

|                                       |                              |                       |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Datum<br>08.11.2023                   | Aktenzeichen:<br>III / BauGB | Verfasser:<br>Gerlach |
| Verw.-Vorl.-Nr.:<br>SCHÖN/BV/938/2023 |                              | Seite:<br>-1-         |

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

| <b>Vorlage an</b>                              | <b>am</b>         | <b>Sitzungsvorlage</b> |
|--|-------------------|------------------------|
| <b>Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss</b> | <b>21.11.2023</b> | <b>öffentlich</b>      |
| <b>Gemeindevertretung</b>                      | <b>30.11.2023</b> | <b>öffentlich</b>      |

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortszentrum" der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung)**

### **Sachverhalt:**

#### **a) Allgemeines**

Die Gemeinde Schönberg beabsichtigte zu prüfen, ob im seinerzeit als „Ortsmitte“ bezeichneten Bereich städtebauliche Missstände vorliegen, deren Vorhandensein die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit dem Ziel der Beseitigung etwaiger Missstände erforderlich macht.

Die Gemeindevertretung hatte daher in ihrer Sitzung vom 30.01.2020 beschlossen, für einen Teil ihres Gemeindegebiets die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienten der förmlichen Festlegung eines noch im Detail zu bestimmenden Förder- bzw. Maßnahmengbietes im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Bevor die förmliche Festlegung eines Förder- bzw. Maßnahmengbietes erfolgen kann, sind gemäß § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen für die Notwendigkeit von städtebaulichen Maßnahmen, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Maßnahmen im Allgemeinen (§ 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Die vorbereitenden Untersuchungen erstreckten sich auf nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Maßnahme unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben (§ 141 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses vom 30.01.2020 und der Abgrenzung des Gebietes für die vorbereitenden Untersuchungen erfolgte mit Bekanntmachung vom 31.01.2020, die am 07.02.2020 bewirkt wurde. Dieser Einleitungsbeschluss wurde durch Beschluss 25.02.2021 in der Weise verändert, als dass das Gebiet für die vorbereitenden Untersuchungen verändert wurde.

Die Veröffentlichung des veränderten Einleitungsbeschlusses vom 25.02.2021 und der veränderten Abgrenzung des Gebietes für die vorbereitenden Untersuchungen erfolgte mit Bekanntmachung vom 01.03.2021, die am 09.03.2021 bewirkt wurde.

Mittlerweile wurden die vorbereitenden Untersuchungen einschließlich des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts abgeschlossen.

Aus dem von der Gemeinde vor Erlass der Sanierungssatzung zu billigen Abschlussbericht ergibt sich, dass städtebauliche Missstände vorliegen, denen mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren zu begegnen ist.

Dieser Abschlussbericht kommt in der Gesamtabwägung zu folgenden Ergebnissen:

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Hinsichtlich des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen im Wesentlichen auf die Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/958/2023 verwiesen.

Dies erfordert die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes, welche durch den vorgelegten Entwurf einer „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung)“ vorgenommen werden soll.

Nach § 142 Absatz 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Dabei ist das Sanierungsgebiet nach § 142 Absatz 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Die Gemeinde beschließt nach § 142 Absatz 3 Satz 1 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung).

Die Einzelregelungen der Satzung werden wie folgt begründet:

#### **b) Erläuterung des Satzungsentwurfs**

##### **— Zum Einleitungsteil**

Mit Rücksicht auf die Rechtsprechung der schleswig-holsteinischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (beispielsweise VG Schleswig vom 06.03.2019 – 4 A 115/16) wird dem Zitiergebot des § 66 Absatz 1 Nummer 2 LVwG umfassend Rechnung getragen.

Danach muss eine gemeindliche Satzung die Rechtsvorschriften angeben, welche zu ihrem

Erlass berechtigen. Dies ist insbesondere bei belastenden Eingriffen erforderlich. Da durch die Sanierungssatzung die Voraussetzungen für zum Teil erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte geschaffen werden (vergleiche unten), ist diesem Umstand schon im Einleitungsteil Rechnung zu tragen.

Nach der Rechtsprechung muss die Verwaltung durch Angabe ihrer Ermächtigungsgrundlage sich selbst des ihr aufgegebenen Normsetzungsprogramms vergewissern und hat sich auf dieses zu beschränken. Es kommt daher nicht nur darauf an, ob sie sich überhaupt im Rahmen der delegierten Rechtssetzungsgewalt bewegt, vielmehr muss sich die in Anspruch genommene Rechtssetzungsbefugnis gerade aus den von ihr selbst angeführten Vorschriften ergeben. Außerdem dient das Zitiergebot der Offenlegung des Ermächtigungsrahmens gegenüber dem Adressaten der Satzung. Das soll ihm die Kontrolle ermöglichen, ob die Satzung mit dem ermächtigenden Gesetz übereinstimmt.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Satzungsgeber für sich folgende Ermächtigungen in Anspruch:

— Städtebauliche Rechtsetzungsbefugnis

Die städtebauliche Rechtsetzungsbefugnis folgt zunächst aus § 142 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Danach beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, die im Klammerzusatz der Vorschrift als „Sanierungssatzung“ bezeichnet wird. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet nach Maßgabe des § 142 Absatz 3 Satz 2 BauGB zu bezeichnen.

Der nach § 142 Absatz 1 Satz 1 BauGB erforderliche Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt durch den Erlass einer Sanierungssatzung für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Daher gehört auch § 142 Absatz 1 BauGB zur städtebaulichen Ermächtigungsnorm.

— Kommunalverfassungsrechtliche Rechtsetzungsbefugnis

Als allgemeine Befugnis ist zudem § 4 Absatz 1 Satz 1 GO zu nennen. Diese Vorschrift billigt den Gemeinden das Recht zu, die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft durch Satzung zu regeln.

— **Zur Präambel**

Die Präambel, welche selbst nicht die Qualität einer Rechtsnorm besitzt, führt die wesentlichen Gründe für den Erlass der Sanierungssatzung sowie den Ablauf des bisherigen Verfahrens, also der vorbereitenden Untersuchungen, auf. Dies dient einerseits der Information der interessierten Öffentlichkeit sowie andererseits der Vereinfachung der Rechtsanwendung, weil damit zu rechnen ist, dass die Sanierung sich über viele Jahre erstrecken wird. Mit der Präambel sollen also für die Öffentlichkeit und die Rechtsanwendung die wesentlichen Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlagen, welche zum Erlass der Sanierungssatzung geführt haben, dokumentiert werden, weil diese ansonsten im Lauf der Zeit zu verblässen drohen.

— **Zu § 1 – Festlegung des Sanierungsgebiets**

Hält die Gemeinde auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) die Behebung identifizierter städtebaulicher Missstände durch Sanierungsmaßnahmen für erforderlich, kann sie das Gebiet nach Maßgabe des § 142 Absatz 1 Satz 1 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschließt die Gemeinde als Satzung.

§ 142 Absatz 1 Satz 1 BauGB stellt als Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines

Sanierungsgebiets darauf ab, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll.

Die Voraussetzung, dass ein Gebiet städtebauliche Missstände aufweisen muss, ist bereits in der Definition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Absatz 2 BauGB enthalten. Das städtebauliche Sanierungsrecht setzt diese Definition somit voraus. Dass im Rahmen des Sanierungsrechts eine Behebung der Missstände nur durch Sanierungsmaßnahmen in Betracht kommt, ist insoweit offensichtlich. Der Nachweis, dass und welche städtebaulichen Missstände vorliegen, wird über den Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen geführt, auf dessen Inhalt insoweit verwiesen wird.

§ 1 des vorgelegten Satzungsentwurfes nimmt auf diese Rechtslage Rücksicht und hebt deklaratorisch hervor, dass im Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, welche durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen. Daher legt er das Sanierungsgebiet **förmlich** fest und weist dem Sanierungsgebiet die Bezeichnung „Ortszentrum“ zu.

### — Zu § 2 – Räumlicher Geltungsbereich

#### **Absatz 1**

Nach § 142 Absatz 3 Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet in der Sanierungssatzung zu bezeichnen. Das Sanierungsgebiet muss als Einheit eindeutig beschrieben werden. Diese Beschreibung wird über § 2 Absatz 1 des vorgelegten Entwurfes vorgenommen, der auf eine grafische Darstellung (Karte) verweist, welche als Anlage 1 Bestandteil der Satzung wird. Eine solche Karte mit den Darstellungen der Gebietsgrenzen und mit ausreichenden Maßstab ist zur Bestimmung des Sanierungsgebietes geeignet. Eine derartige Karte muss Bestandteil der Satzung sein und als solcher von der Gemeindevertretung beschlossen werden. Darüber hinaus wird der räumliche Geltungsbereich auch durch die Verwendung des Wortes „Ortszentrum“ weiter konkretisiert.

#### **Absatz 2**

Da die der Sanierungssatzung als Anlage 1 beigefügte Karte nur den Stand wiedergeben kann, der im Zeitpunkt des Beschlusses der Sanierungssatzung vorherrscht, wird in § 2 Absatz 2 des Entwurfes klargestellt, dass die Verschmelzung oder Teilung von Flurstücken keinen Einfluss auf das Sanierungsgebiet als solches hat. Solange und soweit eine derartige Verschmelzung oder Teilung sich innerhalb der festgelegten Grenzen des Sanierungsgebietes abspielt, bleiben verschmolzene oder geteilte Flurstücke Bestandteil des Sanierungsgebietes.

### — Zu § 3 – Verfahren

§ 3 des vorgelegten Entwurfes bestimmt, dass die Sanierungsmaßnahme im sogenannten umfassenden Verfahren (Normalverfahren bzw. herkömmliches Sanierungsverfahren) durchgeführt wird. Diese Regelung ist erforderlich, um § 142 Absatz 4 Halbsatz 1 BauGB Rechnung zu tragen. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts, dies sind die §§ 152 bis 156 a BauGB, auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

Der Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen kommt in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Sanierung nur im umfassenden Verfahren durchgeführt werden kann.

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Sanierungs-

ziele sind danach sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die umfangreiche Aufwertung des öffentlichen Raums im Ortszentrum, die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verbesserung der Erschließungssituation sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und weiterer öffentlicher Räume ist von einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen.

Unkontrollierte Wertsteigerungen würden die Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen, da für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet unter anderem gemeindlicher Grunderwerb notwendig ist. Gleichzeitig wäre davon auszugehen, dass durch die Sanierung bedingte Wertsteigerungen private Investitionen bei der Wiedernutzbarmachung derzeit untergenutzter Grundstücke erschweren würden.

Vor diesem Hintergrund wird in der Sanierungssatzung eindeutig klargestellt, dass auch die §§ 152 bis 156 a BauGB zur Anwendung gelangen. Dies führt dazu, dass nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge zu erheben sein werden.

#### — Zu § 4 – Genehmigungspflichten

§ 4 des vorgelegten Entwurfes bestimmt, dass die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge vollumfänglich Anwendung finden (sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt).

Die Rechtfertigung und die Notwendigkeit für diese Genehmigungspflicht ergibt sich aus den folgenden Gründen:

Eine Sanierung kann nur dann mit der vom öffentlichen und privaten Interesse her gebotenen Intensität planvoll, zügig und in absehbarer Zeit durchgeführt werden, wenn Maßnahmen verhindert werden, welche die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Die Rechtsprechung hat ein solches Steuerungsinstrument im Hinblick auf die Besonderheiten des städtebaulichen Sanierungsrechts anerkannt. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt dient auch zugleich dem Schutz der Beteiligten. Diese werden daran gehindert, Vorhaben durchzuführen, Teilungen von Grundstücken vorzunehmen oder Rechtsgeschäfte abzuschließen, die sich beim weiteren Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen.

§ 144 BauGB und auch § 145 BauGB fassen im Sinne einer Verfahrenskonzentration die Rechtswirkungen

- einer Veränderungssperre (generelles Bauverbot mit der Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmen),
- der Zurückstellung von Baugesuchen (Bauverbot im Einzelfall) sowie
- einer Umlegung (Neuordnung von Grundstücken nach Lage, Form und Größe zur Herstellung der zweckmäßigen Gestaltung für die bauliche oder sonstige Nutzung)

zusammen. Sie ersetzen darüber hinaus auch die Genehmigungsvorbehalte für die Teilungsgenehmigung.

Nach § 144 Absatz 1 BauGB bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde somit

1. die in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (§ 144 Absatz 1 Nummer 1 BauGB);
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

Von § 144 Absatz 1 Nummer 1 BauGB sind sämtliche Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtung, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, erfasst. Dem Genehmigungsvorbehalt des § 144 Absatz 1 Nummer 1 BauGB unterliegt auch die Beseitigung baulicher Anlagen (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB).

Ebenso sind hiervon auch erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen umfasst (§ 14 Absatz 1 Nummer 2 BauGB). Die dort genannten erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken sind tatsächliche Handlungen, die solche Veränderungen unterhalb oder oberhalb der Erdoberfläche herbeiführen, ohne dass sie einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungs-, Zustimmung- oder Anzeigepflicht unterliegen würden.

Von § 144 Absatz 1 Nummer 2 BauGB werden schuldrechtliche Vertragsverhältnisse erfasst. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils eingegangen oder verlängert wird, sind genehmigungspflichtig. Voraussetzung ist, dass sie auf eine bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen sind. Das ist auch der Fall, wenn bei unbestimmter Vertragsdauer eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart ist. Unter derartige Vereinbarungen fallen vor allem Miet- und Pachtverträge.

Der Genehmigung bedürfen hiernach **nicht**

- nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miet- oder Pachtverträge sowie
- nach der förmlichen Festlegung bis zu einem Jahr verlängerte Miet- oder Pachtverträge.

Der Genehmigungspflicht unterliegen auch Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung künftig zu genehmigender oder noch zu errichtender Gebäude und Gebäudeteile.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde weiterhin

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 BauGB im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;

4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

#### — **Zu § 5 – Inkrafttreten**

Mit § 5 des vorgelegten Satzungsentwurfes wird § 143 Absatz 1 Satz 4 BauGB Rechnung getragen. Danach wird die Sanierungssatzung mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die bundesrechtliche Regelung lässt die Sanierungssatzung zwingend mit Wirksamkeit der Bekanntmachung in Kraft treten. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für die Inkraftsetzung nicht bestimmen. Vor diesem Hintergrund tritt die Satzung **am** Tag der Bekanntmachung in Kraft.

#### **c) Auswirkungen der Sanierungssatzung**

##### — **Eintragungen ins Grundbuch**

Nach § 143 Absatz 2 Satz 1 BauGB teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat nach Maßgabe des § 143 Absatz 2 Satz 2 BauGB in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Die Eintragung eines derartigen Sanierungsvermerks bezweckt, dass das Grundbuchamt und interessierte Personen von der Tatsache des Bestehens einer Sanierungssatzung und ihrer Rechtswirkungen, soweit sie für den Grundstücksverkehr Rechtswirkungen hat, Kenntnis erhalten und ihr Verhalten hierauf einrichten können.

Durch den Sanierungsvermerk wird auch das Grundbuchamt auf die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB, soweit die dort genannten Rechtsvorgänge grundbuchrelevant sind, hingewiesen, aber auch auf das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB.

Nach § 143 Absatz 2 Satz 3 BauGB sind die Vorschriften des § 54 Absatz 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies führt dazu, dass das Grundbuchamt die Gemeinde von allen Eintragungen zu benachrichtigen hat, die nach dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung im Grundbuch der betroffenen Grundstücke vorgenommen sind oder vorgenommen werden.

Da die Eigentümer über die Eintragung der Sanierungsvermerke unterrichtet werden, ist zu erwägen, ob diese hierauf und auf weitere Folgen hingewiesen bzw. vorbereitet werden sollten (vergleiche unten).

##### — **Genehmigungspflichten**

Aus der Begründung zu § 4 des Satzungsentwurfes kann entnommen werden, dass umfangreiche Genehmigungspflichten entstehen werden, um die Durchführung der Sanierung zu sichern.

Die Genehmigung darf im Übrigen nur dann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung **unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde** (§ 145 Absatz 2 BauGB).

Die Formulierung der Vorschrift verdeutlicht, dass es jeweils auf die Umstände des Einzelfalles

les ankommt, ob eine Genehmigung zu erteilen oder zu versagen ist. Letztlich wird jeder genehmigungspflichtige Vorgang daraufhin zu überprüfen sein, ob im jeweiligen Einzelfall bei Erteilung einer Genehmigung das Sanierungskonzept durchführbar bleibt.

Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf Verträge zu richten sein, welche die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück vorsehen. Bei diesen Verträgen wird es sich aller Voraussicht nach um den Hauptanwendungsfall handeln, der eine Genehmigungspflicht auslösen wird.

Um im umfassenden Verfahren eine Preisberuhigung auch im privaten Bodenverkehr sowie eine Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung zu gewährleisten, bedarf die Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 144 Absatz 2 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (sogenannte Verfügungssperre). Sofern der Kaufpreis nach Maßgabe des § 153 BauGB mehr als nur geringfügig den Verkehrswert übersteigt, der sich ohne die Sanierungsmaßnahme ergeben würde, ist eine Genehmigung zu versagen, da hierin nach § 153 Absatz 2 BauGB eine wesentliche Erschwerung der Sanierung zu sehen ist.

Darüber hinaus wird nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung jedes Bauvorhaben, das innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung verwirklicht werden soll, auch daraufhin zu überprüfen sein, ob es den Zielen der Sanierung entgegensteht.

#### — **Steigerung des Verwaltungsaufwands**

Nach § 145 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird die Genehmigung nach § 4 des vorgelegten Entwurfs in Verbindung mit § 144 BauGB durch die Gemeinde erteilt.

Da die Verwaltung der Gemeinde Schönberg durch die Amtsverwaltung Probstei erfolgt, wird ein nicht unerheblicher Aufwand entstehen, der gegebenenfalls durch die Anpassung von Verwaltungskostenbeiträgen zu kompensieren sein wird.

Dieser Aufwand wird auch dann entstehen, wenn die Genehmigung nach § 145 Absatz 1 Satz 2 BauGB durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erteilen sein wird, weil eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist. Dies erfordert für das Sanierungsgebiet einen erhöhten Prüfungsaufwand im Zusammenhang mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB. Denn künftig werden derartige Bauvorhaben nicht nur auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen sein. Vielmehr tritt daneben auch eine Prüfung der sanierungsrechtlichen Zulässigkeit.

#### — **Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Mit § 3 der Sanierungssatzung soll festgelegt werden, dass die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, was zu einer Wertsteigerung von **Bodenpreisen** führen kann, so dass die §§ 152 bis 156 a BauGB zwingend zur Anwendung gelangen.

Das umfassende Verfahren ist bei Sanierungsmaßnahmen erforderlich, bei denen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, welche die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Einschätzung, ob es zu Bodenwertsteigerungen kommen wird und ob diese die Sanierung erschweren werden, handelt es sich um eine prognostische Entscheidung vor Beginn der Sanierung.

Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Gemeinde ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

Im umfassenden Verfahren gelten daher die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB. Nach §§ 154 ff. BauGB sind Gemeinden verpflichtet, von Personen mit Grundeigentum, deren Grundstücke durch die Sanierungsmaßnahmen eine Bodenwertsteigerung erfahren haben, einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Der Ausgleichsbetrag entspricht in seiner Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts und wird zum Abschluss der Sanierung gutachterlich für jedes Grundstück individuell ermittelt. Ihren Abschluss findet die Sanierung nach § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB durch die Aufhebung der Sanierungssatzung, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Im Gegenzug sind Personen mit Grundeigentum nach § 154 Absatz 1 Satz 3 BauGB dafür von Beiträgen befreit, die ansonsten bei der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben werden (beispielsweise Straßenbaubeiträge nach dem KAG).

— **Zeitnahe Ermittlung von Bodenpreisen (Anfangswerte) als Voraussetzung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Ausgehend von den Erfahrungen, die bei der letztmaligen Erhebung von Ausgleichsbeträgen aus Anlass einer Sanierung gewonnen wurden, empfiehlt die Amtsverwaltung, die für die Abschöpfung der Ausgleichsbeträge erforderlichen Daten für die Festlegung der Anfangswerte der Bodenpreise in unmittelbarer zeitlicher Nähe zum Inkrafttreten der Sanierungssatzung ermitteln zu lassen, soweit dies zulässig ist.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht nach § 154 Absatz 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Dieser Endwert kann naturgemäß erst nach Abschluss der Sanierung (§ 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB) ermittelt werden.

Anfang bzw. Mitte der 1970er Jahre wurde in der Gemeinde Schönberg schon einmal eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme begonnen. Diese konnte jedoch erst im Jahr 2005 mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Abschluss gebracht werden, die sich überdies als extrem streitanfällig erwiesen hatte. Diese Streitanfälligkeit war unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass man es bei Beginn der Sanierungsmaßnahme unterlassen hatte, die Daten zur Ermittlung der Anfangswerte schon zu diesem Zeitpunkt festzustellen. Daher gab es erhebliche rechtliche und tatsächliche Schwierigkeiten, die Anfangswerte 30 Jahre „zurückzurechnen“.

Nach § 40 Absatz 4 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Anfangs- und Endwerte zwar bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Allerdings steht zu erwarten, dass in 15 Jahren die Daten über den Zustand der Grundstücke unmittelbar vor Beginn der Sanierung nicht mehr ordnungsgemäß ermittelt werden können. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Amtsverwaltung angezeigt, die Daten zur Ermittlung der Anfangswerte – also den Bodenwerten vor Beginn der Sanierung – zeitnah zu erheben, um sie später auf den Wertermittlungsstichtag hochrechnen zu können.

Es ist daher geboten, die Grundlagen zur zukünftigen Ermittlung der Anfangswerte in zeitlicher Nähe zum Beginn der Sanierung festzustellen. Eine derartige Ermittlung ist durch die Amtsverwaltung jedoch nicht zu leisten, da diese weder über die fachlichen noch die personellen Kapazitäten hierfür verfügt. Von daher wäre ein (vereidigter) Gutachter für die Ermittlung von Grundstückswerten zu beauftragen. Angesichts der Größe des Sanierungsgebietes liegt es auf der Hand, dass eine derartige Wertermittlung erhebliche Kosten verursachen wird.

Zu diesem Zweck kann sich die Gemeinde entweder eines geeigneten Sachverständigen oder aber des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bedienen. Aller Voraussicht nach wird die Beauftragung des Gutachterausschusses beim Kreis Plön jedoch nicht zielführend sein, da sich hier ein Bearbeitungsstau ergeben hat, der dem Vernehen nach erst in circa 5 Jahren abgebaut sein wird.

#### — **Informationen für die Eigentümer von Grundstücken**

Durch die Sanierungssatzung werden, wie oben beschrieben, teils erhebliche Eingriffe in Eigentumsrechte vorgenommen. Darüber hinaus muss, auch wenn dies noch geraume Zeit dauern wird, mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen und somit auch dem Abfluss von liquiden Mitteln gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ist zu erwägen, ob und in welcher Form die betroffenen Eigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke von diesen Rechtswirkungen unterrichtet werden sollten. Denn diese werden über kurz oder lang

- eine Mitteilung des Grundbuchamtes über die Eintragung eines Sanierungsvermerks erhalten
- umfangreichen Genehmigungspflichten unterliegen und
- sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge zu entrichten haben.

#### **d) Beschluss über die Dauer der Sanierung**

Nach § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Die Durchführungsfrist wird nicht in der Sanierungssatzung, sondern durch einen gesonderten (schlichten) Beschluss festgelegt. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Die Bestimmung der Frist ist eine Entscheidung, die im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde liegt und sich nach den konkreten Zielen und Zwecken der Sanierung bestimmt. Damit ist die Gemeinde angehalten, bei förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebiets nicht nur die zügige Durchführbarkeit der Sanierung zu prüfen, sondern auch dies zu dokumentieren und in einer Art Selbstverpflichtung einen bestimmten Zeitraum festzulegen.

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB gehört, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert. Er muss, soweit dies der Planungsstand erlaubt, ermitteln, ob das Sanierungskonzept überhaupt verwirklicht werden kann. Ansonsten fehlt es an der Erforderlichkeit des sanierungsrechtlichen Instrumentariums.

Der Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im IEK enthaltenen Maßnahmen nicht zulässt. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfangs und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahme von maximal 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist gemäß § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB bei Bedarf auch durch Beschluss verlängert werden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Zeitraum der Sanierung auf den (zunächst) maximal möglichen Zeitraum von 15 Jahren festzulegen.

Aus dem Regelungszusammenhang mit § 143 Absatz 1 BauGB wird deutlich, dass der Beginn der 15-jährigen Frist mit dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung zusammenfällt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt,

1. die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung) in der Fassung der Anlage zur Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/938/2023,
2. die Frist, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll, auf 15 Jahre festzulegen und
3. den Bürgermeister zu beauftragen,
  - a. in zeitlicher Nähe zum Inkrafttreten der Sanierungssatzung die notwendigen Schritte zur Ermittlung von Daten für die Feststellung der Anfangswerte für den Ausgleichsbetrag einzuleiten und sich hierbei eines fachkundigen Sachverständigen zu bedienen sowie
  - b. die betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes über die durch die Sanierungssatzung eintretenden Rechtsfolgen zu informieren.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Entwurf einer Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ der Gemeinde Schönberg (Sanierungssatzung)

Kokocinski  
Bürgermeister

Gesehen:  
  
Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Gerlach  
Amt III