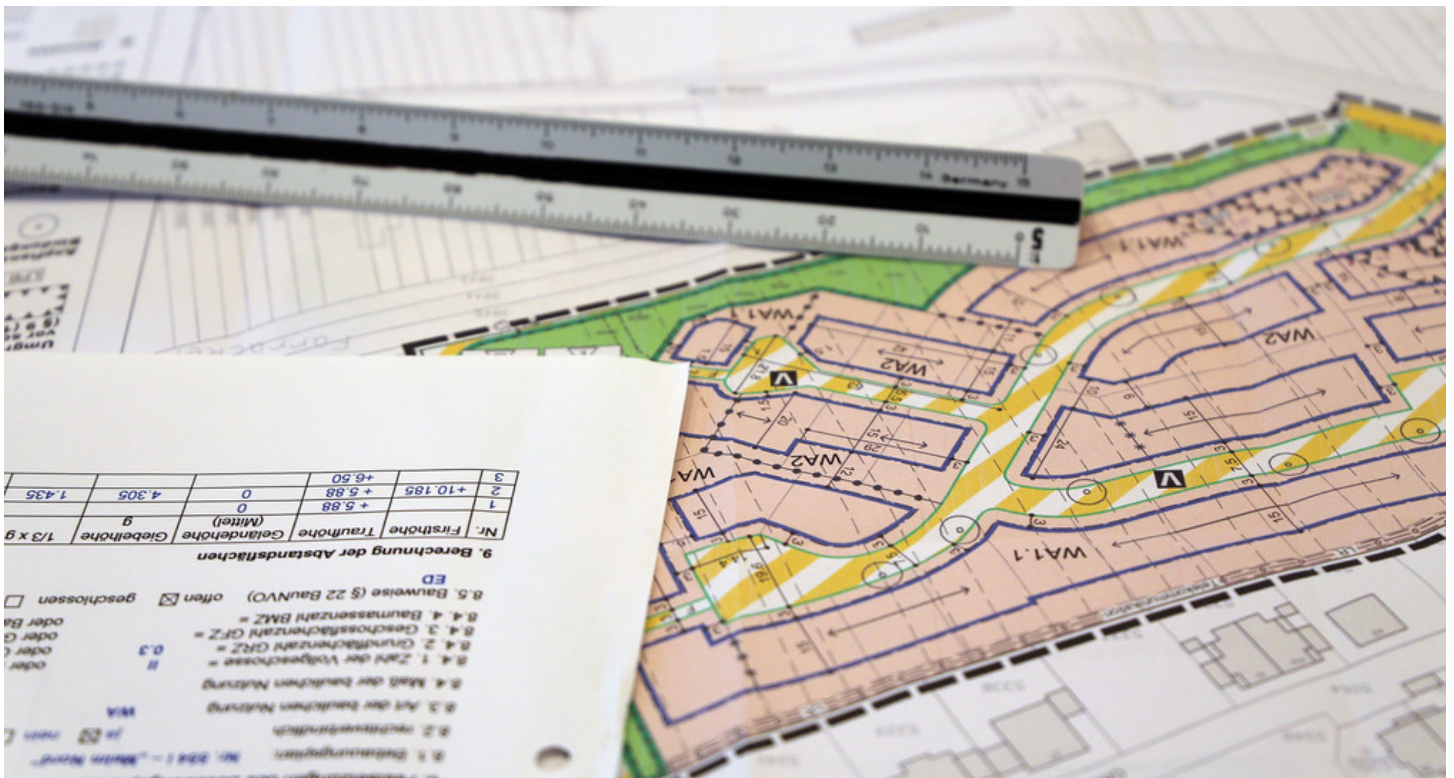




## Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN

# Besonderes Städtebaurecht



© U.J.Alexander – stock.adobe.com

**Die städtebauliche Erneuerung wird im Besonderen Städtebaurecht, den §§ 136 – 191 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Hier werden die zeitlich befristeten und räumlich begrenzten Aufgaben und Befugnisse der Kommune – im Gegensatz zu dem stets geltenden Allgemeinen Städtebaurecht – definiert sowie der Einsatz von Fördermitteln grundsätzlich geregelt.**

Durch Art. 104 b Grundgesetz (GG) wird der Bund ermächtigt, den Ländern für bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden Finanzhilfen zur Verfügung zu stellen – so auch für die städtebauliche Erneuerung.

---

Sanierungsverfahren ∨

Verlauf eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens (durchzuführen von der Kommune):

## 1. Voruntersuchungen (Problemfindungsphase)

## 2. Vorbereitende Untersuchungen

- Erhebung von Fakten und Zusammenhängen

Gebäudesubstanz, Modernisierungsbedarf, städtebauliche Probleme, Situation und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner, Probleme der Betriebe, Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden, Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs, Immissionsbelastung, mangelhafte Infrastruktur u.a.

- Bewertung und Planung

Beteiligung der Betroffenen am Planungsprozess, Betreuung der Betroffenen (Sozialplanung), Einschaltung öffentlicher Aufgabenträger, städtebauliche Rahmenplanung (später Bebauungsplanung soweit geboten), Finanzplanung, Zeitplanung, vorbereitendes Management zugunsten der Realisierung von privaten und gewerblichen Bauinvestitionen, erste Grunderwerbe

## 3. Durchführungsphase

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung

Damit steht das genaue Gebiet fest, die Verfahrensart (umfassend oder vereinfacht), der Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich aller grundstücksbezogener Vorgänge u.a.

- Ordnungsmaßnahmen

Grunderwerb zum sanierungsunbeeinflussten Preis

Durchführung von Ordnungsmaßnahmen: Bewohnerumsetzung, Betriebsverlagerung, Abriss von Gebäuden, Erschließungsmaßnahmen aller Art (Straßen, Stellplätze u.a.), Grünanlagen, Plätze u.a.

Fortführung der Planung: städtebauliche Planungen (Rahmenplan, Bebauungsplan), Nutzungsplanung, Verkehrsplanung, Grünplan, Gestaltungsplan, Sozialplan, Finanzplanung

Management zur Förderung von privaten und gewerblichen Bauinvestitionen

- Baumaßnahmen

Management zur Förderung von privaten und gewerblichen Bauinvestitionen (Neubau und Modernisierung)

Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Bau sonstiger Gebäude für den kommunalen Bedarf

Finanzplanung

## 4. Abschlussphase

- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Aufhebung der Sanierungssatzung

Zur Vorbereitung und Durchführung eines Sanierungsverfahrens können von Städten und Gemeinden Sanierungsträger und Sanierungsbeauftragte eingesetzt werden.

---

## Aufgaben der Kommunen ✓

Aufgaben und Pflichten der Kommune im städtebaulichen Sanierungsverfahren:

- In der Regel "Vorbereitende Untersuchungen" (§ 140 BauGB)
  - Finanzplanung und Finanzierung (§ 149 BauGB)
  - Betroffenenbeteiligung (§§ 137, 140 BauGB)
  - Betroffenenbetreuung (§ 180 BauGB)
  - Förmliche Festlegung des Gebiets (§ 142 BauGB)
  - Zügige Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB)
  - Städtebauliche Planung - Rahmenplan, Bebauungsplan (§ 140 BauGB)
  - Sonderplanungen - Verkehr, Grünplan u.a. (§ 140 BauGB)
  - Durchführung von Erschließungsmaßnahmen - Straßenbau u.a. (§147 BauGB)
  - Durchführung von Gestaltungsmaßnahmen - Plätze, Grünanlagen u.a. (§ 147 BauGB)
  - Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen - Kindergarten u.a. (§ 148 BauGB)
  - Management zugunsten der Realisierung von Bauinvestitionen (§ 148 Abs. 1 BauGB)
  - Durchführung kommunaler Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)
  - Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 154 ff. BauGB)
- 

## Befugnisse der Kommunen ✓

Befugnisse und Instrumente der Kommune im städtebaulichen Sanierungsverfahren:

- Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich aller grundstücksbezogener Vorgänge im Gebiet (§ 144 BauGB) - wichtiges Steuerungsinstrument
  - Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) zum sanierungsunbeeinflussten Preis
  - Enteignung (§§ 85 ff. BauGB)
  - Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 ff. BauGB)
  - Auskunftsrecht gegenüber den Beteiligten (§ 138 BauGB)
  - Unterstützungsanspruch gegenüber anderen öffentlichen Aufgabenträgern (§ 139 BauGB)
  - Städtebauliche Gebote (§§175 ff. BauGB)
  - Erhaltungssatzung (§§ 172 ff. BauGB)
  - Einsatz von Fördermitteln (soweit bewilligt)
- 

## Entwicklungsverfahren ✓

Befugnisse und Instrumente der Kommune im städtebaulichen Sanierungsverfahren Verlauf eines städtebaulichen Entwicklungsverfahrens, Aufgaben und Pflichten der Kommune im städtebaulichen Entwicklungsverfahren, Befugnisse und Instrumente der Kommune im städtebaulichen Entwicklungsverfahren ähneln denen der städtebaulichen Sanierungsverfahren. Wichtige Unterschiede:

- im städtebaulichen Entwicklungsbereich besteht für die Kommune, von geringen Ausnahmen abgesehen, Grunderwerbspflicht, in Sanierungsgebieten nicht,
- im städtebaulichen Entwicklungsbereich hat die Kommune die Pflicht, baldmöglichst Bebauungspläne aufzustellen, im Sanierungsgebiet hat sie diese Verpflichtung nicht unbedingt.

---

## Städtebauliche Erneuerung durch Steuererleichterungen ▼

Herstellungskosten oder Anschaffungskosten für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) können steuerlich geltend gemacht werden. Ebenso der Erhaltungsaufwand an solchen Gebäuden nach § 11 a EStG. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei selbst genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Für den Antrag ist in jedem Fall eine Bescheinigung der zuständigen Gemeinde notwendig.

Die Bescheinigungsrichtlinie und Anlagen zum Download:

[Bescheinigungsrichtlinien Städtebauförderung vom 17.11.2016 \(PDF\)](#)

[Anlage 1 zur Bescheinigungsrichtlinie \(PDF\)](#)

[Anlage 2 zur Bescheinigungsrichtlinie \(PDF\)](#)

---

## Weitere Informationen

[Tutorials zur Städtebauförderung \(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen\)](#)

[Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung](#)

[Erschließungsbeitragsrecht: Geltendmachen von Beiträgen](#)

**Link dieser Seite:**

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebaufoerderung/rechtliche-grundlagen-und-verfahren?print=1&cHash=74e20930b3d34ba6d72e3fda58c2fee8>

