

**BU Nr. 105/2016****Sanierungsgebiet "Ortsmitte Endersbach"
- Abschluss der Sanierung**

| Gremium | am | |
|-----------------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 21.09.2016 | öffentlich |
| Gemeinderat | 29.09.2016 | öffentlich |

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Stadt Weinstadt sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ in der Wertzone Schmiedgasse von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab (Pkt. 3), weil**
 - 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.**
- 2. Die Sanierungsabrechnung (Pkt. 4) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- 3. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Weinstadt „Ortsmitte Endersbach“ wird beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgt in Abstimmung mit RP Stuttgart und der STEG (Pkt. 5).**
- 4. Aufgrund von § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung wird folgende Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Endersbach“ beschlossen.**

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Kosten EUR | -- |
| Planbetrag Haushaltsplan EUR: | -- EUR |
| Haushaltsstelle: | 2.6150.952009 |
| Haushaltsplan Seite: | 253 |
| davon noch verfügbar EUR: | -- |
| Über-/außerplanmäßige Ausgabe: | nein |
| Deckungsvorschlag: | -- |

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen, Projekt 2.2 Ortsmitte Endersbach

Verfasser:

17.06.2016 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung

Fachbereich
Stadtplanungsamt
Finanzverwaltung
Dezernat II
Oberbürgermeister

| Person | Datum |
|-------------------|------------|
| Schliesing, Amrit | 04.08.2016 |
| Weingärtner, Ralf | 22.07.2016 |
| Deißler, Thomas | 04.08.2016 |
| Oswald, Jürgen | 04.08.2016 |

Sachverhalt:**1. Sanierungsbericht****- Programmaufnahme**

Die Stadt Weinstadt wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 15.03.2006 mit dem Gebiet „Ortsmitte Endersbach“ ins Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Als Zeitraum für die Sanierungsdurchführung wurden damals 9 Jahre (01.01.2006 bis 31.12.2014) bewilligt. Auf Antrag der Stadt und der STEG wurde der Bewilligungszeitraum mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 27.01.2015 bis zum 31.12.2015 verlängert.

- Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Endersbach“ wurde am 27.07.2006 vom Gemeinderat beschlossen und erlangte nach deren Veröffentlichung am 28.07.2006 Rechtskraft.

- Fördermittel

Für die Sanierung „Ortsmitte Endersbach“ wurden im Rahmen des Landessanierungsprogramms vom Land Baden-Württemberg insgesamt Finanzhilfen in Höhe von 1.175.000,00 € bewilligt. Davon entfallen 60% auf Fördermittel des Landes während 40% als Eigenanteil von der Stadt zu tragen sind.

Bewilligter Förderrahmen: 1.175.000,00 €

- Anteil Finanzhilfen Land (60%): 705.000,00 €
- Eigenanteil Stadt (40%): 470.000,00 €

- Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

| | | |
|--|------------|---------------------|
| Vorbereitende Untersuchungen | ca. | 10.500,00 € |
| Weitere Vorbereitung (Wettbewerbe, Bebauungspläne) | ca. | 59.500,00 € |
| Grunderwerbe (1 Kaufvertrag) | ca. | 84.700,00 € |
| Ordnungsmaßnahmen . | ca. | 592.900,00 € |
| 7 Private Abbruchmaßnahmen: | ca. | 479.200,00 € |
| 1 Kommunale Abbruchmaßnahmen: | ca. | 14.300,00 € |
| 3 Erschließungsmaßnahmen: | ca. | 90.300,00 € |
| Sonstige Kosten (Gutachten, Gebühren) | ca. | 9.100,00 € |
| Baumaßnahmen | | 248.300,00 € |
| 8 Private Modernisierungsmaßnahmen: | ca. | 248.300,00 € |

2. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte, der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbeträge

- Gesetzliche Bestimmungen

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt grundsätzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB) zu entrichten: Ausgleichsbetragsbescheid

Die Stadt kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB): Ablösungsvereinbarung

Die Stadt kann nach § 155 Abs. 3 BauGB per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn gutachtlich eine geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist und die möglichen Einnahmen den voraussichtlichen Verwaltungsaufwand übersteigen (Bagatellregelung).

- Anfangs-, Endwert, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Diese Klammerbegriffe sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert sind.

Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2014 wie folgt ermittelt:

| Wertzone Nr. | Wertzone Bezeichnung | Endwert €/m ² | Anfangswert €/m ² | Bodenwerterhöhung €/m ² |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Schmiedgasse | 500,00 | 469,00 | 31,00 |

Auf Grundlage des Gutachtens vom 09.04.2015 und einer Grundbucherhebung der Stadt ergibt sich in der Wertzone 1 eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von insgesamt rd. 92.000,- €:

| Wertzone Nr. | Wertzone Bezeichnung | Ausgleichsbetragspflichtige Fläche m ² | Bodenwerterhöhung € |
|-----------------|-------------------------|---|------------------------|
| 1 | Schmiedgasse | 2.965 | 91.915,00 € |

- Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Erfahrungsgemäß wird im Zuge der Ausgleichsbetragshebung die gutachtlich ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht vollständig als der vom Eigentümer zu zahlende Ausgleichsbetrag vereinnahmt, weil

- Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB,
 - Abschläge gem. § 16 Abs 4 ImmoWertV und
 - geringwertigere Grundstücksflächen
- den zu zahlenden Ausgleichsbetrag im Einzelfall vermindern können.

Ausgleichsbetrag = san.bedingte Bodenwerterhöhung – Anrechnung/Abschlag

Soweit Anrechnungstatbestände bekannt sind, wurden Sie bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden sich bei den Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern noch weitere Anrechnungstatbestände ergeben. Zum Abschluss der Sanierung können aus heutiger Sicht voraussichtlich Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 38.400,- € vereinnahmt werden:

| Wertzone Nr. | Wertzone Bezeichnung | Bodenwert- erhöhung € | Anrechnung § 155 Abs. 1 € | Ausgleichsbetrag € |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1 | Schmiedgasse | 91.915,00 € | - 53.506,00 € | 38.409,00 € |

3. Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Gemeinde kann von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn die unter 1. und 2. genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Entscheidung kann auch getroffen werden bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Die STEG hat im **Gutachten vom 14.08.2015** den Verwaltungsaufwand pro Erhebungsfall (EHF) für den Fall ermittelt, dass der Ausgleichsbetrag bei allen ausgleichsbetragspflichtigen Flächen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“, d.h. bei 5 Grundstücken in 56 Erhebungsfällen erhoben wird.

- Erhebungsverlauf

Bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Grundstückseigentümer (80%) den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung unter Gewährung eines 20%igen Verfahrensabschlags über freiwillige Vereinbarungen mit der Stadt ablösen wird (**Phase 1**). Die restlichen Erhebungsfälle (20%) sind von der Stadt nach Abschluss der Sanierung per Bescheid zu erheben (**Phase 2**).

In Abstimmung mit der Stadt wird für die Ermittlung des Verwaltungsaufwands folgender **Erhebungsverlauf** zugrunde gelegt:

| Erhebungsverlauf: | | Anzahl | % |
|-------------------|---|--------|------|
| A | Ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke | 5 | - |
| B | Erhebungsfälle insgesamt | 56 | 100% |
| C | Ablösevereinbarungen | 45 | 80% |
| D | Ausgleichsbetragsbescheide | 11 | 20% |
| E | Widersprüche insgesamt | 8 | |
| F | Klagen | 1 | |
| G | Umwandlung in Tilgungsdarlehen | 3 | 5% |

- **Kosten der Ausgleichsbetragserhebung**

Bei einer Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet fallen Kosten für folgende Tätigkeiten anfallen:

Phase 1: Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung

- Erstellung und Versand eines Informationsschreibens mit Anlagen an die Grundstückseigentümer
- Koordinierung und Durchführung der Erörterungsgespräche mit den Eigentümern
- Erstellung und Versand der Ablösevereinbarungen
- Bearbeitung von Ratenzahlungen, Tilgungsdarlehen etc.

Phase 2: Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung

- Erstellung von Einzelgutachten
- Anhörung der Eigentümer (Erörterungstermine)
- Erstellung und Versand der Ausgleichsbetragsbescheide
- Bearbeitung von Widersprüchen und Klagen
Es können nur die Kosten zum Ansatz gebracht werden, die die Gemeinde gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht geltend machen kann (Personalaufwand von Gemeinde, Gutachter und Sanierungsträger). Rechtsanwaltskosten, Gerichtsgebühren und Beitreibungskosten können nicht in Ansatz gebracht werden, weil davon auszugehen ist, dass die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch die Gemeinde rechtmäßig ist und diese Kosten letztendlich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.
- Bearbeitung von Ratenzahlungen, Tilgungsdarlehen etc.

- **Ermittlung des Verwaltungsaufwands**

Für den Fall, dass der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ in sämtlichen 56 Erhebungsfällen erhoben wird, ergibt sich gem. Anlage 1 und 2 ein Verwaltungsaufwand von rd.

1.300,- Euro pro Erhebungsfall

bzw. ein Gesamtaufwand von rd. 73.300,00 €.

- **Gegenüberstellung von Einnahmen und Verwaltungsaufwand**

| Wertzone | | Ausgleichs- betrag | | Aufwand | Ertrag (+) Defizit (-) |
|--------------|--------|-----------------------|-------------|---------|-----------------------------|
| Bezeichnung | Grdst. | EHF | € | €/EHF | € |
| Schmiedgasse | 5 | 56 | 38.400,00 € | 686,00- | 73.300,00 € -34.900,00 € |

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ ist der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags im Bereich Schmiedgasse höher als die mögliche Einnahme aus der Ausgleichsbetragserhebung, d.h. es besteht ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen in allen bezeichnenden Teilen des Sanierungsgebietes (§ 155 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im restlichen Sanierungsgebiet gib es zum Abschluss der Sanierung keine ausgleichsbetragspflichtigen Flächen.

Ergebnis

Die Stadt Weinstadt kann nach § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ im Bereich Schmiedgasse per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet absehen, weil

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. Sanierungsabrechnung Stand Juni 2016

- Einnahmen

Bei der Erstellung der Sanierungsabrechnung sind

- die vom Land ausbezahlten Sanierungsfördermittel,
- die Sanierungseinnahmen (z.B. Ausgleichsbeträge) und
- ggf. Wertansätze

als Einnahmen in die Abrechnung einzustellen.

| E I N N A H M E N | | | |
|--|---|---------------------------|-----------------------------|
| Einnahmeart | in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 01 - 18) € | Weitere Einnahmen € | Einnahmen insgesamt € |
| 1. Städtebauförderungsmittel | | | |
| 1.1 des Landes und ggf. des Bundes | 705.000,00 | 0,00 | 705.000,00 |
| 1.2 Komplementärmittel der Gemeinde | 470.000,02 | 0,00 | 470.000,02 |
| Zwischensummen 1: | 1.175.000,02 | 0,00 | 1.175.000,02 |
| 2-5 Sanierungseinnahmen - Grundstückserlöse | | | |
| Zwischensummen 2 - 5: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 Ausgleichsbeträge | | | |
| Zwischensummen 6: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Wertansätze | | | |
| 7.1 für Boden (Seite 9 bzw. 9a) | 0,00 | 80.700,00 | 80.700,00 |
| 7.2 für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7.3 aus Zinsausgleich oder Freilegung (Seite 11) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7.4 aus Erschl.anlagen, Baumaßnahmen u.a. (Seite 12) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwischensummen 7: | 0,00 | 80.700,00 | 80.700,00 |
| 8. Umlegungsüberschüsse / -vorteile | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe der Einnahmen 1 - 8: | 1.175.000,02 | 80.700,00 | 1.255.700,02 |

Die Einnahmen betragen insgesamt: 1.255.700,02 EUR.

- Ausgaben

Die Stadt hat im Verlauf der Sanierung 18 Auszahlungsanträge / Zwischenverwendungsnachweise beim Regierungspräsidium eingereicht und damit förderfähige Ausgaben von 1.216.264,48 € nachgewiesen. Mit der Abrechnung werden weitere Ausgaben i.H.v. rd 56.200,00 € zur Förderung angemeldet.

| A U S G A B E N | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|--|---------------------|-----------------------|
| Zuwendungsfähige Kosten | | in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 01 - 18) | Weitere Ausgaben | Ausgaben insgesamt |
| | | € | € | € |
| 1. | Vorbereitende Untersuchungen | 10.550,20 | 0,00 | 10.550,20 |
| 2. | Weitere Vorbereitungen | 59.488,04 | 0,00 | 59.488,04 |
| 3. | Grunderwerb | 84.735,00 | 0,00 | 84.735,00 |
| 4. | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 553.020,26 | 39.850,50 | 592.870,76 |
| 5. | Baumaßnahmen | 248.281,00 | 0,00 | 248.281,00 |
| 6. | Sonstige Maßnahmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. | Vergütungen | 260.189,98 | 16.333,14 | 276.523,12 |
| Summe der Ausgaben 1 - 7: | | 1.216.264,48 | 56.183,64 | 1.272.448,12 |

Die Ausgaben betragen insgesamt 1.272.448,12 EUR.

- Abrechnungsergebnis Stand Juni 2016

Den Einnahmen in Höhe von 1.255.700,02 € stehen Ausgaben in Höhe von 1.272.448,12 € gegenüber:

| | |
|----------------------|-------------------|
| Summe der Einnahmen: | 1.255.700,02 |
| Summe der Ausgaben: | 1.272.448,12 |
| Fehlbetrag: | -16.748,10 |

**5. Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
„Ortsmitte Endersbach“**

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen folgende Beschränkungen:

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.
2. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils.

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Satzung

zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Ortsmitte Endersbach“

§ 1

**Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
„Ortsmitte Endersbach“**

Die vom Gemeinderat am 27.07.2006 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Endersbach“, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 03.08.2006 wird mit Beschlussfassung des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 29.09.2016 aufgehoben.

§ 2

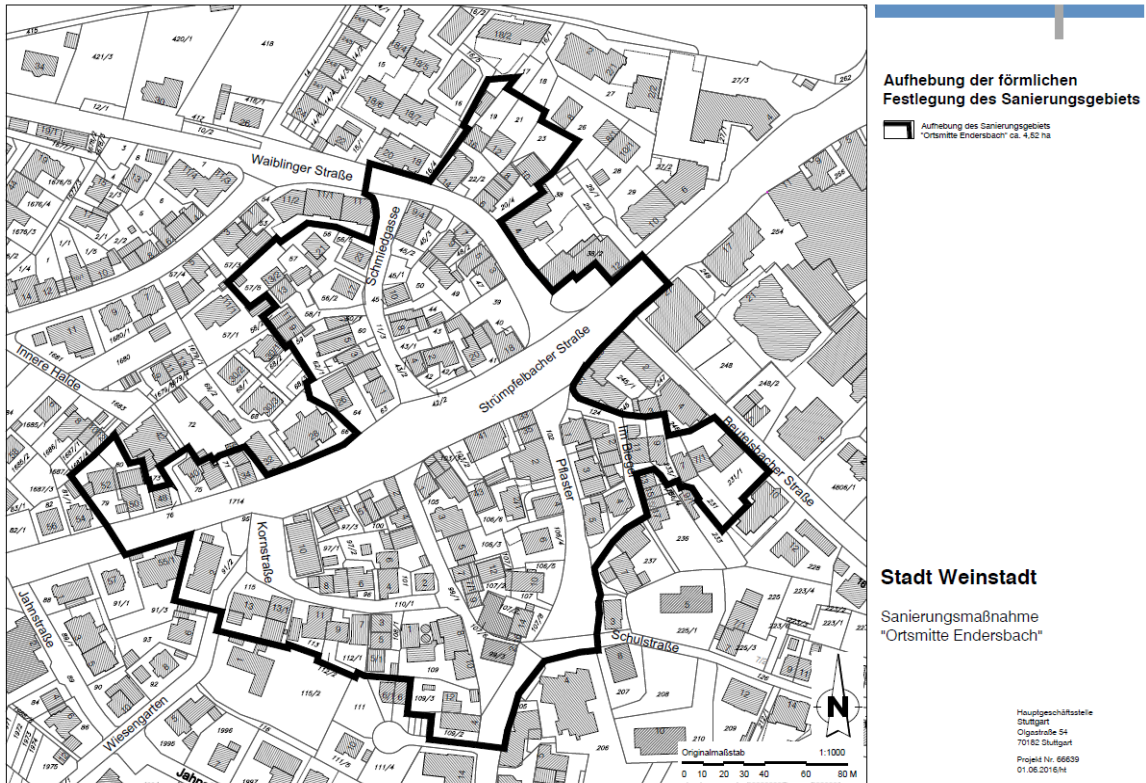
Gebiet der aufgehobenen Sanierung

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 01.06.2016 mit schwarzer Umrandung gekennzeichnet.

§ 3

In-Kraft-Treten

1. Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Das Grundbuchamt ist zu ersuchen, bei den Grundstücken den Sanierungsvermerk zu löschen.



Weitere Vorgehensweise

- Abgabe der Sanierungsabrechnung beim RP Stuttgart
- Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung in Abstimmung mit RP Stuttgart und der STEG
- Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortsmitte Endersbach“ erfolgt die Löschung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern

Anlagen:

1. §§ 154, 155 BauGB

Plan: Sanierungsmaßnahmen

Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Endersbach“

Plan zur Aufhebung der Satzung

2. Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten – Dr. Koch – April 2015
3. Gutachten zur Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung gem. § 155 Abs. 3 BauGB