

Ablauf der Sanierungsmaßnahme allgemein

1.	Entscheidung der Gemeinde für die Städtebauförderung		✓
2.	Programmanmeldung	Erfolgte mit Bedarfsmitteilung Dezember 2015 (Aufnahme ins Bayerische Programm)	✓
3.	Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen	Erfolgte am 2.8.2016	✓
4.	Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme z.B. von Stärken und Schwächen - Formulierung von Missständen, allgemeine Sanierungsziele und Sanierungskonzept 	✓
5.	Beschluss über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebietes		
6.	Durchführung der Sanierung	Präzisierung der städtebaulichen Planung in z.B. Rahmenplänen, Bebauungsplänen oder Projektplänen; Durchführung in Ordnungs- und Baumaßnahmen	
7.	Aufhebung der förmlichen Festlegung		

Sanierungsgebiet - Verfahrensablauf zur Sanierungs- und Entwicklungsplanung

<p>Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB</p>	<p><i>In Anzing wurde am 04.10.2016 ein Grundsatzbeschluss zur Einleitung und Durchführung der Ortskernentwicklung gefasst.</i></p> 
<p>Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU); Feststellung des Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB</p>	<p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert, die in das Neuordnungskonzept Eingang finden. Für die daraus resultierenden Maßnahmen wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die Hinweise auf die Durchführbarkeit der Sanierung liefert.</p> 
<p>Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. §§ 137 und 139 BauGB</p>	<p>Zu den allgemeinen Sanierungszielen (in VU beschrieben) werden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsarbeit informiert (<i>erfolgte am 07.06.2018 sowie 29.10.2020</i>). Ihre Anregungen werden im Gemeinderat behandelt bzw. sind bereits in der VU eingeflossen.</p>
<p>Abwägung gem. § 136 BauGB und Billigung VU</p>	<p>Im Gemeinderat ist eine Abwägung der öffentlichen Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen und die VU zu billigen.</p>
<p>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 4 BauGB</p>	<p>Auf dieser Grundlage kann die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.</p>

Warum Sanierungssatzung?

Gemeindliches **Steuerungsinstrument** für städtebauliche/bauliche Entwicklungen:

- Eine Gemeinde/Stadt legt mit einer Satzung gem. § 142 BauGB ein Gebiet fest, in dem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.
- Mit der förmlichen Festlegung ergeben sich für das betroffene Gebiet verschiedene Wirkungen, die der Gemeinde ermöglichen sollen, die **Ziele und Zwecke der Sanierung konsequent und zügig umzusetzen** .
- sowie die Investitionsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu steigern.

Vorbereitende Untersuchungen (VU) 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 orientiert sich am von der Gemeinde beschlossene Untersuchungsgebiet.

Welche Wirkungen hat die förmliche Festlegung?

- Die förmliche Festlegung eröffnet die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet die **Vorschriften des besonderen Städtebaurechts** (vgl. §§ 136 bis 164b BauGB) anzuwenden.
- Die **Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen** kann beginnen.
- In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die **Förderung** von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm.
- **Genehmigungsvorbehalte** nach § 144 BauGB (= frühe Abstimmung der Planungen mit den Zielen der Sanierung) und **Vorkaufsrechte** nach § 24 (1) BauGB für die Gemeinde.
- Für private Bauherren treten **steuerliche Vergünstigungen** in Kraft (u.a. erhöhte Absetzung von Herstellungskosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Was ist Gegenstand der Sanierungssatzung?

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

Beispiel Sanierungssatzung

Satzung

der Gemeinde über die
förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets I
„Ortsmitte“
vom 22.03.2017

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt 38,57 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung

„Sanierungsgebiet I – Ortsmitte“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (Lageplan M 1: 2.500, Stand: Februar 2017, Plankreis). Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

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

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

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

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

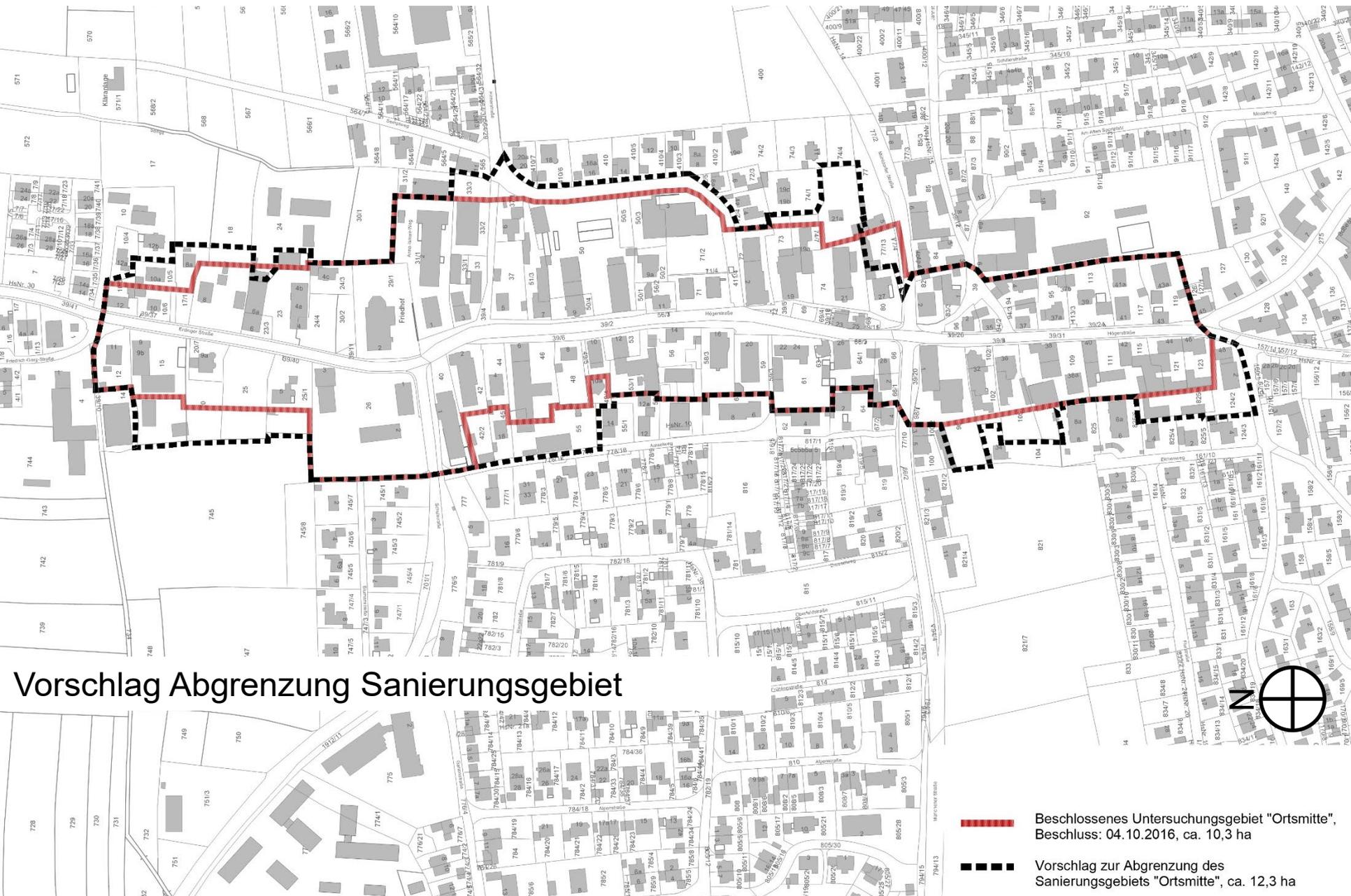
den 24.04.2017

Gemeinde



M:
1. Bürgermeister

+ Begründung
+ Plan Sanierungsgebiet



Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

-  Beschlossenes Untersuchungsgebiet "Ortsmitte",
Beschluss: 04.10.2016, ca. 10,3 ha
-  Vorschlag zur Abgrenzung des
Sanierungsgebiets "Ortsmitte", ca. 12,3 ha