

Satzung der Stadt Altentreptow: Über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadtkern Altentreptow" und der Erteilung der Genehmigung

1. Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 255) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - Inv-WobauLG -) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altentreptow in ihrer Sitzung am 28.04.1994 folgende Satzung:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher bezeichneten Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umgestaltet und wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 18 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Altstadtkern Altentreptow".

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan "Altstadtkern Altentreptow" im M 1:1000 abgegrenzten Flächen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigelegt.

§ 2
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme im Bereich des Altstadtkerns wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung wird, gem. § 143 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 246 a BauGB, nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Begründung

Für das Gebiet der Altentrepptower Altstadt soll nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen eine Sanierungssatzung beschlossen werden. Die Sanierung dieses Bereiches gründet sich auf den durch den treuhänderischen Sanierungsträger, BIG-Städtebau GmbH Mecklenburg-Vorpommern, und den Rahmenplanern A & S, Architekten und Stadtplaner GmbH, Neubrandenburg, sowie den Landschaftsarchitekten Klapper, Kiel, durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen und den dabei festgestellten städtebaulichen Mißständen (siehe hierzu auch abschließenden Bericht des Sanierungsträgers und Rahmenplaners).

Arbeitsgrundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme Stadtsanierung und für die Festlegung der Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahmen, bildet der Rahmenplanentwurf für den historischen Stadtkern der Stadt Altentrepptow. Dieser städtebauliche Rahmenplan soll für die weitere städtebauliche Entwicklung der historischen Innenstadt den Rahmen und die Ziele abstecken.

Innerhalb des Planes sind die zur Durchführung im Stadtkern von Altentrepptow erforderlichen Maßnahmen dargestellt und zwar insbesondere die Nutzung der Altstadt, die Gestaltung der einzelnen Straßenzüge und Gebäude und die Verkehrsregelung im Zentrum.

Der städtebauliche Rahmenplan ist erforderlich, weil

- für die zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen ein für Stadt, Struktur und Gestalt verträglicher Raum abzustecken ist, in dem sich die denkmalswerte, historische Stadtstruktur in Kontinuität weiterentwickeln kann.
- im Altstadtbereich Umfeldverbesserungen durchzuführen sind, um die Wohnverhältnisse zu verbessern und Objektsanierungen sinnvoll zu machen.
- durch Ordnung des Verkehrs die Voraussetzungen für die zukünftige wünschenswerte Stadtentwicklung zu schaffen sind.

Der Rahmenplan soll Grundlage sein, sowohl für städtebauliche Einzelentscheidungen (BauGB § 34), wie auch für verbindliche Ortsatzungen, soweit ihre Aufstellung erforderlich ist.

Der städtebauliche Rahmenplan gibt gleichzeitig als Handlungskonzept Auskunft über die Entwicklungsschwerpunkte für die Sanierungsziele. Der Rahmenplan umfaßt das Altstadtgebiet der Stadt Altentrepptow und wird im wesentlichen begrenzt durch die Stadtmauer.

Eine Bürgeranhörung und Erläuterungen des Rahmenplanentwurfes fand nach vorheriger örtlicher Bekanntgabe am 30.04.1992 statt. Mit Schreiben vom 24.03.1992 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen zum Rahmenplanentwurf, einschließlich Erläuterungsbericht, gebeten.

...

Bestandteil des Rahmenplanes sind Untersuchungen zur Entwicklung der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstruktur und die landschaftspflegerische Begleitplanung des Landschaftsplaners Klapper, Kiel.

2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.08.1994 - AZ: 513.4.13052003.5.0 II 751 b/Schi - gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 142 und 143 BauGB genehmigt. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung 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.
4. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird besonders hingewiesen.

Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 152
Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
Kaufpreis, Umlegung

- (1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuches Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- (2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

...

- (3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.
- (4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
 1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;
 2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
 3. § 58 nicht anzuwenden.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht 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).

...

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechenden Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155

Anrechnung auf dem Ausgleichsbetrag, Absehen

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwert-erhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
 2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen.

3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.
- Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.
- (4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.
- (5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 156

Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

...

Altentreptow, 04.10.1994



Stadt Altentreptow
Der Bürgermeister


K e m p f

Verfahrensvermerk:

Diese Bekanntmachung ist am 05. 10.1994 in dem amtlichen Verkündigungsblatt "Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Altentreptow" veröffentlicht worden.

Altentreptow, 05. 10.1994

Stadt Altentreptow
Der Bürgermeister