

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Schließung und Abrechnung der Sanierungsgebiete I, II und III;
Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern bei der Satzung vom
13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III
(Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens -**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
14.10.2021	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
18.10.2021	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:**Sach- und Rechtslage**

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III („Quartier 23“) - nördlich des Sigmundsgrabens - als Satzung gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Regierung von Oberfranken teilte mit Schreiben vom 24. April 1991 (Az.: 420-4652 n-1/91) mit, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die Sanierungssatzung vom 13. Juni 1991 wurde in der Tageszeitung „Frankenpost/ Hofer Anzeiger“ Nr. 136/1991 am 15. Juni 1991 bekannt gemacht.

Das Sanierungsgebiet hat nach Maßgabe des § 1 Satz 2 HS 2 der Sanierungssatzung vom 13. Juni 1991 die Bezeichnung „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ erhalten. Das Sanierungsverfahren „Sanierungsgebiet III (Quartier 23)“ wurde mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 12. August 1986 in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes/der Länder aufgenommen.

Der Bund hat die Städtebauförderung im Programmbereich „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ für beendet erklärt. Er hat die Länder aufgefordert, auf eine zügige Abrechnung der im Programm geförderten Gesamtmaßnahmen hinzuwirken. Die Regierung von Oberfranken hat deshalb die Gemeinden und Städte aufgefordert, die „alten“ Sanierungs- und Entwicklungsgebiete aufzuheben und förderrechtlich abzurechnen.

Gleichzeitig sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, grundsätzlich bis spätestens zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben (vgl. § 235 Abs. 4 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist somit rechtlich im Sinne des Baugesetzbuches abzuschließen.

Aufgrund der sehr schwierigen rechtlichen Regelungen wurde mit Vertrag vom 20./21. Mai 2021 Herr Verw.-Dipl. Verw.-BW (VWA) Karl Heinz Mathony, Sachverständiger und Fachgutachter für besonderes Städtebaurecht und Städtebauförderung, Osburg, mit entsprechenden Beratungsleistungen beauftragt.

Als einen der ersten Schritte hat Herr Mathony insbesondere die rechtlichen Verfahrensabläufe zur satzungsmäßigen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „III (Quartier 23)“ recherchiert und geprüft.

Hierbei hat sich u.a. ergeben, dass die Satzung vom 13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ in der Stadt Hof, die am 15. Juni 1991 bekanntgemacht wurde, in formeller Hinsicht aus vielfältigen Gründen fehlerbehaftet ist.

Der Bericht von Herrn Mathony vom 14. September 2021 ist der Verwaltungsvorlage als **Anlage 1** beigelegt und beschreibt ausführlich die Ergebnisse der Recherchen und die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Hof.

Im Ergebnis wird empfohlen, von der nach Maßgabe des § 214 Abs. 4 BauGB zur Verfügung gestellten Möglichkeit zur rückwirkenden Behebung von Fehlern in einem ergänzenden Verfahren Gebrauch zu machen. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht es, die fehlerbehebende Satzung rückwirkend in Kraft zu setzen. Die Verwaltung hält die vorbeugende Heilung der Sanierungssatzung, die der Stadtrat am 25. Januar 1991 beschlossen hat, für sachgerecht.

Die Fehlerheilung mit Rückwirkung auf den Tag des erstmaligen Inkrafttretens ist aus Gründen der Schaffung von Rechtssicherheit für die Stadt Hof erforderlich.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „III (Quartier 23)“ gelegenen Grundstücks ist regelmäßig befugt, ein Normenkontrollverfahren gegen die Satzung zur Aufhebung einer Sanierungssatzung (die aufgrund des § 235 Abs. 4 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen muss) zu beantragen, weil mit deren Inkrafttreten die sachliche und persönliche Pflicht zur Leistung von Ausgleichsbeträgen entsteht.

Bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge kann der Ausgleichsbetragspflichtige in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident zudem auch die Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung überprüfen lassen. Eine rechtswirksame Sanierungssatzung ist auch Grundlage des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln.

Eine rückwirkende Heilung einer Sanierungssatzung wird durch die Rechtsprechung als unbedenklich angesehen, selbst wenn sie zu einem Zeitpunkt erfolgt, indem die Sanierung des Gebietes bereits abgeschlossen ist. Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind zwar umgesetzt, jedoch ist das Sanierungsverfahren insgesamt noch nicht aufgehoben.

Der Änderungsbedarf an der Sanierungssatzung selbst ist formeller Natur und zielt darauf ab, dass sich die Rechtsbetroffenen vom Erlass und Inhalt der Rechtsnorm verlässlich und ohne unzumutbare Erschwernis Kenntnis verschaffen können. Dieses beinhaltet u.a. eine nun eindeutige Bezeichnung des Sanierungsgebiets („Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“), als auch klarere textliche Satzungsregelungen, ein ordnungsgemäßes Grundstücksverzeichnis sowie einen ordnungsgemäßen Lageplan. Zwar wurde bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 215 Abs. 2 BauGB 1990 auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des Absatzes 1 des § 215 BauGB 1990 mit der Folge, dass bestimmte beachtliche Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung unbeachtlich geworden sind, hingewiesen, jedoch sollen ebenfalls Ausfertigungsmängel in der Art beseitigt werden, dass insbesondere auch die bisher fehlende Originalausfertigung der Sanierungssatzung „geheilt“ bzw. nachträglich geschaffen wird.

Materiell-rechtlich findet keine Änderung der Gebietsgrenzen statt. Auch die bestehenden Rechtswirkungen für die Sanierungs-betroffenen bleiben unberührt. Die Anzeige der Sanierungssatzung bei der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht mehr erforderlich.

Der Entwurf der Satzung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern bei der Satzung vom 13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens - in der Stadt Hof mit rückwirkender Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 BauGB ist als **Anlage 2** beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen,

1. den Rechtfertigungsbericht vom 14. September 2021 (**Anlage 1**) billigend zur Kenntnis zu nehmen

und

2. auf dieser Grundlage die als **Anlage 2** beigefügte „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern, die die Satzung vom 13. Juni 1991 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundgrabens, die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 25. Januar 1991 beschlossen hat und die am 15. Juni 1991 bekanntgemacht wurde, mit rückwirkender Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 15. Juni 1991 ändert,

zu beschließen.

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil des Beschlusses.

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 14.10.2021
zur Vorberatung

III. In die Sitzung des Stadtrates am 18.10.2021
zur Beschlussfassung.

III. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 29.09.2021

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim

Unternehmensbereichsleiter

2021-09-14 Final_Bericht_San_Gebiet_III_Quartier_23_ergänzendes_Verfahren_Sanierungssatzung
30.09.2021_Final_Beschluss_Ausfertigungssatzung_San_Gebiet_III_Quartier_23_vom_13.06.1991_erg._Verf

.