

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"Niederfähre/Vorbrücke"  
(Sanierungssatzung) vom 11.06.1997

## Inhalt

- I.
  - § 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Niederfähre/Vorbrücke"
  - § 2 Verfahren
  - § 3 Inkrafttreten
- **II. Genehmigungsverfahren**
- **III. Hinweise auf Rechtsfolgen der Satzung**
  - § 152 Anwendungsbereich
  - § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung
  - § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
  - § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
  - § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
  - § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge
  - § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht
- **IV. Weitere Hinweise**
  - 1. Hinweis auf Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ( § 215 Abs. 2 BauGB )
  - 2. Hinweis auf Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ( § 4 Abs. 4 SächsGemO )

## I.

Aufgrund der §§ 142, 246a Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) und des §4 der Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301, ber. S. 445), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 1996 (SächsGVBl. S. 281) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Meißen vom 18.12.1996 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Niederfähre/ Vorbrücke" - Sanierungssatzung - erlassen:

## **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Niederfähre/Vorbrücke"**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Niederfähre/Vorbrücke".
- (2) Das Gebiet wird folgendermaßen umgrenzt:
- Nördliche Begrenzung entlang der Flurstücke 53/1, 63 b, 70 g, 62 a, 70 r, 357, weiterhin entlang der Goethestraße und Rosa-Luxemburg-Straße (einschließlich gesamtes Flurstück 111/3) in südöstlicher Richtung bis Franz-Adam-Beyerlein-Platz,

- südliche Begrenzung von Franz-Adam-Beyerlein-Platz (einschließlich Grünanlage Flurstück 385) entlang der Vorbrücker-Straße, Ludwig-Richter- Straße bis Abzweig Ratsweinberg, entlang Ratsweinberg bis einschließlich Flurstück 327 (Aussichtspunkt) und entlang Flurstück 164 in südwestliche Richtung bis zur Bahnhofstraße,
- westliche Begrenzung entlang Flurstück 256 (Bahnhofstraße) und Dammweg in nördliche Richtung (einschließlich Dammweg).

Das Gebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 35,8 ha der Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke.

(3) Für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist die im "Lageplan der katastermäßigen Abgrenzung" vom 09.09.1996 im Maßstab 1 : 1000 gestrichelt dargestellte Abgrenzungslinie maßgebend. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Satzung umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der Abgrenzungslinie.

## **§ 2 Verfahren**

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

## **§ 3 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung wird gemäß §143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Die Sanierungssatzung einschließlich Lageplan gemäß §1 Nr. 3 kann von jedermann während der Dienststunden im Bauverwaltungsamt der Stadt Meißen, Baudezernat, Schloßberg 9, 01662 Meißen, eingesehen werden.

## **II. Genehmigungsverfahren**

- (1) Diese Satzung wurde dem Regierungspräsidium Dresden gemäß §246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
- (2) Diese Satzung wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde -dem Regierungspräsidium Dresden - vom 23.05.1997 Az: 52-2521.11/08/80 Meißen-N/V/97-1 gemäß §142 Abs. 1, §143 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit §246 a Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §59 Abs. 1 Nr. 2 Sächsische Bauordnung genehmigt.
- (3) Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.
- (4) Die Satzung tritt am Tag dieser Bekanntmachung in Kraft.

## **III. Hinweise auf Rechtsfolgen der Satzung**

- (1) Die Festlegung des Sanierungsgebietes bewirkt, daß in diesem Gebiet die Vorschriften des 2. Kapitels des BauGB Anwendung finden. Nach §2 der Sanierungssatzung werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes ( §§ 152 bis 156) BauGB angewendet. Auf diese Bestimmungen wird gemäß §143 besonders hingewiesen. Die §§ 152 bis 156 BauGB haben folgenden Wortlaut:

### **§ 152 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Abschnittes 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 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 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 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) § 13 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 Enteignungsbeschuß 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.

2.Weiterhin wird auf die Genehmigungspflicht gemäß § 144 von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sowie auf das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB hingewiesen.

Die §§ 144 und 24 BauGB haben folgenden Wortlaut:

## **§ 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 Vertragsbestandteil 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 Sanierungsgebietes 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.

## **§ 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 oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §8 a des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt ist,
- 2. in einem Umlegungsgebiet,
- 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie
- 4. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

(2) 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.

## **IV. Weitere Hinweise**

### **1. Hinweis auf Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ( § 215 Abs. 2 BauGB )**

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen ( §215 Abs. 1 BauGB).

### **2. Hinweis auf Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ( § 4 Abs. 4 SächsGemO )**

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustandegekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen. Dies gilt nicht, wenn

- 1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
- 2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- 3. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
- 4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
  - b) 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 den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in §4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Meißen, den 11.06.1997