

SATZUNG
der Stadt Landsberg am Lech über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Erpfting Altort“

Aufgrund § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023, erlässt die Stadt Landsberg am Lech folgende Sanierungssatzung für den Bereich "Erpfting Altort":

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das Gebiet wird daher als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festgesetzt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 19,8 ha. Es erhält die Bezeichnung „Erpfting Altort“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 7.500 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes 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

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 BauGB und § 144 BauGB Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

§ 4 Fristen

- (1) Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

§ 5 Inkrafttreten, Geltungsdauer

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 16. April 2025 rechtsverbindlich.

Landsberg am Lech, den 14. April 2025
STADT LANDSBERG AM LECH

gez.

.....

Felix Bredschneijder, 3. Bürgermeister

HINWEISE

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

(2) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Landsberg am Lech unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

In der Sitzung vom 11. September 2024 hat der Stadtrat Landsberg am Lech den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 25. November 2024.

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 02. Dezember 2024 bis 07. Januar 2024 stattgefunden (§ 139 Abs. BauGB analog § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25. November 2024.

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom 26. November 2024 hat in der Zeit vom 02. Dezember 2024 bis 07. Januar 2025 stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom 09. April 2025 hat der Stadtrat Landsberg am Lech die Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Landsberg am Lech, den 14. April 2025

STADT LANDSBERG AM LECH

gez.

.....

Felix Bredschneijder
3. Bürgermeister

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 16. April 2025 durch Aushang bekanntgemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Landsberg am Lech, den 16. April 2025

STADT LANDSBERG AM LECH

gez.

.....

Felix Bredschneijder
3. Bürgermeister

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Erpfting Altort“

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3 i.V.m. Abs. 4 Baugesetzbuch

In einem Sanierungsgebiet kann im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein Bereich aufgewertet und umgestaltet werden, um städtebauliche Missstände zu beheben. Hierfür können auch Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung unterstützend in Anspruch genommen werden.

Nun soll im Landsberger Stadtteil Erpfting ein Sanierungsgebiet „Erpfting Altort“ geschaffen werden, um eine städtebauliche Verbesserung und Aufwertung des Ortskerns zu ermöglichen sowie städtebauliche Missstände zu beheben. Die bauliche Struktur soll an die Klimaanpassung und an den Klimaschutz angepasst und nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden. Außerdem ist vorgesehen, wichtige Gebäude, öffentliche Räume und Grünräume zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll den Erfordernissen des Denkmalschutzes in Verbindung mit der Nutzung des baulichen Bestandes Rechnung getragen werden.

Die Sanierung dient der Behebung der im VU-Abschlussbericht (Stand: Oktober 2024) beschriebenen Missständen, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebiets

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in der Karte auf der folgenden Seite dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 19,8 ha.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet die an die Nordstraße angrenzenden Flächen bis Hausnummer 11 (ohne Hausnummer 4), die Kirche mit Pfarrheim, angrenzendem Spielplatz und der Kindertagesstätte (ausgenommen Hausnummer 10-14 der Unteren Ringstraße). Im südlichen Bereich des Ortes werden die Flächen entlang der Moosstraße und Bereiche der südlichen Oberen Ringstraße mit einbezogen bis hin zum denkmalgeschützten Wasserwerk. Der östliche Teil der Mittelstetter Straße und die südlich und nördlich der Hauptstraße liegenden (Grün-) Flächen werden ebenfalls in das Sanierungsgebiet einbezogen. Entlang der Ellighofer Straße werden die westlich gelegenen Flächen inklusive der Kreuzung mit der Hauptstraße in den Umgriff mit aufgenommen. Außerdem wird der Bereich um die Grundschule Erpfting mit aufgenommen.

Die neueren Wohngebiete an den Ortsrändern im Osten – Reicheteile und Eichholzstraße – sowie im Nordwesten – Bronner Weg, Köhlerstraße und Franz-Xaver-Altegger-Straße – werden ausgenommen. Das gleiche gilt für das Wohngebiet im Bereich der Oberen Ringstraße. Deren Bausubstanzen stammen überwiegend aus dem Ende des 20. / Anfang 21. Jahrhunderts und bedürfen augenscheinlich noch keiner grundlegenden Sanierung.

Das Sanierungsgebiet umfasst somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets (§ 141 BauGB), wie auf Seite 6f in der Dokumentation zum Verfahren ersichtlich, und deckt sich mehrheitlich mit dem Bereich des Ensembleschutzes.

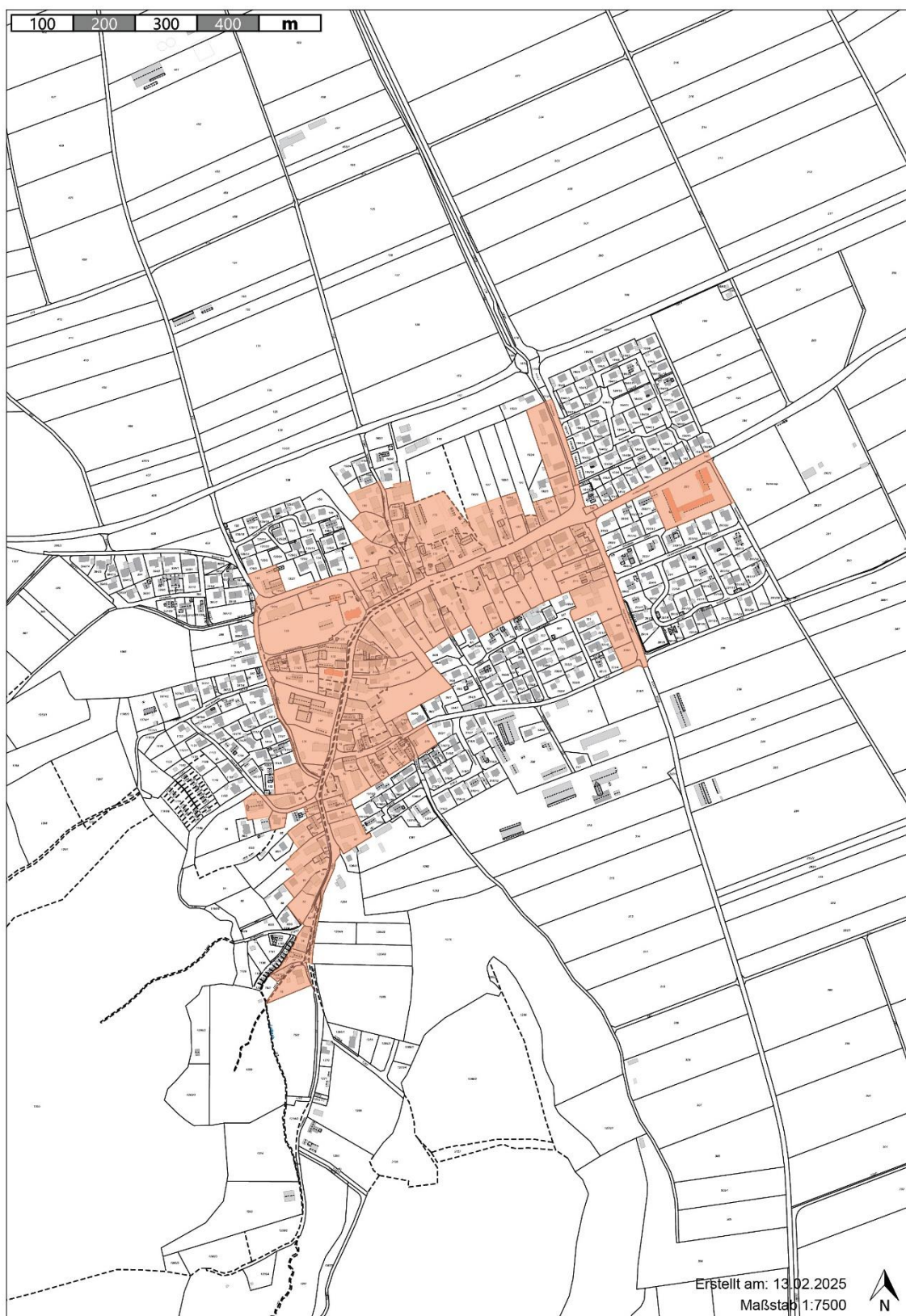


Abbildung 1

 Umgriff des Sanierungsgebiets "Erpfting" im Maßstab 1:7.500

Ziele der Sanierung

In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden Ziele für die Sanierung innerhalb des Untersuchungsgebiets von Erpfting definiert, welche in der Dokumentation ausführlich beschrieben werden. Diese wurden basierend auf der durchgeführten Bestandsaufnahme und der intensiven Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern, der darauf aufbauenden Analyse und den bestehenden Entwicklungskonzepten der Stadt Landsberg am Lech – das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit Stand 20. Dezember 2022 sowie der Gesamtstrategie Landsberg am Lech 2035 mit Stand 24. Juli 2018 – abgeleitet und sind nachfolgend stichpunktartig aufgeführt:

1. Ortsbild und Denkmalschutz

- a) Erhalt ortsbildprägender Siedlungsstrukturen mit zeitgemäßer Interpretation des Denkmal- und Ensembleschutzes
- b) Identifizierung, Aktivierung sowie Weiterentwicklung von Leerstand und (untergenutzten) Potentialräumen
- c) Flächensparende, nachhaltige sowie bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum mit Fokus auf primär innerörtliche Entwicklung

2. Freiraum

- a) Ausbau und generationengerechte Weiterentwicklung der Spiel- und Bewegungsflächen
- b) Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Grünraumstrukturen und Gewässer
- c) Multifunktionale, klimabewusste Aufwertung öffentlicher Plätze hin zu Austausch- und Begegnungsorten

3. Mobilität

- a) Stärkung und Aufwertung der bestehenden Strukturen für den Fuß- und Radverkehr mit barrierefreiem Ausbau des ÖPNV-Netzes
- b) Ausbau der Infrastruktur für erneuerbare Energien und Breitband

4. Daseinsvorsorge und Infrastruktur

- a) Ausbau und Förderung der Infrastruktur zur Deckung des alltäglichen Bedarfs

Die Ziele wurden im Zuge des Einleitungsbeschlusses vom Stadtrat am 11. September 2024 einstimmig beschlossen.

Begründung des Sanierungsgebiets

Die Begründung zu den verschiedenen Teilbereichen des Sanierungsgebiets ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird im Rahmen dieser Begründung zum Sanierungsgebiet verzichtet, da diese bereits im Rahmen der Dokumentation erfolgen.

Erpfting zeichnet sich aus durch seinen bäuerlich, dörflichen Charakter, der gerade entlang der Hauptstraße sehr ausgeprägt ist, aus. Diesen Teil und die angrenzenden Bereiche gilt es in den nächsten Jahren unter Wahrung des Ortsbild-Charakters zu sanieren. Außerdem soll die bestehende, vielfältige Dorfgemeinschaft weiter gestärkt werden, z.B. durch die Aufwertung der öffentlichen Sozial- und Grünräume.

Der Bereich des **Dorfplatzes** weist ein funktionales Defizit auf – Sitzbänke schaffen eine grundlegende Aufenthaltsmöglichkeit, jedoch fehlt die barrierefreie Zugänglichkeit, Seniorenfreundlichkeit und ein Angebot für junge Menschen sowie Familien. Im Zuge der Sanierungen ist eine Erweiterung des Aufenthaltsangebots und eine qualitativ hochwertige Gestaltung des **Grünraums** geplant. Eine Ergänzung der bestehenden **Spielanlagen** um modernere und mehrgenerationengerechte Spielgeräte ist angedacht.

Der **Luibach** ist in seiner gesamten Länge im Ortskern stark umformt (siehe Gewässerentwicklungskonzept) und überwiegend auf den Hochwasserschutz ausgerichtet. Im Zuge der Sanierungen soll er durch mehr Zugänglichkeit einen Beitrag zur Aufwertung des Straßenraums bieten und zusammen mit naturnahen Uferbereichen auch für Tiere und Pflanzen einen Mehrwert bieten.

Das Gebäude der denkmalgeschützten **Alten Schule** im Bereich des Ortskerns weist erhebliche Schwächen in der **Bausubstanz** auf, wie augenscheinlich auch einige Gebäude entlang der Hauptstraße im Ensemblebereich. Ziel ist es die Alte Schule im Zuge der Sanierungen zu einem zentralen **Begegnungsort** für alle Generationen im Ortskern zu machen. So sollen dort unter anderem Räumlichkeiten für das Projekt „Quartier Pflege“ entstehen. Auch im angrenzenden Gebäude der Feuerwehr gibt es funktionale Mängel, wie die bauliche Anpassungserfordernis an neue Fahrzeugmaße oder die funktionale Aufteilung des Innenraums, die behoben werden sollen.

Das Gebäude der **Grundschule** in Erpfting ist ebenfalls sanierungsbedürftig und soll an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und modernisiert werden. So kann der wichtige Schulstandort erhalten bleiben. Damit der Ortskern weiterhin attraktiv bleibt, ist es wichtig **Leerstände** zu reaktivieren. Außerdem gilt es im Sinne der Vermeidung der Ausweisung neuer Flächen am Rande der Siedlungsgebiete die **Baulücken** im Ort zu schließen und sinnvoll nachzuverdichten. Auch dies soll durch das Sanierungsgebiet verstärkt verfolgt werden.

Hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit** weisen ebenfalls überwiegend die Gebäude im Ensembleschutzbereich Verbesserungsbedarf auf. Mithilfe des Sanierungsgebietes sollen Bürgerinnen und Bürger die steuerlichen Anreize und eine kostenlose Erstberatung durch eine Sanierungsarchitektin oder einen Sanierungsarchitekten bekommen, um die Gebäude weiterhin erhalten und modernisieren zu können. Ein Gestaltungsleitfaden soll zudem eine Orientierung unter anderem für die Gestaltung von Fassaden, Dächern und Photovoltaikanlagen bieten.

Das **Wegenetz** im Ort ist gut ausgebaut und beinhaltet auch einige kleinere Wege, die ausschließlich von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern genutzt werden können. Diese sind jedoch nicht immer barrierefrei. Kreuzungspunkte von Ortsstraßen sind teilweise wenig fußgängerfreundlich gestaltet, aufgrund fehlender sicherer Überquerungsmöglichkeiten, fehlender Gehwege oder Wartebereiche für ÖPNV-Nutzerinnen und ÖPNV-Nutzer. Diese Defizite sollen im Zuge des Sanierungsgebiets behoben werden.

Die beschriebenen Bereiche weisen eine Vielzahl an städtebaulichen Missständen nach § 136 Abs. 2 BauGB auf, die sowohl die Substanz als auch die Funktion des Gebiets betreffen. Alle in der Dokumentation vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen sollen deshalb zu einer abgestimmten, gesamtheitlichen Entwicklung in dem markierten Gebiet führen. Einzelmaßnahmen können in der Folge koordiniert und zielgerichtet umgesetzt werden. Ohne eine umfassende und vereinheitlichte Steuerung der Maßnahmen in Form eines ausgewiesenen Sanierungsgebiets, werden städtebauliche Mängel weiter zunehmen und sich verschlechtern. In dem markierten Gebiet sind deshalb alle diejenigen Bereiche mit einbezogen, in denen die Sanierungsziele umgesetzt werden sollen.

Die innerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Grundstücke weisen einen oder eine Kombination der folgenden städtebaulichen Missstände auf und grenzen sich deshalb von den angrenzenden Nachbargrundstücken ab. Einige Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets weisen augenscheinliche Mängel in der Bausubstanz auf und bedürfen der Sanierung um das Gebäude zu erhalten. Ein Großteil davon befindet sich zudem entlang der Haupteinfahrtsstraßen – der Nordstraße, der Hauptstraße und der Luibach bzw.

Ellighofer Straße – und wirkt sich somit sehr prägend auf das Ortsbild aus. Auch sollen bei privaten Gebäuden angeregt werden, diese durch die steuerlichen Vergünstigungen besser energetisch sanieren zu können.

Ein Gestaltungsleitfaden für den Ortsteil und das Angebot einer kostenlosen Erstberatung durch eine Sanierungsarchitektin oder einen Sanierungsarchitekten soll zudem dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger eine Orientierung bei der Sanierung der Gebäude haben und es zu einem gesamtheitlichen sowie qualitativ hochwertigen Eindruck des Ortsbildes kommt.

Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden die Bürgerinnen und Bürgern in mehreren Workshops über die Sanierungsabsichten informiert und gemeinsam städtebaulichen Missstände erarbeitet sowie mögliche Ziele und Maßnahmen diskutiert. Eine zweiwöchige Ausstellung zeigte zudem verschiedene Alternativen zum Einfamilienhaus auf. Eine große Anzahl an Teilnehmenden konnte im Rahmen dieser Veranstaltungen erreicht werden.

Weiterhin wurden im Rahmen der VU Instrumente vorgeschlagen, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Sanierung fördern sollen, u.a. durch Kontaktaufnahme und Beratungsangebote. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen und Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durchführbarkeit

Durch die im Rahmen der Workshops erfolgten Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen, ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Stadt Landsberg am Lech, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Beratungsmöglichkeit durch eine Sanierungsarchitektin oder eines Sanierungsarchitekten und die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens, insbesondere für die Harmonisierung von denkmalpflegerischen und energetischen Vorhaben, durchgeführt werden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gemäß § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage und der räumlichen Nähe zu München und Augsburg sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region, ist das Preisniveau in Landsberg am Lech bereits verhältnismäßig hoch. Wegen des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich. Des Weiteren konzentrieren sich die meisten Sanierungsmaßnahmen auf den öffentlichen Raum und kommunale Grundstücke.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. Der § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.