einer Allgemeinverfügung

Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts i.S.d. § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

☞ Dieser ergänzende Hinweis soll den Bürgerinnen und Bürgern den Zugang zu weiteren Informationen erleichtern.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Architekturbüro¹⁾ in¹⁾ beauftragt. Als Sanierungsträger ist die Wohnungsbaugesellschaft¹⁾ in¹⁾ eingeschaltet. Dort und im gemeindlichen Bauamt (Ansprechpartner: Frau/Herr¹⁾,

Zimmer ...¹⁾, Tel.¹⁾) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

A u s z ü g e

aus Berichten über die Gründe, die die förmliche Festlegung eines sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen und über die getroffene Verfahrenswahl

Fall A im umfassenden Verfahren

- ein eng begrenztes Sanierungsgebiet mit städtebaulichen Missständen in hoher Dichte
- grundlegende Neuordnung mit umfangreichem Grunderwerb
- erhebliche Bodenwertsteigerungen
- zurückhaltende Mitwirkungsbereitschaft.

"Im vorgesehenen Sanierungsgebiet "Block 5" sind durchgreifende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere muss die Gemeinde umfangreichen Grunderwerb tätigen, ohne den - wegen der bisher zurückhaltenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - eine grundlegende Neuordnung nicht erwartet werden kann. Nach dem derzeitigen Stand der Kostenschätzung kann die Sanierungsmaßnahme nur finanziert werden, wenn die zu erwartenden erheblichen Bodenwertsteigerungen zur Kostendeckung eingesetzt werden können, das heisst, wenn die Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Wert erworben und zum Neuordnungswert veräußert werden können oder eine Abschöpfung durch Ausgleichsbeträge möglich ist.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften können somit nicht ausgeschlossen werden, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind und ohne sie diese voraussichtlich zumindest erheblich erschwert würde."

Fall B im umfassenden Verfahren

- ein relativ großes Gebiet, das ehemals als Güterbahnhof sowie als Tankstelle und Baustofflager genutzt wurde, und seit Jahren brach liegt
- umfangreiche Abbrüche, Grundstücksfreilegungen (Altlastenverdacht) und durchgreifende Neuordnung mit umfangreichem Grunderwerb erforderlich
- erhebliche Bodenwertsteigerungen
- mangelnde Investitionsbereitschaft der Eigentümer.

"Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und im Vorfeld der Altstadt sind weitreichende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere muss die Stadt umfangreichen Grunderwerb tätigen, ohne den - wegen der mangelnden Investitionsbereitschaft der Eigentümer - eine durchgreifende Sanierung und Neuordnung nicht erwartet werden kann. Nach dem aktuellen Stand der Kostenschätzung kann die Sanierungsmaßnahme nur finanziert werden, wenn die zu erwartenden erheblichen Bodenwertsteigerungen zur Deckung der Kosten vor allem der Altlastenbeseitigung eingesetzt werden können. Ein großer Teil der Grundstücke soll deshalb zum sanierungsunbeeinflussten Wert erworben und zum Neuordnungswert veräußert werden. Da bei wesentlichen Teilflächen keine Verkaufsbereitschaft besteht, kann dort die aufgrund der deutlichen Baurechtsmehrung zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nur durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden."

Fall C im vereinfachten Verfahren

- großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen
- Maßnahmen vorwiegend im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum
- punktuelle Betriebsverlagerungen und Modernisierungsmaßnahmen
- vor allem Anreizförderung.

"Die im Sanierungsgebiet "Ortskern" vorgesehene Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Einzelne Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Soweit sich bei unmittelbar betroffenen Eigentümern entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand tatsächlich erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Gemeinde diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen oder der Festsetzung der pauschalen Modernisierungsförderung berücksichtigen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen."

Fall D im vereinfachten Verfahren

- Sanierung eines Blocks mit Modernisierung von Wohngebäuden, Blockentkernung und Verdichtung in geringem Umfang
- Grundstücke überwiegend in der Hand eines Eigentümers, der mitwirkungsbereit ist
- keine erheblichen Bodenwertsteigerungen.

"Ein Teil der Gebäude in dem Gebiet befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass eine grundlegende Erneuerung, teilweise auch ein Abbruch und Wiederaufbau erforderlich ist. In verschiedenen Bereichen befinden sich im Blockinneren Gebäude, die die notwendige Belichtung und Belüftung der Vorderhäuser behindern. In einem Fall beeinträchtigen vorhandene gewerblich genutzte Räume die Wohnruhe. Die zur Erholung geeigneten Freiräume innerhalb der Quartiere werden durch regellos im Gebiet angeordnete Kfz-Stellplätze und Garagen beeinträchtigt, so dass auch in geringem Umfang eine bauliche Verdichtung vorgesehen werden muß.

Nach dem vorliegenden Sanierungsplan werden überwiegend Maßnahmen innerhalb der Flächen, die sich im Eigentum des B. befinden, erforderlich.

Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist."

Fall E im vereinfachten Verfahren

- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung im Gebiet, Aufwertung der sozialen Gettos in Teilbereichen durch stärkere Belegungsmischung im Wege der Baulückenschließung

- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur

- Stützung privatwirtschaftlicher Initiativen

- keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen.

"Die Eingriffe der Stadt sollen sich vor allem darauf beschränken, initiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen.

Aus der Lage des Gebietes und dem Ziel des Sanierungsverfahrens ("Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung") ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Mit der geplanten Baulückenschließung wird lediglich das bereits vorhandene Baurecht ausgeschöpft. Mögliche Bodenwertsteigerungen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, unter anderem durch die Aufwertung der Grünflächen im engeren Umfeld, sind mit den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes auszugleichen.

Zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sollen vor allem in leerstehenden oder bisher untergenutzten Gebäuden (z.B. Gewerbeflächen) eingerichtet werden. Gleiches gilt für die vorgesehene Erhöhung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf (Stadtteilläden).

Die begleitenden sozialen Programme (Streetworker und 2. Arbeitsmarkt für arbeitslose Jugendliche) haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bodenmarkt."

Schritte zur förmlichen Festlegung

- Grundsatzentscheidung über die Inangriffnahme städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
- Ortseinsicht und Vorklärung der Aufgabenstellung mit der Bewilligungsstelle der Regierung
- Auswahl eines geeigneten in städtebaulichen Fragen erfahrenen Planungsbüros (Angebots-einholung) mit Auftrag für Vorklärung der Aufgabenstellung
- Abgrenzung eines Gebiets, in dem städtebauliche Missstände vermutet werden, anhand einer Grobanalyse



<ul style="list-style-type: none">➤ Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen➤ öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB	<ul style="list-style-type: none">➤ Beauftragung des Planungsbüros in Abstimmung mit der Regierung (ggf. nach Zustimmung zum vorzeitigen Beginn durch die Regierung oder nach Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm)	<ul style="list-style-type: none">➤ Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm➤ ggf. Programmaufnahme➤ ggf. Zuteilung der Fördermittel➤ ggf. Bewilligungsantrag für die vorbereitenden Untersuchungen➤ ggf. Auszahlungsantrag
---	--	---



<ul style="list-style-type: none">➤ Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (Grundlagenermittlung, Katalog der Missstände und Mängel, Ziele und Zweck der Sanierung)➤ Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans, der erforderlichen Maßnahmen sowie einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht➤ ggf. Gutachten über den Anfangswert	<ul style="list-style-type: none">➤ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange➤ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen➤ ggf. vorgezogene Ordnungs-/Baumaßnahmen
---	--



- Abstimmung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen und der vorgesehenen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mit der Regierung
- Billigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung