

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/045/2021

| | | |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Referat: | Baureferat | Datum: 07.12.2021 |
| Ansprechpartner: | Uwe Babinsky | AZ: |
| Weitere Beteiligte: | Finanzreferat | |

| Beratungsfolge | Termin | |
|------------------------------|------------|------------|
| Marktgemeinderat Wendelstein | 16.12.2021 | öffentlich |

Satzung des Marktes Wendelstein über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Altort Wendelstein" Verlängerung des Durchführungszeitraums

Sachverhalt:

Die Satzung des Marktes Wendelstein über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altort Wendelstein“ wurde am 01.12.1987 rechtskräftig. Sie enthält keine Befristung.

Mit der Änderung im Besonderen Städtebaurecht 2007 sind Sanierungsverfahren befristet worden. Die Neuregelungen sollten überlange Verfahrensdauern und die damit verbundenen Belastungen der betroffenen Bürger vermeiden. Der in § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingefügte Satz 3 Halbsatz 1 verpflichtet die Gemeinde, bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Aus dem Wortlaut ergibt sich, dass über die Durchführungsfrist nicht durch Satzungsbeschluss, sondern durch einen gesonderten einfachen Beschluss zu entscheiden ist. Die festzulegende Frist soll nach Halbsatz 2 der Vorschrift 15 Jahre nicht überschreiten. Sie kann allerdings durch Beschluss verlängert werden. Diese Verlängerungsmöglichkeit gilt auch, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann oder konnte.

Für Sanierungssatzungen, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelungen am 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, enthält § 235 Abs. 4 eine Pflicht der Gemeinde zur Aufhebung spätestens bis zum 31.12.2021.

Abzustellen ist dabei auf die erstmalige Bekanntmachung der Satzung, nicht auf eine etwaige Änderung. Die Aufhebungspflicht führt noch nicht zur Unwirksamkeit der Sanierungssatzung. Ab dem 31. Dezember 2021 ist jedoch ein Beschluss über eine Frist zur Sanierungsdurchführung gesetzlich erforderlich.

Für die Durchführungsfrist wird kein Satzungsbeschluss benötigt, es genügt ein einfacher Beschluss, der nicht Bestandteil der Satzung ist. Innerhalb der Spanne von bis zu 15 Jahren liegt die Entscheidung über die Dauer der zu beschließenden Sanierungsfrist im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und ist von den Sanierungszielen sowie den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängig.

Für die Sanierungspraxis der betroffenen Gemeinden ergeben sich daraus folgende Konsequenzen:

- Allein durch Zeitablauf tritt eine rechtskräftige Sanierungssatzung nicht außer Kraft. Die vom Gesetzgeber vorgesehene Aufhebung der Satzung zum 31.12.2021 bedarf daher der ausdrücklichen Entscheidung des Gemeinderates über die Aufhebung.
- Der Gemeinderat hat dabei zu berücksichtigen, ob die Satzung weiterhin erforderlich ist, um die noch nicht umgesetzten Sanierungsziele zu verwirklichen oder ob die im Sanierungsgebiet angestrebten Ziele erreicht und die Satzung damit obsolet geworden ist.
- Ist die Satzung nicht mehr erforderlich, hat die Gemeinde die Aufhebung der Satzung zu beschließen.
- Ist die Satzung auch weiterhin erforderlich, kann die Kommune durch einen Beschluss zur Befristung die Geltungsdauer verlängern. Der Erlass einer neuen Satzung ist dazu nicht erforderlich. Analog der für neuere Satzungen geltenden Regelungen des § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB soll die Frist maximal 15 Jahre betragen.

Nachdem die Sanierungsmaßnahmen im Altort Wendelstein noch nicht abgeschlossen sind (z. B. Flaschner, barrierefreier Umbau der Gehwege) muss die Geltungsdauer der gemeindlichen Sanierungssatzung verlängert werden. Es wird daher empfohlen, die Befristung bis zum 31.12.2031 zu verlängern.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Geltungsdauer der Satzung des Marktes Wendelstein über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altort Wendelstein“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB bis zum 31.12.2031 zu verlängern.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Sanierungssatzung Altort Wendelstein
Schreiben Regierung

Werner Langhans
Erster Bürgermeister