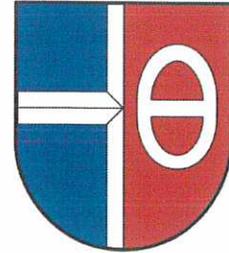


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt  
**Bearbeiter :** Amtsleiter  
**Datum :** 24.05.2022  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 5 / 2022**  
**Gremium:** Gemeinderat  
**Kennwort :** Sanierungsverfahren „Ortsmitte III“ (623.000)  
**Begriff:** Aufhebung Sanierungssatzung für das Grundstück Flst.Nr. 172

---

**Tagesordnungspunkt:**



---

### Sachverhalt:

Das Grundstück Flst.Nr. 172, Hauptstraße 97, liegt aktuell in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“. Die Sanierungsmaßnahmen in dem Gesamtgebiet sind abgeschlossen, die gutachterliche Prüfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen als Grundlage für die Einstellung sanierungsbedingter Einnahmen in die Städtebauförderabrechnung soll im II. Quartal 2022 erstellt werden. Der förderrechtliche Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2022. Es ist vorgesehen die förderrechtliche Sanierungsabrechnung, zeitnah nach der durch den Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zu erstellenden Wertermittlung, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 22, vorzulegen.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 172 sind während des Sanierungsdurchführung keine Modernisierungen der Bestandsgebäude und auch keine Ordnungsmaßnahmen umgesetzt worden. Auch gab es keine baulichen Veränderungen in der angrenzenden Erschließungsanlage der Hauptstraße, die irgendwelche wertbeeinflussenden Auswirkungen auf das Grundstück Hauptstraße 97, Flst.Nr. 172, haben könnten. Das Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Zum Adler“ mit denkmalgeschütztem Fachwerk des benachbarten Grundstücks Hauptstraße 99 wurde im Zeitraum 2015 bis 2021 aufwändig modernisiert und zu Wohnraum mit anliegender Praxis (Heilpraxis / Ernährungsberatung) umgebaut. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Modernisierungsmaßnahme in messbarer Form Auswirkungen auf die Bodenwerte der angrenzenden Grundstücke, also auch auf die Hauptstraße 97 hat.

Nunmehr gibt es Überlegungen das Grundstück aus der Sanierung zu entlassen, da eventuell die Möglichkeit besteht durch die Aufnahme ins LEADER-Programm beträchtliche Fördermittel aus dem Programm zu erhalten. Da die Gemeinde Malsch im

LEADER Gebiet liegt ist eine Förderung innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes - wie auch bei der ELR-Förderung - nicht möglich. Daher gibt es die Überlegung das Grundstück vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen. Die gesetzliche Grundlage der **Teilaufhebung der Sanierungssatzung** bildet hier § 162 Absatz 1 Satz 2 BauGB.

Die Sanierung kann auch gemäß § 163 BauGB für einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklärt werden. Die Vorschrift des § 163 BauGB regelt den vorzeitigen Abschluss der Sanierung. Eine Abgeschlossenheitserklärung nach § 163 BauGB als Verwaltungsakt reicht jedoch **nicht** aus, da das Grundstück formell Bestandteil des Sanierungsgebietes bleibt und bei der späteren Aufhebung der Sanierungssatzung in die Aufhebungssatzung nach § 162 Absatz 2 BauGB einzubeziehen ist.

Eine Teilaufhebung der Satzung für das Grundstück ist möglich, wenn die Ziele und Zwecke der Sanierung nicht gefährdet werden. Es handelt sich um eine Prognoseentscheidung, dass ausreichende Beurteilungsgrundlagen tatsächlicher und rechtlicher Art vorliegen, die eine sichere Einschätzung hinsichtlich der Folgen einer vorzeitigen Entlassung aus der Sanierung ermöglichen und diese Folgen vertretbar erscheinen. Die Entscheidung über die vorzeitige Entlassung aus der Sanierung nach § 162 Absatz 1 Satz 1 BauGB steht im Ermessen der Gemeinde. Es besteht kein Rechtsanspruch.

Die auf dem Grundstück Hauptstraße 97, Flst.Nr. 172, vorliegenden massiven baulichen und funktionalen Mängel (Leerstand) können nicht mehr innerhalb des beschlossenen sanierungsrechtlichen Durchführungszeitraum nach § 142 Absatz 3 BauGB, d.h. bis zum 31.12.2022, unter Beachtung des Zügigkeitsgebots nach § 136 Abs. 1 BauGB beseitigt werden. Vor dem Wechsel am Grundstückseigentum gemäß Kaufvertrag vom 02.12.2021 und einem Grundstücksübergang Ende Januar 2022 auf den jetzigen Eigentümer und Vorhabenträger konnten die Sanierungsziele der Gemeinde Malsch und die Beseitigung der vorhandenen Mängel nicht umgesetzt werden, so dass nach § 162 Absatz 1 Nr. 2 BauGB die Sanierung sich als undurchführbar erweist.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden nicht erwartet. Eine Teilaufhebung der Satzung für das Grundstück ist daher vertretbar und führt zu einer Möglichkeit durch avisierte Fördermittel aus dem LEADER-Programm die vorhandenen Mängel und Missstände in der Ortsmitte von Malsch zukünftig zu beseitigen und so die Ortskernsanierung an dieser zentralen Stelle weiter - auch außerhalb eines Satzungsverfahrens - weiter zu betreiben. Da für das Grundstück Hauptstraße 97, Flst.Nr. 172, keine Städtebaufördermittel eingesetzt wurden, ist auch keine Teilabrechnung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand, erforderlich.

Das Verfahren zur Aufhebungssatzung entspricht dem Verfahren der Sanierungssatzung (§ 162 Absatz 2 BauGB). Eine Begründung ist der Satzung nicht beizufügen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt die beiliegende Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für das Grundstück Flst.Nr. 172, Hauptstraße 97, im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ gemäß § 162 BauGB.

---

**Als Anlage sind beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

Satzungsentwurf

Lageplan

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 02.05.2022
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 02.05.2022
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch LBBW Kommunalentwicklung; Karlsruhe		Datum: 28.04.2022
Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen		Datum: 02.05.2022

## **Änderung der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Grundstück Flst.Nr. 172 im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in ihrer derzeit gültigen Fassung und von § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch in seiner Sitzung am XX.05.2022 folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Aufhebung**

Die Satzung der Gemeinde Malsch über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte III“ mit Rechtswirksamkeit vom 05.10.2011, mit 1. Erweiterung vom 04.02.2014 und Rechtswirksamkeit vom 12.02.2014 wird für das Grundstück Flst.Nr. 172, Hauptstraße 97, aufgehoben.

Die Abgrenzung des geänderten Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil der Satzung ist.

### **§ 2**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 162 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich.

Hinweise:

#### **1. Gemäß § 215 Absatz 1 BauGB**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## 2. Gemäß § 4 Absatz 4 Satz 4 der GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Malsch, XX.05.2022

Sibylle Würfel  
Bürgermeisterin

