VG Ansbach, Urteil v. 23.10.2023 – AN 3 K 21.00503

Titel:

Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung

Normenketten:

BauGB § 136 Abs. 4 S. 3

BauGB § 163 Abs. 1, Abs. 2

Leitsätze:

1. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob das Grundstück entsprechend der Ziele und Zwecke der Sanierung bebaut ist, ist das Sanierungskonzept der Gemeinde. Die Mindestanforderung an ein Sanierungskonzept ist das Erfordernis einer gerechten Abwägungsentscheidung nach § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB. Formlose Gestaltungsrichtlinien ohne Abwägungsentscheidung reichen hierfür nicht. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Erforderlich ist eine grundstücksbezogene Konkretisierung des Sanierungskonzepts, um die Frage einer Abgeschlossenheit beantworten zu können. Weder der bloße Zeitablauf noch eine mangelnde Konkretisierung der Sanierungsziele geben jedoch einen Anspruch auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung 3 Jahre nach Erlass der Sanierungssatzung (verneint), mangelnde grundstücksbezogene Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung, Sanierungskonzept, Abwägungsentscheidung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung ode Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten über die Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung nach § 163 BauGB.

2

Die Beklagte leitete im Jahr 2016 eine vorbereitende Untersuchung im Sinne von § 141 BauGB zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes für den „Ortskern …“ ein und beauftragte hierzu die „Arbeitsgemeinschaft ... (ARGE)“ mit einer entsprechenden Ausarbeitung. Auf Grund einer Vielzahl von im Ortskern … vorhandenen Baudenkmälern wurde die Untersuchung zunächst unterbrochen und ein „kommunales Denkmalkonzept (KDK)“ sowie ein „vereinfachtes städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)“ für die Gesamtgemeinde … (unter Einbeziehung weiterer Ortsteile neben dem Ortskern …) in Auftrag gegeben. Nach Fertigstellung des KDK sowie des SEK wurden beide Konzepte – ausweislich der Vorbemerkung des Erläuterungsberichts zur vorbereitenden Untersuchung – der vorbereitenden Untersuchung für den Ortskern … zugrundegelegt. Unter dem 20. Februar 2020 wurde die vorbereitende Untersuchung für den Ortskern … in Form eines Erläuterungsberichts mit einem sog. „städtebaulichen Rahmenplan als städtebaulichen Gesamtkonzept“ durch die ARGE vorgelegt. Der Rahmenplan solle nach erfolgter Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Sinne einer langfristigen, informellen Planungplan mit Selbstbindung der Beklagten verstanden werden. Als Entwicklungskonzept soll der Rahmen dynamisch angelegt und Veränderungen zugänglich sein, um auf neue Entwicklungen zu reagieren. Er stelle keinen verbindlichen Bauleitplan dar. Im Ergebnis stellte die Untersuchung diverse städtebauliche Missstände im Ortskern … fest. Genannt wurden u.a. Leerstände bei Wohngebäuden, ungünstige Grundstückszuschnitte, erheblicher Stellplatzmangel, geringe

Aufenthaltsqualitäten auf öffentlichen Flächen, mangelnde Verknüpfung zwischen dem Ortskern und dem umgebenden Talraum der mittleren …, vernachlässigte historische Bausubstanz usw..

3
Mit Beschluss des Gemeinderats der Beklagten vom 12. Februar 2020 wurden die „vorbereitenden Untersuchungen bestehend aus dem Plan sowie dem Erläuterungsbericht“ festgestellt. Mit weiterem Beschluss vom gleichen Tag wurde die Aufstellung einer Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Außergewöhnliche Wertsteigerungen seien durch die Maßnahmen nicht zu erwarten.

4
Die Sanierungssatzung „Ortskern …“ wurde unter Ausschluss der Anwendbarkeit der §§ 152 bis 156 a BauGB (vereinfachtes Verfahren) am 27. Februar 2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wurde für anwendbar erklärt und lediglich im Hinblick auf Belastungen nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein aufgehoben. Die Frist nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde auf 15 Jahre festgelegt.

5
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FlNr. … der Gemarkung … (…) in … Das Grundstück ist mit einem mehrstöckigen Gebäude bebaut. Der Kläger betreibt im Erdgeschoss eine „…“ in Form einer GmbH und bewohnt im Übrigen das Obergeschoss. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Beklagten. Städtebauliche Missstände wurden für das klägerische Grundstück im Erläuterungsbericht nicht festgestellt. Der Rahmenplan sieht keine Maßnahmen auf dem Grundstück des Klägers vor. Diverse Maßnahmen sind jedoch in räumlicher Nähe des klägerischen Grundstücks vorgesehen.

6
Mit Schreiben vom 24. September 2020 informierte das Grundbuchamt … die Beklagte über die Eintragung entsprechender Sanierungsvermerke der Grundstücke im Geltungsbereich der Sanierungssatzung.

7
Mit Schreiben vom 26. November 2020 beantragte der Kläger gegenüber der Beklagten nach § 163 BauGB die Sanierung als abgeschlossen zu erklären. Zur Begründung führte er aus, dass sein Grundstück bebaut und in sonstiger Weise genutzt werde. Laut dem Erläuterungsbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom 12. Februar 2020 weise sein Grundstück keine Mängel auf. Mit der Erklärung entfalle für den Kläger die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB. Die Gemeinde werde ersucht, durch das Grundbuchamt den Sanierungsvermerk zu löschen. Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 setzte der Kläger Frist bis zum 20. Januar 2021. Mit weiterem Schreiben vom 25. Februar 2021 führte der Kläger aus, dass die Voraussetzungen des § 163 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorlägen. Zwar lägen die Voraussetzungen nicht bereits dann vor, wenn das Baugrundstück überhaupt bebaut oder in sonstiger Weise genutzt werde. Allerdings sei dies dann der Fall, wenn das Sanierungskonzept der Gemeinde und die Bebauung auf dem Grundstück des Klägers übereinstimmten. Ausweislich § 1 der Satzung sei das betroffene Gebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen worden, weil städtebauliche Missstände vorliegen würden. Der Kläger habe jedoch bereits im Schreiben vom 26. November 2020 darauf hingewiesen, dass gemäß des Erläuterungsberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen das Grundstück keine Mängel aufweise. Bereits aus den durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen sei deswegen erkennbar geworden, dass städtebauliche Missstände auf dem Grundstück nicht vorzufinden seien. Das Grundstück des Klägers stehe auch etwaigen Sanierungen der umliegenden Grundstücke nicht im Wege.

8
Mit Schreiben vom 10. März 2021 antwortete die Beklagte hierauf. Der Gemeinderat habe sich in seiner letzten Sitzung mit dem Thema Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung auseinandergesetzt und zwei Beschlüsse gefasst. Der Gemeinderat habe die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag zu unterbreiten, welche Genehmigungspflichten aus § 144 Abs. 2 BauGB als grundsätzlich genehmigt gelten könnten (wird weiter ausgeführt). Zum Löschungsantrag nach § 163 BauGB werde der Gemeinderat in Kürze einen unabhängigen Dritten beauftragen, der die einzelnen Grundstücke im Sanierungsgebiet im Hinblick auf die festgelegten Sanierungsziele untersuchen werde. Dieser werde die Gemeinde im Abwägungsprozess, ob die Sanierung im Hinblick auf den Löschungsantrag als abgeschlossen erklärt werden könne, begleiten und unterstützen. Bis dahin bitte die Beklagte um Verständnis dafür, dass eine abschließende Bearbeitung nicht bis zum 12. März 2021 erfolgen könne.

9
Mit eigenhändigem Schriftsatz des Klägers vom 16. März 2021 – hier eingegangen am 22. März 2021 – erhob der noch unvertretene Kläger Klage und beantragte zunächst,

die Beklagte dazu zu verurteilen, über den Antrag des Klägers zu entscheiden und dem Kläger die beantragte Erklärung nach § 163 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

10
Zur Begründung führte der Kläger aus, es liege kein sachlicher Grund dafür vor, dass dem Antrag des Klägers bisher noch nicht stattgegeben worden sei. Die Erklärung hätte spätestens innerhalb von drei Monaten abgegeben werden müssen, mangels besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Schwierigkeiten. Insofern sei Untätigkeitsklage geboten gewesen.

11
Mit Bescheid der Verwaltungsgemeinschaft für die Beklagte vom 28. September 2022 wurde die Sanierung für das Anwesen des Klägers für nicht abgeschlossen erklärt. Zur Begründung führt der Bescheid im Wesentlichen aus, dass die Sanierungssatzung erst am 20. Februar 2020 in Kraft getreten sei und das Sanierungsgebiet daher noch am Anfang der Entwicklung stehe. Beim klägerischen Gebäude handele es sich um ein Mitte der 1990er Jahre errichtetes Wohn- und Werkstattgebäude. Gerade bei einem Gebäude dieses Alters werde sich in den nächsten Jahren entsprechender Sanierungsbedarf einstellen, z.B. hinsichtlich des energetischen Zustandes des gesamten Gebäudes, hinsichtlich der Fenster oder der Fassadengestaltung (Förderung im Rahmen des Fassadenprogramms). Darüber hinaus könne die Gemeinde Ordnungsmaßnahmen an der … planen, die beispielsweise Umgestaltungen der angrenzenden straßenbegleitenden Fläche der Grundstücke nach sich zögen (z.B. Abstimmung von Pflanzflächen für Bäume usw.). Grundsätzlich sollten Umgestaltungen der Gebäude den in der Sanierungssatzung festgesetzten Gestaltungskriterien entsprechen, was auch im Hinblick auf die Nähe zur … und des umgebenden Ensembles von Bedeutung sei. Handhabe für die Gemeinde stelle in diesem Kontext die durch den Gesetzgeber eröffneten Möglichkeiten der Einflussnahme nach §§ 144 ff. BauGB dar. Dieses Steuerungsinstrument dürfe der Gemeinde in diesem frühen Stadium nicht genommen werden.

12
Mit Schriftsatz seines nunmehrigen Bevollmächtigten vom 27. Oktober 2022 – hier eingegangen am gleichen Tag – erwiderte der Kläger auf diesen Bescheid. Die Beklagte verweigere dem Kläger die begehrte Abgeschlossenheitserklärung mit der Begründung, dass das Grundstück des Klägers zwar derzeit einen mangelfreien Zustand aufweise, das Sanierungsgebiet jedoch am Anfang der Entwicklung stehe und sich auf Grund des Alters des Gebäudes in den nächsten Jahren ein Sanierungsbedarf einstellen werde. Dies rechtfertige die Ablehnung der klägerseits beantragten sanierungsrechtlichen Abgeschlossenheitserklärung für sein Grundstück jedoch nicht. Im Gegenteil habe der Kläger auf Grund des eingeräumten mangelfreien Zustandes einen Anspruch auf die Erklärung nach § 163 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Dem lasse sich auch nicht ein irgendwann in der Zukunft angeblich eintretender Sanierungsbedarf an dessen Anwesen, der bestritten werde, entgegenhalten. Selbst wenn ein solcher – wie nicht – in ferner Zukunft einmal eintreten solle, rechtfertige dies heute auf Grund der gesetzlich verankerten Pflicht zur zügigen Durchführung gemäß § 136 Abs. 1 BauGB keine Beschränkungen der Eigentümerrechte durch eine Sanierungssatzung. Selbiges gelte für völlig vage, nicht einmal ansatzweise konkret dargestellte und nur als möglich behauptete Ordnungsmaßnahmen an der … Mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2022 änderte die Klägerseite ihre Anträge und beantragt nunmehr:

13
Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 28. September 2022, Aktenzeichen …, verurteilt, dem Kläger die beantragte sanierungsrechtliche Abgeschlossenheitserklärung für das Anwesen … in … (FlNr. … der Gemarkung …) zu erteilen.

14
Mit Schriftsatz vom 28. November 2022 beantragt die nunmehr ebenfalls anwaltlich vertretene Beklagte,

die Klage abzuweisen.

15
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 19. Januar 2023 im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klage unbegründet sei. Der Ablehnungsbescheid sei rechtmäßig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten.

Ihm stehe kein Anspruch auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Abgeschlossenheitserklärung nach § 163 BauGB zu.

16
In tatsächlicher Hinsicht sei auszuführen, dass der Erläuterungsbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen vom 12. Februar 2020 u.a. eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Ortskerns … sowie eine erste städtebauliche Rahmenplanung mit einem allgemeinen Sanierungskonzept enthalte.

17
In rechtlicher Hinsicht wird ausgeführt, dass die Voraussetzungen des § 163 BauGB nicht vorlägen. Die Sanierung für das Grundstück des Klägers sei nicht abgeschlossen. Weder sei das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut oder genutzt noch sei das Gebäude entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung modernisiert oder instandgesetzt. Auch sei die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Das Sanierungsverfahren befinde sich noch am Anfang, die Ziele und Zwecke der Sanierung seien allgemein gehalten und würden schrittweise konkretisiert. Die Sanierung für das Grundstück des Klägers könne erst dann als abgeschlossen erklärt werden, wenn das Sanierungskonzept für das Grundstück des Klägers konkretisiert sei. Dann erst sei eine Beurteilung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der Sanierung möglich. Die Voraussetzungen des § 163 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB lägen nicht bereits dann vor, wenn das Baugrundstück überhaupt bebaut sei oder in sonstiger Weise genutzt werde. Vielmehr müsse das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sein. Die Ziele und Zwecke der Sanierung ergäben sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde nach § 140 Nr. 3 BauGB (unter Verweis auf Rechtsprechung). Maßgeblich sei also, ob die Sanierung und Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Sanierungskonzept auf dem Grundstück abgeschlossen sei. Dabei seien zu Beginn des Sanierungsverfahrens noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu stellen. Erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren sei eine weitere Konkretisierung geboten, die erkennen lasse, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden solle (unter Verweis auf Rechtsprechung). Erst wenn Ziele derart konkretisiert seien, dass sie sich auf die einzelnen Grundstücke bezögen, könne die Frage der Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Sanierungskonzept abschließend beurteilt werden. Demnach bestehe anfänglich eine umfassende Sperrwirkung, die sich mit zunehmender Verdichtung der Sanierungsziele in der Weise verändere, dass schließlich nur noch diejenigen Rechtsvorgänge und Vorhaben abgewehrt werden könnten, die den nunmehr detaillierten Planungsvorstellen widersprächen (unter Verweis auf Rechtsprechung). Das Sanierungsverfahren der Beklagten im Gebiet des Ortskerns befinde sich noch am Anfang. Das Sanierungskonzept sei noch nicht auf die einzelnen Grundstücke konkretisiert, so dass der Sanierung im jetzigen Stadium noch eine umfassende Sperrwirkung zukomme. Die Sanierungssatzung sei erst seit dem 27. Februar 2020 rechtsverbindlich. Der Erläuterungsbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sei am 12. Februar 2020 fertiggestellt worden. Darin enthalten sei u.a. eine städtebauliche Rahmenplanung mit Konzepten in Bezug auf Klimaschutz, Nutzung, Städtebau, Verkehr, Grünflächen und Ortsgestaltung. Hierbei handele es sich um ein erstes Sanierungskonzept, das allgemein gehalten sei und im Laufe der Jahre konkretisiert werde. Das Konzept gebe die Grobstruktur der geplanten Sanierung vor. Für die Sanierung des Ortskerns sei ein Zeitraum von 15 Jahren vorgesehen. Innerhalb dieser 15 Jahre würden die Ziele und Zwecke der Sanierung weiter konkretisiert. Aus der allgemeinen Rahmenplanung, die zunächst das Sanierungsgebiet grob strukturiere, werde eine konkrete Planung, deren Ziele sich auch auf die einzelnen Grundstücke beziehen würden. Erst wenn die Ziele der Sanierung derart konkretisiert seien, dass sie sich auf die einzelnen Grundstücke und damit auch auf das Grundstück des Klägers konkretisierten, könne eine Abgeschlossenheitserklärung in Betracht gezogen werden. Daran fehle es hier. Die Sanierung der Beklagten sei räumlich nicht auf das Grundstück des Klägers konkretisiert. Auch begründeten weder Zeitablauf noch die fehlende grundstücksbezogene Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung einen Anspruch nach § 163 Abs. 1 BauGB (unter Verweis auf Rechtsprechung). Nur weil es an einer Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung fehle, bedeute dies nicht, dass jede Bebauung und Freiflächengestaltung eines Grundstücks den Zielen und Zwecken der Sanierung entspreche und deshalb die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklärt werden könne. Dies würde dem Sinn und Zweck der Sanierungsvorschriften widersprechen. Sinn und Zweck der Sanierungsvorschriften sei es gerade, der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele einzuräumen (unter Verweis auf Rechtsprechung). Dies würde umgangen, müsste die Gemeinde allein mangels Konkretisierung

der Ziele die Sanierung für einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklären. Nicht einmal im Anwendungsbereich des § 162 BauGB führe der bloße Zeitablauf oder die fehlende Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung dazu, dass die Sanierungssatzung automatisch außer Kraft trete (unter Verweis auf Rechtsprechung). Diese Punkte könnten lediglich dazu führen, dass dem Grundstückseigentümer zum Ausgleich der sanierungsrechtlichen Beschränkungen ein Anspruch auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zustehe (unter Verweis auf Rechtsprechung). Aber auch in diesem Zusammenhang sei der Gemeinde je nach Einzelfall zumindest ein Zeitraum von fünf bis sechs Jahren zuzubilligen, um ein ausreichend konkretisiertes Sanierungskonzept auszuarbeiten (unter Verweis auf Literatur). Weiter gehe der Kläger in der Annahme fehl, die Sanierung sei abgeschlossen, weil sich das Gebäude im mangelfreien Zustand befinde. Die Aussage sei insoweit richtig, als im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB keine Mängel an dem Gebäude festgestellt worden seien. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sei u.a. eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudezustandes vorgenommen worden. Der Kläger verkenne jedoch, dass Ziel der Sanierung nicht einzig die Sanierung des Gebäudezustandes sei. Die Ziele der Sanierung seien um einiges umfangreicher. Der Ortskern solle im Allgemeinen als Wohnstandort attraktiver werden. Die Straßenführung und Verkehrsplanung solle zweckdienlicher sowie sicherer und damit umweltschonender gestaltet werden. Neue Fuß- und Radwege sollten geschaffen und vorhandene attraktiver gestaltet werden. Es sollten mehr öffentliche Gemeinbedarfs- und Grünflächen geschaffen werden, an denen sich Menschen treffen, ausruhen oder die Natur genießen könnten. Es sollten hochwertige Wohnbauflächen geschaffen und die Grundstücke soweit möglich durch öffentliche Verkehrswege erschlossen werden, um den Wert der Grundstücke nicht durch private Dienstbarkeiten unnötig zu verringern. Eine deutliche Entsiegelung sei sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen angestrebt, so solle bei Anwesen mit überwiegender Wohnnutzung Grünflächen mindestens einen Anteil vom 40 Prozent ausmachen bzw. Bäume die Versiegelung kompensieren. Die Ziele könnten sich auch auf das Grundstück des Klägers auswirken. Das Grundstück des Klägers liege an der …, deren Straßenführung angepasst werden solle. Außerdem weise das Grundstücke eine hohe Versiegelung ohne auch nur einen einzigen Baum auf. Nicht zuletzt befinde sich hinter dem Grundstück des Klägers ein nicht an öffentliche Straßen angrenzendes Grundstück, welches soweit möglich noch durch öffentliche Verkehrswege erschlossen werden solle. Inwiefern sich die Ziele auf das Grundstück des Klägers tatsächlich auswirken würden, bleibe der Konkretisierung der Sanierungsziele im Laufe des Sanierungsverfahrens vorbehalten.

18
Auch lägen die Voraussetzungen des § 163 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht vor. Das Gebäude sei auch nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung modernisiert oder instandgesetzt. Auch insofern würden die eingangs genannten Grundsätze gelten. Auch diesbezüglich befinde sich das Sanierungsverfahren noch am Anfang. Der Kläger gehe auch insoweit in der Annahme fehl, die Sanierung sei abgeschlossen, weil sich das Gebäude in mangelfreiem Zustand befinde. Das Sanierungskonzept beinhalte auch ein Ortsgestaltungskonzept, welches darauf gerichtet sei, den Ortskern insgesamt einheitlich und harmonisch zu gestalten. So sollten beispielsweise Verfliesungen an den Sockeln durch eine ruhige Putzfassade ersetzt und mit Hilfe einer Farbleitplanung eine abgestimmte Farbgebung angestrebt werden. Außerdem sei eine Bauleitplanung angestrebt, um u.a. das Maß der baulichen Nutzung und die Dachform festzusetzen. Inwiefern sich die Sanierungsziele tatsächlich auf das Gebäude des Klägers auswirkten, bleibe wiederum der Konkretisierung des Sanierungskonzepts vorbehalten.

19
Der Kläger könne die begehrte sanierungsrechtliche Abgeschlossenheitserklärung auch nicht auf Grundlage des § 163 Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangen. Danach könne bereits vor dem in § 161 Abs. 1 BauGB genannten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid für abgeschlossen erklärt werden, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandhaltung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei. Da die (künftigen) Durchführungsmaßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen müssen, müsse insoweit bereits eine städtebauliche Planung im Sinne von § 140 Nr. 4 BauGB vorliegen. Diese Planung müsse das Sanierungskonzept für das jeweilige Grundstück konkretisieren, also konkrete Aussagen über die Sanierungsziele des betroffenen Grundstücks treffen (unter Verweis auf Rechtsprechung). Eine solche auf das Grundstück des Klägers bezogene räumliche Planung liege nicht vor.

20
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung am 23. Oktober 2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21
Die nach zulässiger Klageänderung auf Verpflichtung zum Erlass einer Abgeschlossenheitserklärung gerichtete Klage gegen den streitgegenständlichen Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 28. September 2022 ist zulässig, aber unbegründet. Der Kläger hat weder einen Anspruch auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung (dazu 1.) noch auf eine erneute Verbescheidung seines Antrags (dazu 2.), da der Ablehnungsbescheid der Beklagten rechtmäßig ist (§ 113 Abs. 5 VwGO).

22
1. Nach § 163 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde die Sanierung für ein bestimmtes Grundstück für abgeschlossen erklären, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut oder in sonstiger Weise genutzt wird (Nr. 1) oder das Gebäude entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung modernisiert oder instand gesetzt ist (Nr. 2). Der Grundstückeigentümer hat bei Antragstellung einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Abgeschlossenheitserklärung gemäß § 163 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Die Vorschrift stellt damit auf einen Zeitpunkt ab, der es – nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen – erlaubt, die Bebauung mit den Zielen der Sanierung als konform und damit als abgeschlossen zu beurteilen (E/Z/B/K BauGB § 163 Rn. 8; Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 163 Rn. 3). Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob das Grundstück entsprechend der Ziele und Zwecke der Sanierung bebaut ist, ist das Sanierungskonzept der Gemeinde i.S.v. § 140 Nr. 3 BauGB (BVerwG, U.v. 21.12.2011 – 4 C 13/10 – juris Rn. 17 = BVerwGE 141, 302). Das Sanierungskonzept bedarf dabei mittlerweile keiner bestimmten Rechtsform mehr. Insbesondere ist nicht mehr zwingend ein sog. Sanierungsbebauungsplan vorgeschrieben, wobei ein solcher – je nach Sanierungsbedarf – aber weiterhin erforderlich sein kann (VGH Mannheim, U.v. 7.12.2001 – 3 S 2657/00 – juris Rn. 21 m.w.N.). Insofern kann auch ein städtebaulicher Rahmenplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) ein taugliches Sanierungskonzept enthalten (OVG Magdeburg, U.v. 16.10.2010 – 2 L 296/08 – juris Rn. 42 = BauR 2011, 482). Die Mindestanforderung an ein Sanierungskonzept ist jedoch das Erfordernis einer gerechten Abwägungsentscheidung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB (BVerwG, U.v. 21.12.2011 – 4 C 13/10 – juris Rn. 17 = BVerwGE 141, 302). Formlose Gestaltungsrichtlinien ohne Abwägungsentscheidung reichen hierfür nicht (VG Ansbach, U.v. 30.11.2017 – AN 3 K 16.00078 – juris Rn. 44 f.).

23
Das Sanierungskonzept muss nicht bereits bei Aufstellung der Sanierungssatzung in allen Details ausgearbeitet sein. Die Konkretisierung der Sanierungsziele ist ein Prozess, der vor der Aufstellung der Sanierungssatzung beginnt und sich dann dynamisch während des Sanierungsverfahrens fortsetzt (OVG Magdeburg, U.v. 16.10.2010 – 2 L 296/08 – juris Rn. 41 m.w.N. = BauR 2011, 482). Mit zunehmendem Fortgang des Sanierungsverfahrens sind allerdings erhöhte Anforderungen an den Detailgrad der Konkretisierung zu stellen, der erkennen lassen muss, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll (BVerwG, U.v. 21.12.2011 – 4 C 13/10 – juris Rn. 17 m.w.N. = BVerwGE 141, 302). Erforderlich ist mithin eine grundstücksbezogene Konkretisierung des Sanierungskonzepts, um die Frage einer Abgeschlossenheit überhaupt beantworten zu können (OVG Magdeburg, U.v. 16.10.2010 – 2 L 296/08 – juris Rn. 46 m.w.N. = BauR 2011, 482; OVG Weimar, B.v. 6.1.2022 – 1 ZO 362/20 – juris Rn. 16 = ThürVBl 2023, 69). Weder der bloße Zeitablauf noch eine (entsprechend dem anvisierten Stand des Sanierungsverfahrens) mangelnde Konkretisierung der Sanierungsziele geben jedoch einen Anspruch auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung (BVerwG, U.v. 21.12.2011 – 4 C 13/10 – juris Rn. 21 ff. = BVerwGE 141, 302). Der Grundstückseigentümer ist über die Berücksichtigung dieser Umstände im Rahmen der Erteilung einer Sanierungsgenehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB und die Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ausreichend geschützt (vgl. BVerwG, U.v. 21.12.2011 – 4 C 13/10 – juris Rn. 24 f. = BVerwGE 141, 302).

24
Nach diesen Grundsätzen hat der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung nach § 163 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Das Sanierungskonzept der Gemeinde ist im Augenblick noch nicht hinreichend grundstücksbezogen konkretisiert, um eine derartige Prüfung überhaupt durchführen zu

können. Soweit ersichtlich beruft sich die Beklagte beim klägerischen Grundstück nunmehr auf städtebauliche Mängel im Hinblick auf das Sanierungsziel „Klimaschutz/Versiegelung“ (Ziffer 7 der Begründung zu Sanierungssatzung) und „gestalterische Mängel/Verlust ortstypischer Baukultur“ (Ziffer 9 der Begründung zur Sanierungssatzung). Gleichzeitig liegt dem Gericht aber kein ausreichend grundstücksbezogen konkretisiertes Sanierungskonzept vor, welches einen geeigneten Prüfmaßstab beinhaltet, um die Frage, ob das Grundstück entsprechend den Zielen der Sanierung nach § 163 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bebaut ist, zu beantworten. Zwar hat die Beklagte hier gleichzeitig mit der Sanierungssatzung den „Erläuterungsbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom 12.2.2020“ gebilligt, der auch einen Rahmenplan (Nr. 8) beinhaltet (vgl. S. 5 des Erläuterungsberichts), der viele Maßnahmen bereits zeichnerisch und grundstückbezogen darstellt. Gleichzeitig betont jedoch der Erläuterungsbericht selbst, dass dieser Rahmenplan „dynamisch“ und somit veränderbar angelegt ist (S. 5 Erläuterungsbericht) und damit noch nicht die finale Konkretisierung darstellen soll. Gegen diese Vorgehensweise besteht im Hinblick auf oben genannten Grundsätze, wonach bei Satzungserlass noch keine finale Konkretisierung vorliegen muss, keine Bedenken, solange die Konkretisierung und damit Finalisierung weiter vorangetrieben wird. Zum jetzigen Zeitpunkt – 3 Jahre nach Satzungserlass – ist eine solch grundstücksbezogene Konkretisierung aller Ziele der Sanierung weder zu erwarten noch rechtlich vorgeschrieben.

25
Hinsichtlich der Versiegelungsproblematik des klägerischen Grundstücks führt das im Erläuterungsbericht dargelegte „Klimaschutzkonzept“ selbst aus, dass es gerade nicht auf einzelne Grundstücke eingeht und somit nur allgemeine Verbesserungsvorschläge für das Stadtklima enthält (vgl. S. 60 des Erläuterungsberichts). Auch das Grundflächenkonzept (vgl. S. 67 des Erläuterungsberichts) schlägt einen Entsiegelungsgrad nur vor. Somit kann auch der mit abgewogene Rahmenplan diesen Aspekt gar nicht grundstücksbezogen konkretisieren, weshalb die Prüfung der Abgeschlossenheit nicht möglich ist. Auch das mittlerweile zum 11. Mai 2023 in Kraft getretene sog. „Fassadenprogramm“ der Beklagten enthält keine solche grundstücksbezogene Konkretisierung. Zum einen wäre hier schon fraglich, ob diesem Förderprogramm überhaupt die zur Konkretisierung erforderliche Abwägungsentscheidung zugrunde liegt. Dies kann aber dahinstehen, denn letztlich legt auch das Fassadenprogramm nicht hinreichend konkret fest, wann das Grundstück des Klägers entsprechend dem Klimaschutzkonzept bebaut ist. Vielmehr werden dort nur allgemein gehaltene Fördermöglichkeiten für die Begrünung und Entsiegelung von Hofräumen oder die Anlage von Vorgärten festgelegt (vgl. § 4 Nr. 7 und 8 des sog. Fassadenprogramms). Einen prüfbaren Maßstab für die Abgeschlossenheit stellt das Programm hingegen nicht auf.

26
Schon aus diesem Grunde kommt dem Kläger kein Anspruch auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung aus § 163 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu.

27
Auf die Frage, ob auch bezüglich der gestalterischen Mängel auf dem klägerischen Grundstück bereits ausreichend konkretisierte Ziele vorliegen, kommt es damit ebenso wie auf die Frage der (unbestritten nicht) vorliegenden rein baulichen Mängel auf dem klägerischen Grundstück nicht mehr an.

28
Im Übrigen weist das Gericht darauf hin, dass selbst wenn man eine hinreichende Konkretisierung annehmen würde, das Grundstück des Klägers offensichtlich nicht entsprechend der Ziele der Sanierung bebaut wäre, denn im Vergleich zur Bestandsaufnahme der städtebaulichen Missstände auf dem klägerischen Grundstück gemäß dem Schreiben der „ARGE ...“ vom 28. September 2023 ist das klägerische Grundstück aktuell offensichtlich immer noch im gleichen (unveränderten) Zustand.

29
Weiterhin weist das Gericht darauf hin, dass selbst dann, wenn das klägerische Grundstück keinerlei städtebauliche Missstände aufweisen würde und keinerlei städtebaulichen Maßnahmen auf dem klägerischen Grundstück geplant wären, eine Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung – auch im Umkehrschluss aus § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB – nicht ausgeschlossen wäre (BVerwG, U.v. 6.7.1984 – 4 C 14/81 – juris Rn. 19 ff. = NVwZ 1985, 184; B.v. 19.5.2009 – 4 BN 1/09 – juris Rn. 6 m.w.N.). Damit korrespondiert, dass eine Abgeschlossenheitserklärung, welche nach § 163 Abs. 3

BauGB die wesentlichen Beschränkungen des Einbezugs in die Sanierungssatzung wieder entfallen ließe, nicht alleine mit diesem Argument gerechtfertigt werden kann (vgl. auch E/Z/B/K BauGB § 163 Rn. 13).

30
Ein Anspruch des Klägers besteht mithin so oder so nicht.

31
2. Nach § 163 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde bereits vor dem in § 163 Abs. 1 BauGB bezeichneten Zeitpunkt eine Abgeschlossenheitserklärung abgeben, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung des Grundstücks ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf die Erklärung besteht nach § 163 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht. Ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf ermessenfehlerfreie Entscheidung ist jedoch möglich (BeckOK BauGB § 163 Rn. 12, wohl auch E/Z/B/K BauGB § 163 Rn. 20). Auch bezüglich eines solchen Anspruchs ist nach obergerichtlichen Rechtsprechung jedoch geklärt, dass Mindestvoraussetzung eine grundstückbezogene Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung in einem Sanierungskonzept ist (OVG Magdeburg, U.v. 16.10.2010 – 2 L 296/08 – juris Rn. 46 = BauR 2011, 482; OVG Weimar, B.v. 6.1.2022 – 1 ZO 362/20 – juris Rn. 16 = ThürVBl 2023, 69). Erforderlich ist mithin eine ausreichende Entscheidungsgrundlage, die eine sichere Einschätzung hinsichtlich der Folgen einer frühzeitigen Entlassung aus der Sanierung ermöglichen (E/Z/B/K BauGB § 163 Rn. 19).

32
Nach diesen Grundsätzen liegt eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Prognose der „gefahrlosen“ Entlassung aus der Sanierung hier nicht vor. Insofern kann schon auf obige Ausführungen verwiesen werden. Vorliegend hat die Gemeinde auch schriftsätzlich vortragen lassen, dass etwa hinsichtlich der angedachten Sanierungsmaßnahmen an der … noch keine hinreichend konkretisierte Planung vorliegt. Letztlich hat dies auch die Klägerseite in der mündlichen Verhandlung eingeräumt, denn sie hat dort die mangelnde „konkrete Betrachtung“ des klägerischen Grundstücks aufgeführt sowie mangelnde Ziele für das klägerische Grundstück angemerkt. Die Klägerseite geht damit selbst von einer mangelnden grundstücksbezogenen Konkretisierung aus. Sie stellt sich hier lediglich auf den Standpunkt, dass eine solche nach 3 Jahren zu erwarten sei. Dem ist nach bereits oben dargestellter Rechtsauffassung des Gerichts nicht so. Zum jetzigen Zeitpunkt reicht es vielmehr aus, dass die Gemeinde selbst noch nicht final beurteilen kann, ob sie das klägerische Grundstück – etwa im Hinblick auf die Sanierungsmaßnahmen an der … – benötigt oder nicht. Sicher auszuschließen ist dies offensichtlich nicht. Dass die Folgen der Entlassung des klägerischen Grundstücks aus der Sanierung mithin im obigen Sinne „sicher“ prognostiziert werden könnten, ist für das Gericht nicht ersichtlich. Im Übrigen betont auch die höchstrichterliche Rechtsprechung, dass eine (hier nach Meinung der Kammer nicht vorliegende) mangelnde Konkretisierung keinen Anspruch auf die Abgeschlossenheitserklärung vermittelt (BVerwG, U.v. 21.12.2011 – 4 C 13/10 – juris Rn. 21 = BVerwGE 141, 302).

33
Auch wenn es für die Frage der sicheren Prognoseentscheidung in erster Linie auf die Sanierungsziele der Gemeinde ankommt, kann auch der Kläger nach seinem eigenen Vorbringen nicht behaupten, dass eine solch sichere Prognose möglich wäre. Das Gericht gibt insofern zu bedenken, dass der Kläger in der mündlichen Verhandlung selbst ausgeführt hat, dass er plant, seine gewerbliche Tätigkeit in den nächsten 2 Jahren aufzugeben und dann möglicherweise seine bisherige gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung umwandeln will. Insofern könnte für ihn dann durchaus die Frage der Begrünung seines „Vorgartens“ oder die Umgestaltung der Hausfassade eine Rolle spielen.

34
Auch insofern kommt dem Kläger kein Anspruch auf Neuverbescheidung seines Antrags zu.

35
3. Soweit im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zumindest noch ein Abwägungsmangel im Hinblick auf die gerechte Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen bei Aufstellung der Sanierungssatzung geltend gemacht wurde (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB), kann das Gericht einen solchen nicht erkennen. Schon im Hinblick darauf, dass die Gemeinde die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB) beschlossen sowie einzelne Genehmigungserfordernisse bereits allgemein erteilt hat (vgl. Hinweise zur Sanierungssatzung vom 12.2.2020), wird offensichtlich, dass sich die Beklagte der Belastungen, die mit der Einbeziehung in das Sanierungsgebiet für die Grundstückseigentümer grundsätzlich einhergehen,

bewusst war. Der Kläger hat hier lediglich eine andere Auffassung, da nach seiner Aussage in der mündlichen Verhandlung für ihn die Nachteile der Satzung überwiegen. Damit ist kein Abwägungsmangel substantiiert worden.

36
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.