

Satzung
der Stadt Reinfeld (H.)
über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Am Herrenteich / Claudius-Mühle“

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) sowie des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.10.2006 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan. Dieser Plan wird Bestandteil der Satzung.
- (2) Der insgesamt ca. 8,6 ha umfassende Geltungsbereich wird in etwa wie folgt umgrenzt:
 - im Nordwesten vom Herrenteich;
 - im Nordosten von der Straße „Herrenkamp“;
 - im Osten von der Grünanlage vor der Matthias-Claudius-Schule, dem Marktplatz, sowie der östlichen Grenze der kleinen Parkanlage gegenüber der Claudius-Kirche (sog. „Stiftsgelände“);
 - im Südosten vom Nordwestufer des Neuhöfer Teiches;
 - im Südwesten von den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Bergstraße und des Grundstückes Eichbergstraße 2 b, weiter entlang des Südostufers der Mühlenau;
 - im Westen von der westlichen Grenze der „Müllerriese“ und den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Klosterstraße Nr. 3 und Matthias-Claudius-Straße Nr. 7 einschließlich des Einmündungsbereiches der Straße „Klosterstraße“ in die „Matthias-Claudius-Straße“ und der Grundstücke Klosterstr.
- (3) Die betroffenen Flurstücke sind in Anlage 2* zur Satzung abschließend aufgelistet.

§ 2 Festlegung als Sanierungsgebiet / Bezeichnung

- (1) In dem in § 1 bezeichneten Geltungsbereich wurden im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchung“ nach § 141 BauGB städtebauliche Missstände festgestellt.
- (2) Das Gebiet soll durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert / umgestaltet werden und wird deshalb gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Ziele der Sanierung sind in der Begründung dargestellt, die der Satzung beigefügt ist, jedoch nicht Bestandteil der Satzung wird.
- (3) Das Gebiet erhält die Bezeichnung „Am Herrenteich / Claudius-Mühle“.

§ 3 Verfahren

- (1) Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt (u.a. Erhebung von Ausgleichsbeträgen).

§ 4 Maßnahmen und Durchführung der Sanierung

- (1) Zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Mängel werden Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und Baumaßnahmen nach § 148 BauGB durchgeführt.
- (2) Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Stadt Reinfeld (H.). Hierzu können gegebenenfalls gehören

- a) die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- b) der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- c) die Freilegung von Grundstücken
- d) die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie gem. § 9 Abs. 1 a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind.

- (3) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.
Der Stadt obliegt jedoch

- a) für die Einrichtung und Änderung der Gemeindbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
- b) die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

- (4) Zu den Baumaßnahmen gehören

- a) die Modernisierung und Instandsetzung,
- b) die Neubebauung und Ersatzbauten
- c) die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, sowie
- d) die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

- (5) Die Stadt bedient sich gem. § 157 BauGB zur Erfüllung der Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Sanierungsträgers.
- (6) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Der Erwerb von Grundstücken oder von Rechten an Grundstücken zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen kann im Einzelfall auch im eigenen Namen auf eigene Rechnung erfolgen (s. § 159 Abs. 1 BauGB).

§ 5 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen gem. § 144 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
- a) die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 29 BauGB);
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (§ 144 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 29 BauGB);
 - c) Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (§ 144 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 29 BauGB);
 - d) die Beseitigung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB);
 - e) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und von baulichen Anlagen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (§ 144 Abs. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB);

- f) 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 (§ 144 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB);
- g) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts (§ 144 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB);
- h) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne von § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht (§ 144 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB);
- i) ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der unter Buchstabe g) oder h) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB);
- j) die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Ziffer 4 BauGB);
- k) die Teilung eines Grundstücks (§ 144 Abs. 2 Ziffer 5 BauGB).

(2) Keiner Genehmigung bedürfen:

- a) Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist (§ 144 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB);
- b) Rechtsvorgänge nach Abs.1 Buchstabe g) bis i) zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge (§ 144 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB);
- c) Vorhaben nach Abs.1 Buchstabe a) bis e), die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind (§ 144 Abs. 4 Ziffer 3, 1. Halbsatz BauGB);
- d) Vorhaben nach Abs. 1 Buchstabe a) bis e), von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung hätte begonnen werden dürfen (§ 144 Abs. 4 Ziffer 3, 2. Halbsatz BauGB);
- e) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung (§ 144 Abs. 4 Ziffer 3, 2. Halbsatz BauGB);
- f) Rechtsvorgänge nach Abs. 1 Buchstabe f) bis k), die Zwecken der Landesverteidigung dienen (§ 144 Abs. 4 Ziffer 4 BauGB);
- g) der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 BauGB einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger (§ 144 Abs. 4 Ziffer 5 BauGB).

§ 6 Inkrafttreten , Sanierungsvermerk

(1) Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(2) Der Bürgermeister teilt gem. § 143 Abs. 2 BauGB dem zuständigen Grundbuchamt beim Amtsgericht in Bad Oldesloe die rechtsverbindliche Satzung mit. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher ein, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Reinfeld (Holstein), den 18.10.2006

Der Bürgermeister

gez.
(Horn)

Amtliche Bekanntmachung: 21.10.2006 – Inkrafttreten: 22.10.2006

* Anlage 2 wird hier nicht mit veröffentlicht. (gilt nur für gedrucktes Ortsrecht)