

# Satzung

## der Stadt Gemünden a.Main über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 1 Altstadt

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 210) und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) erlässt die Stadt Gemünden a.Main folgende

### Satzung:

#### § 1

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 6,63 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung **Nr. 1 Altstadt**.

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Gemünden:

Flur-nummer	Grundbuch Band / Blatt	Straße- u. Haus-Nr. Beschrieb	Größe in qm	Bemerkung ggf. Teilfläche
1	67/2501	Obertorstr. 17	90	
2	75/2775	Obertorstr. 19, Wohnhaus, Hofraum	70	
3	99/3610	Obertorstr. 21	115	
3/2	91/3322	Obertorstr. 15	170	
4	86/3158	Obertorstr. 23	318	
5	67/2501	Bei der Obertorstraße, Landwirtschaftsfläche	821	
6	84/3103	Obertorstr. 25, hierzu Wegteilfl. Fl.Nr. 1186	220	
7	87/3192	Obertorstr. 27, hierzu Wegteilfl. Fl.Nr. 1186	67	
8	75/2774	Obertorstr. 29, hierzu Wegteilfl. Fl.Nr. 1186	203	
9	103/3743	Obertorstr. 31	104	
10	82/3020	Obertorstr. 33	156	
11	90/3314	Obertorstr. 41	209	
12/1	96/3521	Obertorstr. 43	452	
	97/3548			
13	90/3310	Bahnhofstr. 1 und 3	763	
13/1	67/2500	An der Bahnhofstraße, Weg	27	
14	90/3310	Bahnhofstr. 2	760	
19	80/2966	Obertorstr. 36	545	
20/2	67/2499	An der Obertorstraße, Erholungsfläche	128	
21	67/2500	Obertorstr.	230	
22	82/3039	Obertorstr. 34	157	
23	80/2966	Mainstr. 12	60	
24	80/2966	Mainstr. 12	40	
25	80/2966	Obertorstr. 32	50	
26	80/2966	Obertorstr. 32	40	
27	75/2792	Obertorstr. 30	238	
29	73/2717	Mainstr. 10	60	
30	73/2717	Mainstr. 9	85	
31	73/2717	Mainstr. 8 und Obertorstr. 28	194	
34	92/3368	Obertorstr. 24 und 26	313	
38	100/3659	Obertorstr. 22	573	
39	80/2959	Obertorstr. 20	90	

<b>Flur- nummer</b>	<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>Straße- u. Haus-Nr. Beschrieb</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>Bemerkung ggf. Teilfläche</b>
40	63/2346	Obertorstr. 18, Wohnhaus, Nebengebäude und Hofraum	219	
40/1	66/2464	Mainstr. 6	61	
41	75/2787	Mainstr. 7, Wohnhaus	40	
42	66/2464	Mainstr. 6, Wohnhaus, Hofraum	70	
43	67/2499	An der Mainstraße, Stadtturm	40	
47	85/3125	Obertorstr. 14	96	
48	67/2499	Mainstraße, Gebäude- und Freifläche Verkehrsfläche	3.914	
48/1	67/2500	Kärnergasse 3, An der Winterhalt	467	
48/3	67/2503	An der Winterhalt, Weg	67	
50	82/3009	Mainstr. 3	40	
51	90/3307	An der Kirchgasse, Gebäude- und Freifläche	90	
52	98/3575	An der Kirchgasse, Waschküche	50	
53	73/2709	Kirchgasse 1	60	
54	100/3650	Kirchgasse 3	60	
55	98/3581	Kirchgasse 5	170	
55/2	98/3581	Bei der Kirchgasse, Gebäude- und Freifläche	14	
55/3	98/3581	Bei der Kirchgasse, Gebäude- und Freifläche	7	
55/4	98/3581	Bei der Kirchgasse, Gebäude- und Freifläche	7	
56	99/3628	Kirchgasse 4	139	
58	69/2557	An der Badgasse, Garage	40	
59	98/3577	Badgasse 4	189	
63	63/2347	Badgasse 3, Laden m. Lager, Garage, Hofraum	180	
64	74/2755	Mainstr. 1	138	
67	76/2822	Scherenbergstr. 1 a, Gebäude- und Freifläche	421	
68	67/2500	An der Scherenbergstr., Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	84	
68/1	82/3015	An der Scherenbergstr., Verkehrsfläche	73	
71	63/2348	Scherenbergstr. 2, Wohn- und Geschäftshaus	147	
73	86/3161	Scherenbergstr. 1	140	
73/1	67/2500	An der Scherenbergstr., Gehweg	256	
75	67/2500	Die Fischergasse, Straße	244	
76	67/2503	An der Fischergasse, Bauplatz	317	
77	67/2499	An der Fischergasse, Stadtturm	14	
78	80/2963	Fischergasse 3	136	
79	90/3287	Fischergasse 2	144	
79/1	67/2500	An der Fischergasse, Verkehrsfläche	10	
81	91/3333	Fischergasse 1	164	
82	98/3595	Scherenbergstr. 3	341	
86	67/2500	Die Kärnergasse, Straße	182	
86/1	83/3047	Scherenbergstr. 4	194	
86/2	67/2499	Scherenbergstr. 5, Rathaus, Hofraum	337	
87	86/3155	Kärnergasse 1	57	
88	82/3026	Kärnergasse 2, Gebäude- und Freifläche	62	
89	67/2504	Kärnergasse 3, Gebäude und Freifläche	173	
91	93/3403	Kärnergasse 4	63	
92	93/3402	Kärnergasse 5	85	
93	67/2505	Scherenbergstr. 6	174	
93/1	67/2500	An der Scherenbergstr., Gehweg	156	
95	91/3324	Kärnergasse 6	85	
96	74/2726	Scherenbergstr. 7 a, Gebäude- und Freifläche	127	
96/1	72/2680	Scherenbergstr. 7, Wohn- und Geschäftshaus, Hofraum	147	
98	86/3178	Fischmarkt 1	131	
100	100/3662	Scherenbergstr. 8	160	

Flur- nummer	Grundbuch Band / Blatt	Straße- u. Haus-Nr. Beschrieb	Größe in qm	Bemerkung ggf. Teilfläche
100/1	90/3298	Fischmarkt 3	83	
101	67/2499	Am Marktplatz, freier Platz	170	
113/1	94/3443	Badgasse 1	145	
114	75/2777	Marktplatz 13, Wohn- und Geschäftshaus	99	
114/1	67/2500	An der Scherenbergstr., Gehweg	59	
115	67/2500	Die Badgasse, Straße	} 246	
115/1	67/2500	An der Scherenbergstraße, Wegteil		
116	99/3626	Marktplatz 12	128	
117	91/3325	Marktplatz 11	153	
118	91/3325	Zu Marktplatz 11	60	
121	78/2867	Marktplatz 10	40	
122	78/2867	Marktplatz 10	157	
123	98/3577	Marktplatz 9	50	
125	98/3577	Marktplatz 9	70	
126	98/3577	Marktplatz 9	120	
127	69/2557	Marktplatz 8, Wohn- und Geschäfts- haus, Hofraum	90	
128	67/2500	Die Kirchgasse, Straße	222	
131	90/3307	Obertorstr. 2	140	
132	98/3575	Obertorstr. 4	120	
134	100/3661	Obertorstr. 6	60	
135	90/3313	Obertorstr. 8	100	
136	82/3009	Obertorstr. 10	150	
137	63/2365	Obertorstr. 12, Wohn- und Geschäfts- haus	80	
138	85/3125	Obertorstr. 14	70	
139	85/3125	Obertorstr. 14	390	
140	96/3527	Obertorstr. 16	70	
141	95/3473	Obertorstr. 1	646	
141/1	67/2500	Die Obertorstraße, Straße	2.039	
142	86/3160	Obertorstr. 3	344	
143	76/2818	Obertorstr. 2, Wohnhaus mit Bäckerei, Nebengebäude, Garten	270	
143/2	100/3665	Bei der Obertorstr., Gebäude- u. Freifläche	60	
144	100/3665	Obertorstr. 7	110	
146	63/2346	Obertorstr. 11, Wohn- und Geschäfts- haus, Werkstätte	120	
148	87/3210	Obertorstr. 9	70	
149	87/3210	Obertorstr. 9	40	
150	77/2852	Obertorstr. 13, Wohnhaus, Nebenge- bäude, Hofraum	310	
152	67/2500	Der Marktplatz, freier Platz	1.352	
153	67/2502	Bei der Obertorstr., Landwirtschaftsfläche	1.030	
154	67/2504	Am Schloßberg, Gebäude- und Freifläche	693	
155	67/2504	Am Schloßberg, Landwirtschaftsfläche	3.310	
156	67/2504	Scherenburg, Burg	990	
157	67/2504	Scherenburg, Burgmauer, Burgturm	430	
158	86/3162	Plattnergasse 9	200	
159	80/2946	Plattnergasse 8, Wohnhaus, Nebenge- bäude, Hofraum, Garten	230	
160	97/3540	Plattnergasse 7	110	
161	97/3540	Plattnergasse 6	120	
161/2	97/3540	Bei der Plattnergasse, Landwirtschaftsfläche	120	
162	98/3596	Plattnergasse 5	150	
163	97/3534	Plattnergasse 4	140	
164	97/3534	Plattnergasse 3	130	
165	102/3727	Plattnergasse 2	130	

<b>Flur- nummer</b>	<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>Straße- u. Haus-Nr. Beschrieb</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>Bemerkung ggf. Teilfläche</b>
166	61/2271	Plattnergasse 1, Wohnhaus, Hofraum, Garten	220	
167	96/3524	Schloßberg 1	230	
168	97/3544	Schloßberg 3	260	
168/1	67/2500	Schloßberg, Straße	271	
169	99/3606	Schloßberg 5	140	
170	99/3607	Am Schloßberg, Gebäude- und Freifläche	40	
171	101/3700	Am Schloßberg, Gebäude- und Freifläche	60	
172	98/3590	Schloßberg 9	114	
172/2	98/3590	Schloßberg 11	53	
173	99/3608	Schloßberg 13	309	
174	80/2955	Marktplatz 6 und 7, Kirche, Pfarrheim, Nebengebäude, Kirchplatz	1.292	
176	67/2503	Am Schloßberg, Stall, Gartenland	60	
180	74/2739	Marktplatz 5, Wohn- und Geschäfts- haus, Nebengebäude, Hofraum	326	
182	90/3309	Marktplatz 4	252	
183	93/3424	Marktplatz 3	189	
185	76/2807	Schloßberg 2, Wohnhaus	85	
187	92/3356	Marktplatz 2	80	
189	95/3472	Marktplatz 1	305	
193/2	102/3719	Scherenbergstr. 9	316	
193/3	93/3415	Fischmarkt 2	263	
193/4	102/3719	An der Scherenbergstraße, Gebäude- und Freifläche	187	
194	87/3187	Scherenbergstr. 12	309	
195	93/3396	Scherenbergstr. 11	99	
196	82/3015	Die Scherenbergstr., Verkehrsfläche	1.258	
200	67/2499	Mühltorberg 2, der Mühlorturm, Jugendherberge	40	
200/1	67/2500	Die Plattnergasse, Straße	944	
201	62/2336	Mühltorstraße, Verkehrsfläche	4.294	Teilfläche
201/1	67/2500	An der Mühltorstraße, Weg	140	
201/2	67/2500	An der Mühltorstraße, Weg	140	
201/3	67/2500	An der Mühltorstraße, Weg	968	
201/4	67/2500	An der Mühltorstraße, Gehsteig	47	
201/5	67/2500	An der Mühltorstraße, Gehsteig	1.309	Teilfläche
203	98/3598	Mühltorstr. 3	58	
204	81/3002	An der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	131	
205	73/2697	Mühltorstr. 5	247	
207	73/2697	Mühltorstr. 5	27	
209	67/2500	Der Fischmarkt, Straße	450	
209/1	82/3015	Die Mühltorstraße, Straße	164	
210	98/3583	Mühltorstr. 9	s.FI.Nr. 336	
212	81/2979	Mühltorstr. 11	60	
213	77/2855	Mühltorstr. 13, Wohnhaus, Nebenge- bäude, Hofraum	130	
214	63/2353	Mühltorstr. 15, Wohnhaus mit Wein- Wirtschaft, Nebengebäude	140	
215	72/2662	Mühltorstr. 17	120	
216	72/2662	Mühltorstr. 19	110	
219	72/2662	Mühltorstr. 19 a	110	
220	72/2662	An der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	184	
221/2	72/2662	An der Mühltorstraße, Gartenland	52	
224	78/2866	Mühltorstr. 32, Wohnhaus, Wirtschafts-	816	

		gebäude, Hofraum	
225/2	67/2500	Am Mühltorberg, Gebäude- und Frei- Fläche, Verkehrsfläche	182
226	97/3537	Mühltorstr. 30	300
227	103/3745	Mühltorstr. 28	90
228	86/3171	Mühltorstr. 26	60
229	86/3170	Mühltorstr. 26	70
230	86/3170	Bei der Mühltorstraße, 86/3171 Landwirtschaftsfläche	80
231	84/3097	Mühltorstr. 24	60
232	84/3097	Bei der Mühltorstraße, Landwirtschaftsfläche	238
233	84/3097	Mühltorstr. 24	70
234	84/3097	Bei der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	262
235	91/3341	Mühltorstr. 22	170
236	90/3286	Mühltorstr. 20	80
237	93/3393	Mühltorstr. 18	90
238	76/2804	Mühltorberg 13, Wohnhaus mit Stall, Hofraum	150
239	95/3483	Mühltorberg 11	116
240	75/2781	Wohnhaus und Stall, Mühltorberg 7	27
241	62/2322	Mühltorstr. 16, Wohnhaus, Neben- gebäude, Hofraum	90
242	62/2322	Mühltorstr. 14	50
243	75/2781	Wohnhaus mit Stall und Werkstätte	150
244	62/2333	Mühltorstr. 10, Wohnhaus mit Stall, Hofraum	84
244/1	62/2336	Mühltorstraße, Verkehrsfläche	6
245	85/3123	Mühltorberg 5	110
246	95/3471	Mühltorberg 9	117
248	99/3602	Mühltorberg 3	50
249	99/3600	Mühltorstr. 8	50
250	99/3601	Mühltorstr. 6	40
251	99/3602	Mühltorberg 3	34
252	87/3211	Mühltorberg 1	40
253	98/3578	Mühltorstr. 4	70
254	91/3348	An der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	59
255	91/3348	An der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	74
256	87/3189	Mühltorberg 10	85
257	66/2451	Mühltorberg 8, Wohnhaus mit Stall, Hofraum	70
258	87/3189	Mühltorberg 6	207
259	86/3162	Mühltorberg 4	186
262	67/2499	Beim Mühltorberg, Gebäude- und Freifläche	50
263	63/2340	Beim Mühltorberg	34
264	67/2501	Am Mühltorberg, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche	1.725
266	87/3189	Beim Mühltorberg, Landwirtschaf- tsfläche	790
267	99/3609	Mühltorberg 12	310
268	70/2594	Mühltorberg 14	345
271	92/3384	Mühltorberg 16	213
272	96/3515	Mühltorberg 18	800
274	93/3414	Beim Mühltorberg, Landwirtschaftsfläche	760
277	84/3082	Mühltorberg 22	50
278	62/2324	Mühltorberg 24, Wohnhaus, Neben-	975

		gebäude, Hofraum, Garten		
282	101/3697	Mühltorberg 15	80	
283	101/3697	Mühltorberg 15	60	
284	68/2522	Mühltorberg 17, Wohnhaus, Hofraum, Garten	80	
284/2	67/2506	Mühltorberg 19, Wohnhaus, Hofraum	77	
285	67/2500	Mühltorberg, Verkehrsfläche	1.338	
288	102/3706	Mühltorberg 26	279	
336	98/3583	An der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	440	
338	98/3567	Bei der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	276	
339/7	98/3567	Mühltorstr. 36	78	
339/8	67/2499	An der Mühltorstraße, Hofraum	266	
339/9	90/3295	Bei der Mühltorstraße, Landwirtschaftsfläche	79	
343/4	96/3508	Bei der Mühltorstraße, Landwirtschaftsfläche	4	
345	75/2731	An der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	591	
346	75/2763	An der Mühltorstraße, Hofraum	421	Teilfläche
347	72/2662	Bei der Mühltorstraße, Gebäude- und Freifläche	223	
1135/2	74/2740	Bahnhofstraße, Verkehrsfläche	7.454	Teilfläche
1171	67/2503	Untere Burg, Gartenland, hierzu die zu Fl.St. 1170 gez. Teilfläche	620	
1172	67/2499	Obertorstr. 39, Volksschulgebäude, Hofraum, Garten, Spielplatz, Ackerland hierzu Wegteilfl. Fl.St. 1170	3.150	Teilfläche
1180	103/3754	Obertorstr. 37, hierzu Grabenteilfl. 1179	942	
1181	93/3400	Obertorstr. 35, hierzu Wegteilfl. 1179	1.187	
1185	99/3620	Untere Burg, Landwirtschaftsfläche, hierzu Wegteilfl. Fl.St. 1186	620	
1187	95/3454	Obertorstr. 27 a, hierzu Wegteilfl. 1186	890	
1187/2	95/3464	Obertorstr. 27 a	40	
1189/2	67/2501	Untere Burg, Landwirtschaftsfläche	778	Teilfläche
1190	67/2503	Untere Burg, Hutung	270	
1191	67/2500	Der Burgweg, Weg	1.152	Teilfläche
1324/1	67/2500	Eichbergweg, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	4.823	Teilfläche

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

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M = 1 : 1000 des Vermessungsamtes Lohr a.Main abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

## § 2 Verfahren

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

## § 3 Genehmigungspflichten

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

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

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemünden a.Main, 13.08.1991  
STADT GEMÜNDEN A.MAIN  
i.V.

R ü b  
2. Bürgermeister

Diese Satzung wurde der Regierung von Unterfranken gem. § 143 Abs. 1 BauGB angezeigt. Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom 30.07.1991, Az. 420 – 4652.24 – 4/90, mitgeteilt, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Gem. § 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 Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften der § 144, 145, 152, 153, 154, 155 und 156 BauGB wird besonders hingewiesen.

Diese Vorschriften lauten wie folgt:

#### **§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge**

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
  1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
  2. die Teilung eines Grundstücks;
  3. 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.
  
- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
  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 Abs. 2 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.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.
- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
  2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;
  3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
  4. die Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
  5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

### **§ 145 Genehmigung**

- (1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, die Teilung eines Grundstückes, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
  2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 3 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.
- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine



Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

- (6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.
- (7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, dass die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

### **§ 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, Kaufpreise, Umlegung**

- (1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs 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 Sanierungsgebietes 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 Sanierungsgebietes eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 und 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 Bodenwerts 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 Sanierungsgebietes 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 entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

## **§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
  1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen 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 Sanierungsgebietes 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 Sanierungsgebietes 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 Sanierungsgebietes 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.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus – Hauptverwaltung und Bauamt – eingesehen werden.

Ebenso werden die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 1 Altstadt sowie der Lageplan M = 1 : 1000 mit dem Geltungsbereich der Satzung zur Einsicht für jedermann dort bereitgehalten.

i.V.

R ü b  
2. Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk**  
Bekanntmachung durch  
Amtsblatt Nr. 35 vom 30.08.1991