



Vorlage Nr.: V0958/16
Datum: 15. Juni 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Loschwitz	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr

Gegenstand:

Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Sanierungsgebiet Dresden S4/Dresden-Loschwitz" nach §§ 136 ff. BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Sanierungsgebiet Dresden S4/Dresden-Loschwitz“ nach §§ 136 ff BauGB. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften des § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO, der §§ 152 bis 156 a BauGB und der §§ 144, 214, 215 BauGB hinzuweisen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- Satzung über förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Dresden S 4/Dresden-Loschwitz“ vom 10. September 1992
- Satzung über die „Erweiterung des Sanierungsgebietes Dresden S4 (Dresden Loschwitz) um das Flurstück 133 der Gemarkung Loschwitz (Beschluss einer Änderungssatzung)“ vom 1. März 1996
- Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes Dresden S4/Dresden-Loschwitz vom 12. Dezember 2013

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**A) Allgemeine Einführung**

Die Landeshauptstadt Dresden wird in den nächsten Jahren die restlichen sechs Satzungen seiner ehemals, seit den 90er Jahren förmlich festgelegten Sanierungsgebiete aufheben. Bisher geschah dies bereits für die Sanierungsgebiete in Loschwitz, Cossebaude, Langebrück, Löbtau-Nord und Plauen.

Entsprechend des Baugesetzbuchs sind in allen Gebieten im klassischen Verfahren die Ausgleichsbeträge nach §§ 154 ff Baugesetzbuch zu erheben.

In Kenntnis von zwei Urteilen des Verwaltungsgerichts Leipzig¹ wurde eine Prüfung aller Sanierungssatzungen, Erweiterungssatzungen und Aufhebungssatzungen, die für das heutige Stadtgebiet von Dresden gelten und zwischen 1991 und 2011 erstmalig bekannt gemacht wurden, durchgeführt. Die Prüfung betraf insbesondere die Einhaltung der jeweils geltenden Form- und Verfahrensvorschriften, vor allem die Abgrenzung der jeweiligen Sanierungsgebiete nach dem textlichen Teil der Sanierungssatzung und den Lageplan zur Sanierungssatzung. Das Verwaltungsgericht Leipzig hatte insbesondere in letztbenannter Hinsicht Unklarheiten bei Sanierungssatzungen der Stadt Leipzig moniert und die Satzung aus diesem Grund als unwirksam angesehen.

Der Großteil der geprüften Satzungen ist erstmalig in der ersten Hälfte der 1990er Jahre bekannt gemacht worden. Bei den meisten Satzungen handelt es sich um Sanierungssatzungen, bei denen die betreffenden Gebiete bereits von Anfang an dem Gebiet der Stadt Dresden zugehörig waren. Bei einem Teil der Sanierungssatzungen (Cossebaude, Langebrück) handelt es sich um Gebiete, die vormals selbstständigen Umlandgemeinden, die in die Stadt Dresden eingemeindet wurden, zugehörig waren.

1. Bei allen Sanierungssatzungen wurden bei der durchgeführten Prüfung aus heutiger Sicht verschiedene Form- und Verfahrensfehler festgestellt. Bei einem Teil der Sanierungssatzungen fehlt es darüber hinaus an einer wirksamen Ausfertigung. Die Ausfertigung als „letzter Schritt“ vor öffentlicher Bekanntmachung ist die Unterzeichnung der Satzung durch den Oberbürgermeister unter Angabe des Datums zur Bestätigung, dass die beschlossene Satzung und die bekannt zu machende Satzung übereinstimmen. Nach der Rechtsprechung darf die Ausfertigung erst nach Durchlaufen eines Genehmigungsverfahrens erfolgen. Dies ist bei nicht allen Satzungen, die vor dem 31. Dezember 1997 (bis dahin galt Genehmigungspflicht durch das damalige Regierungspräsidium für Sanierungssatzungen) erstmalig bekannt gemacht wurden, beachtet worden.

Die den Sanierungssatzungen der Stadt Dresden zugrunde liegenden Pläne wurden daneben bezüglich der Regelungen der Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58) teilweise fehlerhaft erarbeitet.

¹ Verwaltungsgericht Leipzig, Urteile vom 04.07.2012 zu den Az.: 6 K 444/08 und 6 K 466/08.

Da in einigen erstmaligen Bekanntmachungen von Satzungen nicht auf die mögliche Heilung von Form- und Verfahrensfehlern durch Zeitablauf nach Landesrecht hingewiesen wurde, sind Form- und Verfahrensfehler, die auf der Verletzung von kommunalrechtlichen Vorschriften beruhen, bisher nicht geheilt. Ausfertigungsmängel sind von der gesetzlichen Fehlerheilungsregelung unabhängig davon nicht erfasst.

2. Die Fehlerheilung von Satzungen des besonderen Städtebaurechts ist insbesondere bei Satzungen, die in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung bekannt gemacht wurden, ein allgemeines Problem in den fünf neuen Ländern und im Ostteil von Berlin. Gerade in den Anfangsjahren wurde aufgrund des Handlungsdrucks wegen der massiven städtebaulichen Missstände und der erforderlichen Finanzierung von Maßnahmen durch Städtebaufördermittel, die an eine förmlich festgelegte Gebietskulisse geknüpft waren, allgemein zu wenig Aufmerksamkeit auf die Einhaltung von Form- und Verfahrensvorschriften des Landesrechts und des Bundesrechts und die sorgfältige Erstellung der Satzungstexte und der Lagepläne gelegt.

Für die alten Bundesländer liegt daneben eine Vielzahl von Rechtsprechung insbesondere aus den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts vor, die dokumentiert, dass es dort ähnliche Probleme gab auf dem langen Weg zur Form- und Verfahrensfehlerfreiheit von Satzungen des besonderen Städtebaurechts.

Bisher hat sich jedes Obergericht der fünf neuen Länder und des Landes Berlin mehrfach mit Satzungen des Städtebaurechts beschäftigt, Mängel bei „Altsatzungen“ erkannt und Satzungen nach Fehlerheilung auch als wirksam bestätigt.

Eine rückwirkende Heilung von Sanierungssatzungen wird durch die Rechtsprechung dabei als unbedenklich angesehen, selbst wenn sie zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem die Sanierung des Gebietes bereits abgeschlossen ist und die Heilung einer unwirksamen Satzung lediglich noch dazu dient, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB zu sichern.

3. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass Sanierungssatzungen, bei denen Fehler erkannt wurden, durch Nachholung des Verfahrens mit rückwirkender Inkraftsetzung geheilt werden. Dabei muss nicht das gesamte Verfahren nachgeholt werden, sondern die Heilung beginnt mit dem Verfahrensschritt, bei dem erstmalig Fehler aufgetreten sind. Die erkannten Fehler begannen grundsätzlich erst nach den Beschlussfassungen des Stadtrates bzw. bei den früher selbstständigen Gemeinden nach Beschluss des Gemeinderates. Es bedarf insoweit für jede einzelne Satzung eines erneuten Beschlusses des Stadtrates. In diesem Zusammenhang werden dann auch in einigen Fällen Klarstellungen des Satzungstextes bzw. in einer Vielzahl von Fällen Klarstellungen der Lagepläne erfolgen.

Eine rückwirkende Heilung der Sanierungssatzungen ist vor allem zur Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer (besondere Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet/Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln, die an ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet anknüpfen) notwendig.

Für die Stadt Dresden ist eine rückwirkende Heilung insbesondere aus Gründen der (Rechts-)Sicherheit bezüglich der Inanspruchnahme von Fördermitteln, der Erhebung von Ausgleichsbeträgen bzw. der Sicherung der Grundlagen für sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.

Die bis 31. Dezember 1997 einzuholende Zustimmung des Regierungspräsidiums vor Unterschrift des Oberbürgermeisters ist rückwirkend nicht mehr notwendig.

B) Fehlerheilung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Dresden S4/Dresden-Loschwitz“

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der Stadtrat hat am 20. September 1990 die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Dresden S4/Dresden-Loschwitz“ mit Inkrafttreten am 6. Mai 1993 durch ortsübliche Bekanntmachung förmlich festgelegt. Per Änderungssatzung wurde das Gebiet am 1. März 1996 erweitert (Bekanntmachung 20. Juni 1996).

Für das Sanierungsgebiet wurde die Anwendung des umfassenden Verfahrens festgesetzt.

Aufhebung des Sanierungsgebietes

Die Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 12. Dezember 2013 beschlossen. Die Satzung über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Dresden S4/Dresden-Loschwitz“ wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 03/2014 am 16. Januar 2014 rechtsverbindlich. Die Sanierung gemäß § 162 BauGB wurde damit für abgeschlossen erklärt.

Erforderlichkeit der Heilung von Fehlern der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Dresden S4/Dresden-Loschwitz“

Es werden mit der Festlegung der Sanierungsgebietsgrenze Form- und Verfahrensfehler, die bei einer rechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit den Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Leipzig festgestellt wurden, geheilt.

Änderungsbedarf an der Satzung

Der Änderungsbedarf an der Satzung selbst ist im Wesentlichen formeller Natur. Dabei werden auch materielle Zweifel an der Einbeziehung bzw. Nichteinbeziehung von insbesondere öffentlichen Flächen beseitigt.

Damit soll durch Einsichtnahme in den Original-Lageplan zweifelsfrei Klarheit über die Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilflächen hergestellt werden.

Seit Außerkrafttreten der Überleitungsregelungen des BauGB in den neuen Bundesländern zum 31. Dezember 1997 bedarf es für die Sanierungssatzung keiner Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB mehr.

Der Satzungstext wird nach Beschluss des Stadtrates zusammen mit dem Original des Lageplans ausgefertigt. Satzungstext und Lageplan im Original werden dabei zusammengefügt. Danach erfolgt die Bekanntmachung im Amtsblatt unter Verweis auf die Vorschriften des § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO, der §§ 152 bis 156 und der §§ 144, 214, 215 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

Die Heilung der Sanierungssatzung hat keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB
- Anlage 2 Lageplan des Sanierungsgebiets

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses und des Stadtrates im Original aus.

Dirk Hilbert