

Bekanntmachung einer Sanierungssatzung und Erteilung der Genehmigung

## Bekanntmachung der Stadt Grimma

BETR.: BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DER STADT GRIMMA  
ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES  
"STADTKERN" UND ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG

I. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 90 (GBl. I S.255) und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grimma in ihrer Sitzung am 25. Juli 1991 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 8,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

"Stadtkern".

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Stadtverwaltung Grimma im Maßstab 1 : 1.000 vom 25.07.1991 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und wird als Anlage beigelegt. Außerdem kann dieser während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus Grimma von jedermann eingesehen werden.

### § 2

#### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB im sogenannten "klassischen Verfahren" durchgeführt.

§ 3

**Inkrafttreten**

1. Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
  
- II. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.02.1992 - AZ 15/52/03/Wei/Fr - gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.
  
- III. 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 Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
  
- IV. Auf die Vorschriften der §§ 24, 144 und 152 bis 156 BauGB wird besonders hingewiesen.

Grimma, den

(Siegelabdruck)



Stadt Grimma  
Bürgermeister Linke

## Besondere Hinweise

### § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie
4. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

### § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsgänge

(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 Rechtsgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsgänge 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 Rechtsgänge 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.

### § 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 Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der 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 durch die Sanierung bedingte 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 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 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 Abs. 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, dem 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.

### § 246a\* Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 gelten in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet die folgenden Maßgaben:

1. (Bauleitplanung; Raumordnung und Landesplanung, Teil-Flächennutzungsplan, Ausarbeitung von Bauleitplänen) § 1 Abs. 4 Satz 2, § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 Satz 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 20. Juni 1990 (GBl. I S. 739) sind anzuwenden. § 2 Abs. 4 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß Satz 2 folgende Fassung erhält: „Das Recht der Gemeinden, andere fachliche geeignete Personen oder Stellen zu beauftragen, bleibt unberührt.“
2. (Planungspflicht) § 2 Abs. 6 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß in Satz 1 „oder die von ihm bezeichnete Stelle“ gestrichen wird; die Vorschrift ist auf § 204 Abs. 1 entsprechend anzuwenden.
3. (Vorzeitiger Bebauungsplan) § 8 Abs. 2 bis 4 ist in der Fassung des § 8 Abs. 2 bis 4 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik mit der Maßgabe anzuwenden, daß in § 8 Abs. 4 Satz 1 der Satzteil „1. innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung,“ sowie Nummer 2 gestrichen werden.
4. (Genehmigungspflicht der Satzungen) Satzungen nach diesem Gesetzbuch einschließlich der Satzungen nach den Nummern 6, 8 und 13 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde: § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekanntzumachen. Andere Satzungen sind zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 Satz 2 bis 5 vorgenommen werden. In den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 1 und des § 143 Abs. 3 bedarf es keiner Genehmigung; im Falle des § 17 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 und 3 bedarf es der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.
5. (Veränderungssperre) § 12 Abs. 1 Satz 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß eine Genehmigung nur versagt werden darf, wenn für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 nicht erteilt werden könnte: In § 17 Abs. 1 werden in Satz 1 das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ und in Satz 2 das Wort „Zweijahresfrist“ durch das Wort „Dreijahresfrist“ ersetzt. In § 18 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.



5.

### Geitendmachung etwaiger Rechtsverletzungen

Die Geitendmachung einer etwaigen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und deren Rechtsfolgen richtet sich nach den Bestimmungen des § 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 Satz 4 Gemeindeordnung, die nachfolgend abgedruckt sind:

#### (1) § 215 Baugesetzbuch:

§ 215 Frist für die Geitendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Berechtigung von Fenstern

##### (1) Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

- (2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans und der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geitendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Absatz 1) hinzuweisen.

- (3) Die Gemeinde kann einen Fenster, der sich aus der Verletzung der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften ergibt, oder einen sonstigen Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht beheben; dabei kann die Gemeinde den Flächennutzungsplan oder die Satzung durch Wiederholung des nachfolgenden Verfahrens in Kraft setzen. Der Flächennutzungsplan und die Satzung können auch mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden.

#### (2) § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung:

- (4) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geitendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.