

Merkblatt zur Genehmigung von Bauvorhaben in Sanierungsgebieten



In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist nach den Bestimmungen des § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 und § 29 BauGB bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, zusätzlich eine eigenständige sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist dabei nicht von Bedeutung, ob das Vorhaben nach dem Bauordnungsrecht genehmigungs-, anzeige- oder zustimmungspflichtig ist.

Hierfür ist ein eigener Antrag, ggf. zusammen mit Planunterlagen, beim Markt Ottobeuren, Bauamt, Marktplatz 6, 87724 Ottobeuren einzureichen.

Das Verfahren gemäß § 144 BauGB ist nach einer Grundsatzentscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ein selbstständiges, neben das Baugenehmigungsverfahren tretendes weiteres Verfahren. Das bedeutet, dass beide Genehmigungen benötigt werden. Fehlt eine der beiden, darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.

Maßstab für die Erteilung der Genehmigung sind im Besonderen die Sanierungsziele, die im Sanierungsgebiet festgelegt wurden. Sie ergeben sich aus verschiedenen Quellen, insbesondere aus dem vom Marktgemeinderat beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und den zu Grunde liegenden Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet, aber auch aus den Zielvorgaben des Baugesetzbuches selbst.

Im Sanierungsgebiet ist für nachfolgend genannte bauliche Vorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich:

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen; Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten; die Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (vgl. § 145 Abs. 2 BauGB).

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren muss bei Bauvorhaben grundsätzlich innerhalb einer Frist von zwei Monaten durchgeführt werden. Der Markt Ottobeuren kann jedoch diese Frist vor ihrem Ablauf durch einen Zwischenbescheid um bis zu zwei weitere Monate verlängern. Im Gegensatz dazu beträgt bei Rechtsvorgängen wie z.B. Kaufverträgen die Frist einen Monat, die in diesen Fällen um bis zu drei Monate verlängert werden kann. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist versagt wird. Sie kann auch unter Auflagen, befristet (in Fällen des § 144 Abs. 1 BauGB) oder unter Bedingungen erteilt werden.