

**Satzung
der Stadt Schweinfurt über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebiets III
„Altstadt – Teilbereich Krumme Gasse/Am Oberen Wall“
in Schweinfurt**

vom 13. Oktober 1993

Auf Grund des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1993 (BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Schweinfurt folgende Satzung:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebiets**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 7,94 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altstadt – Teilbereich Krumme Gasse/Am Oberen Wall“.
- (2) Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Schweinfurt:

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
379	13858 A	1	960	197		Obere Straße 12
477	17313	3	961	172		Obere Straße 14
493	17859	1	962	185		Obere Straße 16
458	16620	1	962/2	126		Krumme Gasse 35
477	17313	3	963	133		Krumme Gasse 33
246	9568 A	1	964	466		Obere Straße 10, Krumme Gasse 31
314	11645	8	965	252		Obere Straße 8
407	14838	1	966	754		Obere Straße 6, Krumme Gasse 17
235	9257 A	1	967	150		Obere Straße 4

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
296	11095 A	1	968	153		Obere Straße 2, Krumme Gasse 15
424	15442	1	969	77		Krumme Gasse 19
338	12483	1	970	127		Krumme Gasse 21
466	16907	1	971	145		Krumme Gasse 23
232	9148	2	972	55		Krumme Gasse 25
219	8761	2	973	73		Krumme Gasse 27
399	14572	1	974	110		Krumme Gasse 5
470	17071	1	975	147		Krumme Gasse 7
424	15442	2	976	107		An der Krumpfen Gasse
485	17570	2	977	101		An der Krumpfen Gasse
219	8776	2	979	250		Markt 28
300	11228 A	1	980	270		Markt 26, Krumme Gasse 13
470	17072	1	981	630		Markt 24
415	15138	1	982	346		Markt 22
460	16697	1	983	269		Markt 20
254	9531	3	984	272		An der Hellersgasse
272	10374	2	985	243		Hellersgasse 5
314	11636	2	985/2	297		Krumme Gasse 3
379	13862	1	986	114		Hellersgasse 7
219	8781	2	987	313		An der Krumpfen Gasse
451	16408	1	988	107		Hellersgasse 8
471	17080	1	989	110		Hellersgasse 4
306	11413	3	991	524		Markt 12
530	19143	2	992	305		Hellersgasse 2
530	19143	1	993	38		An der Hellersgasse

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
353	12998	1	994	720		Markt 10
272	10372	1	995	411		Markt 8
219	8757	5	995/2	288		Zwischen Hellersgas- se und Rückertstraße
219	8756	10	996	287		Markt 6
231	9143	1	997	172		Markt 4
470	17041	1	998	173		Markt 2
423	15428	1	999	51		Rückertstraße 1
362	13291	86	1000	1746		Die Rückertstraße
281	10606 A	1	1001	240		Rückertstraße 5
280	10571 A	1	1001/1	119		Rückertstraße 3
219	8757	6	1002	186		Rückertstraße 7
422	15360	1	1003	182		Rückertstraße 9
300	11230	1	1004	241		Rückertstraße 11
466	16913	1	1005	180		Rückertstraße 13
219	8764	3	1006	245		Rückertstraße 15
411	14980	2	1007	658		Rückertstraße 17, Hellersgasse 10
503	18229	1				
303	11306 A	1	1008	315		Rückertstraße 19
456	16566	1	1008/1	202		Hellersgasse 12
481	17444	1	1009	223		Rückertstraße 23
300	11246 A	1	1009/1	176		Rückertstraße 21
442	16063	1	1010	224		Hellersgasse 14
476	17279	2	1011	399		Rückertstraße 25
240	9397	2	1012	52		Krumme Gasse 4, Am Oberen Wall 3
297	11156 A	1	1013	119		Krumme Gasse 6, Am Oberen Wall 5

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
431	15679	1	1014	196		Krumme Gasse 8, Am Oberen Wall 7
453	16474	2	1015	152		Krumme Gasse 10, Am Oberen Wall 9
219	8774	3	1016	411		Krumme Gasse 12 ½, Am Oberen Wall 11
496	17978	1	1016/1	137		Krumme Gasse 12
232	9169	3	1017	256		Krumme Gasse 14
232	9169	2	1017/1	134		Am Oberen Wall 13
229	9070 A	1	1018	70		Krumme Gasse 16
277	10514	1	1018/2	30		Am Oberen Wall 13 ½
277	10514	1				
229	9070 A	2	1018/3	15		Am Oberen Wall
362	13291	123	1019	157		Krumme Gasse 18, Am Oberen Wall 15
392	14320	1	1020	91		Krumme Gasse 20
249	9675	2	1020/1	74		Am Oberen Wall 17
466	16930	1	1021	126		Krumme Gasse 22
466	16930	1	1021/1	104		Am Oberen Wall 19
493	17856	3	1022	87		Krumme Gasse 24
493	17856	2	1023	400		Krumme Gasse 26, Am Oberen Wall 21
275	10473 A	3	1024	324		Krumme Gasse 28 - 32, Am Oberen Wall 23 - 25
275	10473 A	2	1026	100		Krumme Gasse 28 - 32, Am Oberen Wall 23 - 25
212	8548	2	1027	117		Krumme Gasse 34, Am Oberen Wall 27
219	8754	2	1028	119		Krumme Gasse 36, Am Oberen Wall 29

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
416	15161	7	1029	300		Am Oberen Wall 31
477	17309	1	1029/2	155		Krumme Gasse 38
218	8751	1	1030	326		Obere Straße 18 u.20
326	12050	1	1032	286		Obere Straße 22
493	17871	1	1033	939		Obere Straße 24
416	15161	78	1034	2207		Krumme Gasse
416	15161	43	1035	699		Die Hellersgasse
493	17871	2	1036	1392		Am Oberen Wall
493	17871	3	1037	2671		Am Oberen Wall
227	8998	2	1038	209		Obere Straße 26
396	14456	1	1039	148		Obere Straße 28
215	8644	11	1040	396		Obere Straße 30 u.32
414	15100	3	1043	355		Obere Straße 34 u.36
451	16398	1	1044	59		Kornmarkt 2
407	14860	1	1045	300		Kornmarkt 4
294	11046 A	2	1045/1	128		Am Oberen Wall
552	19931	1	1046	242		Kornmarkt 6
407	14860	2	1047	167		Kornmarkt 8
483	17514	1	1047/1	135		Kornmarkt 8 a
280	10540 A	1	1048	360		Kornmarkt 10
227	9002	2	1049	310		Kornmarkt 12
383	13997	8	1050	245		Kornmarkt 14
227	8997	2	1051	205		Kornmarkt 16
292	10988 A	1	1052	248		Kornmarkt 18
451	16381	1	1053	180		Kornmarkt 20
222	8871 A	127	1054	200		Kornmarkt 22
416	15175	44	1055	1367		Kornmarkt 24
416	15161	45	1056	451		Beim Kornmarkt

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
362	13291	126	1134	13258		Am Kornmarkt
206	8369	173	1136	633		Am Philosophengang
362	13291	174	1138/1	731		Am Philosophengang
362	13291	96	1139	28		Stadtmauer
362	13291	132	1142	446		Philosophengang 5
362	13291	136	1143	341		Am Philosophengang
362	13291	146	1144/2	960		Am Philosophengang
362	13291	97	1145	367		Am Philosophengang
416	15161	64	1146	470		Am Philosophengang
362	13291	98	1148	1108		Am Oberen Wall
362	13291	184	1149	5460		Am Oberen Wall
416	15161	9	1150	220		Am Oberen Wall
471	17094	1	1150/2	446		Am Oberen Wall
259	9980 A	1	1150/3	280		Am Mühltor 7 (ehem. Mainberger Str. 3 ¼)
416	15161	65	1151	122		Am Oberen Wall
453	16469	1	1151/1	121		Am Oberen Wall
362	13291	100	1152	2847		Am Oberen Wall (Straße)
362	13291	196	1153	802		Am Oberen Wall
473	17152	1	1156	820		Rückertstraße 27 (ehem. Mainberger Straße 1)
362	13291	197	1157	255		Am Mühltor 3 (ehem. Mainberger Straße 3)
362	13291	192	1161	1041		Am Mühltor
244	9508 A	198	1161/1	264		Am Mühltor 5 (ehem. Mainberger Str. 3 ½)
362	13293	74	2360/3	ca. 960	Teilfläche	Rückertstraße (ehem. Mainberger Straße)

Grundbuchbezeichnung			Katasterbezeichnung			Straße, Hausnummer
Grundbuch von: Schweinfurt			Gemarkung: Schweinfurt			
Band	Blatt	Lfd.Nr.	Fl.-St.	m ²	L.B.	
362	13294	77	2850	4381		Am Oberen Marienbach 3
482	17476	1	2853/2	453		Philosophengang 2 ½
362	13294	31	2853/3	61		Am Oberen Marienbach
404	14746	1	2853/5	503		Am Oberen Marienbach 3 ½
270	10311	1	2855	907		Philosophengang 4 ½
416	15163	24	2855/2	825		Philosophengang 4
362	13294	73	2856	3555		Am Oberen Marienbach
362	13295	75	3661	2069		Der Philosophengang
416	15161	59	1134/1	106		Am Philosophengang
416	15161	60	1135	650		Philosophengang 9
416	15161	61	1135/1	305		Philosophengang 7 ½
473	17155	1	1135/2	362		Am Philosophengang
416	15161	67	1135/3	157		Am Kornmarkt
392	14317	99	8577/2	ca. 105	Teilfläche	an der Deutschhöfer Straße
354	13031	12	1158/2	ca. 1	Teilfläche	an der Rückertstraße

- (3) Die Grenzen des Sanierungsgebiets sind aus dem Lageplan der Stadt Schweinfurt M 1 : 1000 vom 31. März 1993 ersichtlich. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (4) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im amtlichen Teil der Schweinfurter Tageszeitungen rechtsverbindlich.

Schweinfurt, 13. Oktober 1993

Stadt Schweinfurt
GRIESER, Oberbürgermeisterin

Diese Satzung wurde der Regierung von Unterfranken gemäß § 143 Abs. 1 Bau-gesetzbuch - BauGB - angezeigt. Diese hat mit Schreiben vom 9. September 1993 mitgeteilt, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren – seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften der §§ 144, 145, 152, 153, 154, 156 BauGB wird besonders hingewiesen. Diese Vorschriften lauten wie folgt:

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 2. die Teilung eines Grundstücks;
 3. 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.

- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für

- die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.
- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
 2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;
 3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
 4. die Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 Genehmigung

- (1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden verzichten;
 2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 3 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.

- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets; kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung sind die Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.
- (6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.
- (7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, dass die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

- (1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zuverlässigerweise bewirkt hat.

Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- (2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.
- (3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.
- (4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
 1. Absatz 1 auf die Ermittlung nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;
 2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen.
 3. § 58 ist nicht anzuwenden.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen
 1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt;
 2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen;
 3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim

Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.
- (4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.
- (5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 156

Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des ersten Kapitels weiter anzuwenden.

Weitere einschlägige Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Stadtplanungsamt – Sanierungsstelle – Schweinfurt, Krumme Gasse 25/27, eingesehen werden.

STADT SCHWEINFURT