

	Gemeinde Ortenberg	Vorlage	Gemeinderatssitzung 11. Mai 2015
bearbeitet von: Markus Vollmer		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlage/n	TOP 3.1

**Ortskernsanierung
Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen (Anlage 1). Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB) (Anlage 2). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG entnommen werden. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Im Übrigen wird auf die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates am 13. April 2014 und auf die zusammenfassende Darstellung in Anlage 3 verwiesen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, insbesondere hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung,
- Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude oder Gebäudeteile zur Schaffung von Wohnraum,
- Abbrüche und maßstabsgerechte Neubebauung
- Gestaltung der Erschließungsbereiche.

Grundstücksneuordnungen sollen vorwiegend auf freiwilliger Basis erfolgen, der Einsatz von Sanierungsmittel hierfür ist nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich werden keine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Durch die vorwiegend bestandserhaltende Sanierung sind nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

Allerdings zeichnet sich ab, dass bei Abbrüchen und anschließender Neubebauung eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt wird. Des Weiteren kann aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücksspekulationen entstehen, die sich in der Aussicht auf Sanierungsvorteile begründen. Eine Kontrolle der Kaufpreise §§ mittels 152 bis 156a BauGB zur Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung sollte also ermöglicht werden.

In Abwägung der vorstehenden Rechtsinstrumentarien, deren Erfordernis auch im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

Beratungsergebnis:

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja | nein: | Enth.: |

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB)gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde ,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist entsprechend dem Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2022 anzusetzen.

Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Beratungsergebnis:

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> Zustimmung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> Ablehnung: | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja | nein: | Enth.: |

Beschlussvorschlag

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Ortenberg „Ortsmitte“ beschlossen.

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

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2022 festgelegt.

Gemeinde Ortenberg Ortenaukreis

SATZUNG über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes " Ortsmitte "

Auf Grund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg in seiner Sitzung am 11.05.2015 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 10,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte".

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 20.03.2015 (Originalmaßstab M 1:2000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Ortenberg von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.:

Notizen

Beratungsergebnis:

Zustimmung: einstimmig mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung: einstimmig mehrheitlich ja nein: Enth.: