Bericht über die Gründe, die die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ rechtfertigen

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB und § 162 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 136 Abs. 4 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen

I. Einleitung

1. Innerstädtisches Untersuchungsgebiet

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 21. Juli 1971 ist am 01. August 1971 in Kraft getreten.

Um die Versorgungsfunktion des Stadtkerns für die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes zu erhalten, hatte der Stadtrat frühzeitig Vorsorge getroffen und im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth im Jahr 1961 westlich des Stadtkerns Sanierungsflächen gekennzeichnet mit dem Fernziel, den Stadtkern auf die städtebaulich überalterten Randzonen auszudehnen und gleichzeitig den Durchgangsverkehr aus der Innenstadt auf einen „Stadtkernring“ zu verlagern. Damit sollte der damals erkennbaren allgemeinen wirtschaftlichen und verkehrsmäßigen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die notwendig gewordenen städtebaulichen Untersuchungen und Planungen, die auf die Eingliederung der zwischenzeitlich errichteten Universität Bayreuth und die weitere Ausbildung der Stadt als Oberzentrum abgestellt sind, konnten somit im Grundsätzlichen auf den früheren Festlegungen aufgebaut werden. In der Absicht, die Verflechtung der Universität mit der Stadt und dem Umland im Allgemeinen und mit dem Stadtkern im Besonderen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums einer umfassenden Lösung näherzubringen und den Anforderungen als Hochschulstandort gerecht zu werden, hatte der Stadtrat mit Beschluss vom 02. Juni 1971 die Aufstellung eines Generalentwicklungsplanes, in der Form eines gemeinsamen Flächennutzungsplans, für die Stadt Bayreuth und 25 Gemeinden des Nahbereiches gemeinsam mit dem Landkreis eingeleitet und mit Beschluss vom 26. Januar 1972 dafür die Erarbeitung diverser Gutachten, Unterlagen und Planungen veranlasst.

Durch einen gleichzeitigen Beschluss vom 26. Januar 1972 hatte der Stadtrat auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 29. September 1971 bezüglich der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz die Auftragsvergabe für die Vorbereitenden Untersuchungen „zur Entwicklung und Erneuerung des Stadtgebietes und für die Integration der Universität“ ermöglicht. Ausgehend von einem Untersuchungsgebiet, das das gesamte Stadtgebiet umfasst, wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsvorhaben A und B auf den Innenstadtbereich konzentriert, wobei die Untersuchungen für die Integration der

Universität im Entwicklungsbereich sich sowohl auf die Einfügung in die großräumigen Strukturen des Nahbereiches als auch auf die spezifische städtebauliche und wirtschaftliche Einheit des Stadtgebietes erstreckten.

Mit Beschluss vom 29. März 1972 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 10 vom 26. Mai 1972) und mit Beschluss vom 10. September 1975 (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 24 vom 28. November 1975) hatte der Stadtrat Bayreuth den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das innerstädtische Untersuchungsgebiet nach § 4 Abs. 3 StBauFG beschlossen.

2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße“

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth genehmigte mit Beschluss vom 29. September 1976 in öffentlicher Sitzung den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1“ (untergliedert in Durchführungszonen) der Stadt Bayreuth rechtfertigen (§ 5 Abs. 2 StBauFG) und beschloss in gleicher öffentlicher Sitzung die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1“.

Entsprechend dem Antrag der Stadt Bayreuth vom 22. Oktober 1976 genehmigte die Regierung von Oberfranken gemäß § 5 Abs. 2 StBauFG mit Genehmigungsvermerk vom 18. April 1977 (Nr. 420 – 5212/3 – 4/76) die Sanierungssatzung. Die Sanierungssatzung wurde durch den Oberbürgermeister der Stadt Bayreuth am 17. Mai 1977 ausgefertigt. Die Sanierungssatzung vom 17. Mai 1977 wurde nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Satz 1 StBauFG 1971 zusammen mit der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 11/1977 am 27. Mai 1977 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften der §§ 15 („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“), 17 („Vorkaufsrecht“), 18 („Gemeindliches Grunderwerbsrecht“) und 23 („Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen“) wurde entsprechend des § 5 Abs. 3 Satz 2 StBauFG hingewiesen. Das Sanierungsverfahren wird kraft Gesetz mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG im umfassenden Verfahren durchgeführt. Erst durch eine Änderung des Städtebauförderungsgesetzes vom 05. November 1984 wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren aufgenommen mit der Möglichkeit, dass in der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG ausgeschlossen werden konnte, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind (vereinfachtes Verfahren).

Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung nach § 5 Abs. 3 Satz 3 StBauFG rechtsverbindlich.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. August 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften des § 245 BauGB auf.

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth beschloss in seiner Sitzung am 26. September 2018 in Bezug auf die Satzung vom 17. Mai 1977 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1“ im Rahmen eines ergänzendes Verfahrens eine fehlerbehobene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes einschließlich einer neuen Bezeichnung „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße - Austraße“ mit rückwirkender Inkraftsetzung nach Maßgabe des § 214 Abs. 4 BauGB zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung (Tag der Bekanntmachung) zum 27. Mai 1977.

Nach Ausfertigung durch die Oberbürgermeisterin der Stadt Bayreuth soll die Sanierungssatzung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 14/2018 am 12. Oktober 2018 ortsüblich bekanntgemacht werden; mit ihrer Bekanntmachung wird sie rechtsverbindlich.

3. Förmliche Erweiterung des Sanierungsgebiets „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße“ um das Gebiet „Wittelsbacherring“

Die Stadt Bayreuth beabsichtigte ein weiteres Sanierungsgebiet im Bereich zwischen Dammallee – Jahnstraße – Erlanger Straße – Albert-Preu-Straße - Bismarckstraße – Leopoldstraße – Dämmwäldchen mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet A-2“ förmlich festzulegen. Die entsprechenden Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (21. November 1977) wurden durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth stimmte der auf der Grundlage des Ergebnisses der Besprechung vom 04. August 1978 mit der obersten Baubehörde und der Regierung von Oberfranken erfolgten Rücknahme des Antrags vom 18. Mai 1978 auf Genehmigung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A-2“ in seiner öffentlichen Sitzung am 30. August 1978 nachträglich zu und beschloss gemäß § 5 Abs. 1 StBauFG die Satzung über die Erweiterung der Satzung für das Sanierungsgebiet „A-1“ über die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebiets mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet „A-1/Zone 5“ [Ein Bericht über die Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „A-1“ lag dem Stadtratsbeschuss ebenfalls zugrunde].

Entsprechend dem Antrag der Stadt Bayreuth vom 01. September 1978 genehmigte die Regierung von Oberfranken nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 StBauFG die Satzung zur Erweiterung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1“ der Stadt Bayreuth mit Genehmigungsvermerk vom 24. Oktober 1978 (Nr. 420 – 5212/3 – 3/78). Die Satzung über die Erweiterung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1“ der Stadt Bayreuth wurde von dem Oberbürgermeister der Stadt Bayreuth am 10.

November 1978 ausgefertigt. Die Erweiterungssatzung vom 10. November 1978 wurde nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Satz 1 StBauFG zusammen mit der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 26/1978 am 24. November 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften der §§ 15 („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“), 17 („Vorkaufsrecht“), 18 („Gemeindliches Grunderwerbsrecht“) und 23 („Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen“) wurde entsprechend des § 5 Abs. 3 Satz 2 StBauFG hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung nach § 5 Abs. 3 Satz 3 StBauFG rechtsverbindlich.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. August 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften des § 245 BauGB auf.

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth beschloss in seiner Sitzung am 26. September 2018 in Bezug auf die Satzung vom 10. November 1978 über die Erweiterung der Satzung für das Sanierungsgebiet „A-1“ mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet „A-1/Zone 5“ im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens eine fehlerbehobene Satzung über die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Gebiet „Wittelsbacherring“ einschließlich einer neuen Bezeichnung des Sanierungsgebiets „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ mit rückwirkender Inkraftsetzung nach Maßgabe des § 214 Abs. 4 BauGB zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung (Tag der Bekanntmachung) zum 24. November 1978.

Nach Ausfertigung durch die Oberbürgermeisterin der Stadt Bayreuth soll die Sanierungssatzung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 14/2018 am 12. Oktober 2018 ortsüblich bekanntgemacht werden; mit ihrer Bekanntmachung wird sie rechtsverbindlich.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,22 Hektar und nach Erweiterung eine Fläche von ca. 6,86 Hektar.

4. Aufhebung der förmlichen Festlegung

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Januar 2015 die Satzung über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „A-1“ vom 17. Mai 1977, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 11 vom 27. Mai 1977 und die Erweiterung vom 10. November 1978, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 26 vom 24. November 1978. Die Aufhebungssatzung wurde von der Oberbürgermeisterin der Stadt Bayreuth am 28. Januar 2015 ausgefertigt.

Die Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2015 wurde nach Maßgabe des § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 03/2015 am 20. Februar 2015 ortsüblich bekanntgemacht und erlangte Rechtskraft (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Es liegen Form- und Verfahrensfehler vor (u.a. fehlende Bezeichnung des gesetzlichen Aufhebungsgrunds, fehlende Veröffentlichung des Ausfertigungsdatums in der Bekanntmachung, fehlerhaftes Grundstücksverzeichnis und fehlerhafter Lageplan sowie gegenseitige Unterschiede, fehlerhafte Bezeichnung der aufzuhebenden Satzungen).

Vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Bayreuth (voraussichtlich im Januar 2019) soll im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern eine fehlerbehobene Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mit rückwirkender Inkraftsetzung nach Maßgabe des § 214 Abs. 4 BauGB zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung (Tag der Bekanntmachung; § 162 Abs. 2 BauGB) zum 20. Februar 2015 in Kraft gesetzt werden. Nach anschließender ortsüblicher Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich werden.

Das korrigierte Aufhebungsgebiet (einschließlich neuer Bezeichnung: „A -1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ zum 20. Februar 2015 ist im beigefügten Lageplan mit einer Umgrenzungslinie dargestellt **(Anlage 1)**.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB und § 162 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 136 Abs. 4 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „A -1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ sollen die Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB und § 162 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 136 Abs. 4 BauGB) beteiligt werden. Ebenfalls möchte die Stadt Bayreuth die Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) anhand einer Offenlegung eines Rechtfertigungsberichts vor Aufhebung im ergänzenden Verfahren beteiligen.

II. Grundlagen der Aufhebung und Beschlüsse

1. Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Gemäß § 38 Abs. 1 StBauFG (§ 149 BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach dem Stand der Planung aufzustellen.

Gegenstand der Übersicht sind die Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahme, also der Sanierungsmaßnahme als Ganzes. Es geht also nicht um die Kosten und Finanzierung von Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Eine Sanierungssatzung würde gegen das Gebot gerechter Abwägung verstoßen, wenn bei der Beschlussfassung eine erforderliche Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne des § 38 Abs. 1 StBauFG (§ 149 BauGB) nicht vorlag; auch mit der Folge einer Unwirksamkeit der Sanierungssatzung. [1]

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. § 5 Abs. 2 Satz 4 StBauFG bleibt mit der Maßgabe, dass die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen sind, unberührt (vgl. § 38 Abs. 2 a StBauFG).

Die Stadt Bayreuth wurde mit Bescheid vom 08. Oktober 1974 in das Programm 1971 nach § 72 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 aufgenommen. Mit Bescheid vom 18. April 1977 wurde die Stadt Bayreuth mit dem Sanierungsgebiet „A-1“ ins Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 72 Städtebauförderungsgesetz“ in Kofinanzierung mit Bundesmitteln aufgenommen. In Ergänzung des Schreibens vom 05. Juni 1978 stellte die Stadt Bayreuth mit Schreiben vom 01. September 1978 den Antrag auf Aufnahme des Erweiterungsgebietes zum Sanierungsgebiet „A-1/Zone 5“ in das Förderungsprogramm 1979/1982. Mit Bescheid vom 24. Oktober 1978 wurde die Stadt Bayreuth dementsprechend auch mit dem Erweiterungsgebiet zum Sanierungsgebiet „A-1“ in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 72 Städtebauförderungsgesetz“ in Kofinanzierung mit Bundesmitteln aufgenommen. Bereits in dem Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und im Rechtfertigungsbericht, welche der Stadtrat mit Beschluss vom 29. September 1976 in öffentlicher Sitzung genehmigte, war eine Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Danach betrugen die damals geschätzten Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen ca. 18.551.000 DM (nachrichtlich: 9.485.000 Euro).

[1] Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.04.1991 – 10 C 11555/90 – juris; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 10.04.2000 – 1 C 10293/99 – juris; BVerwG Urteil vom 10.07.2003 – 4 CN 2.02; OVG –Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.11.2015 – 7 D 66/14.NE – juris.

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten wurden auf der Grundlage eines Basisjahres für den Zeitraum einer mehrjährigen Finanzplanung jeweils fortgeschrieben. Die Aufstellungen beinhalteten jeweils das Basisjahr und die folgenden vier Kalenderjahre.

Die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen der Vorbereitung und der Durchführung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) wurden beendet.

Eine Aufstellung der konkreten und tatsächlich durchgeführten Einzelmaßnahmen, die nach bestem Wissen und Gewissen vom Amt für Städtebauförderung auf Basis der Aufstellung der geförderten Maßnahmen der Regierung von Oberfranken am 19. September 2018 erstellt wurde, sowie ein unmaßstäblicher Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten und geförderten Ordnungs- und Baumaßnahmen mit Stand 19. September 2018 sind als **Anlagen 2 und 3** beigefügt.

Die Satzungen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sowie der Erweiterung des Sanierungsgebiets wurden mit Satzung vom 20. Februar 2015 aufgehoben. Auf die Ausführungen unter der Ziffer I Nrn. 1 - 4 wird verwiesen.

Die Finanzierung erfolgt durch sanierungsbedingte Einnahmen der Stadt Bayreuth insbesondere durch Verkaufserlöse, Ausgleichsbeträge der Eigentümer und durch Städtebauförderungsmittel des Landes/Bundes und den darin enthaltenen eigenen Mitteln der Stadt Bayreuth - also im Ergebnis Defizitförderung.

2. Städtebauliches Planungskonzept, Ziele und Zwecke der Sanierung

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt Ziele und Zwecke der Sanierung voraus, weil ohne sie die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebiets nicht beurteilt werden können. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist aber nicht mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nach den §§ 142, 143 BauGB beendet, das Konzept ist also nicht „statisch“.[2]

Dem Erfordernis, ein qualifiziertes Sanierungskonzept nach Maßgabe des § 10 StBauFG 1971 (Aufstellungsverpflichtung Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet; erst aufgehoben 1984), § 140 Nr. 3 BauGB und damit die konkreten Ziele und Zwecke (§§ 12 Abs. 1 StBauFG, 146 Abs. 1 BauGB) zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände für das Sanierungsgebiet „A-1“ zu entwickeln, ist die Stadt Bayreuth in der Art nachgekommen, dass innerhalb des Sanierungsverdachtsgebietes A oder dieses tangierend auf der Grundlage des alten, damals noch wirksamen Flächennutzungsplans 1961, folgende Bebauungsplanverfahren eingeleitet bzw. abgeschlossen wurden:

[2] Vgl. OVG Magdeburg, Urteil vom 16.06.2010 – 2 L 296/08 – BRS 76 Nr. 230 = Juris Rn 41 mwN.

- Bebauungsplan Nr. 10/61 rechtskräftig seit 14. Dezember 1972
- Bebauungsplan Nr. 3/67 rechtskräftig seit 09. Mai 1969
- Bebauungsplan Nr. 2/69 Einleitungsbeschluss vom 29. Januar 1969

Unter Berücksichtigung des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan wurden folgende Verfahren eingeleitet:

- Bebauungsplan Nr. 1/73 Einleitungsbeschluss vom 31. Januar 1973
- Bebauungsplan Nr. 9/75 Einleitungsbeschluss vom 17. Dezember 1975

Für das Sanierungsgebiet „A-1“ wurde die städtebauliche Neuordnung durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/75 festgesetzt und gleichzeitig die früheren Festsetzungen aus dem Verfahren Nr. 3/67 aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/61 liegt außerhalb des Sanierungsgebietes „A-1“.

Der Bebauungsplan Nr. 9/75 wurde am 02.01.1981 rechtskräftig und zuletzt geändert am 06.09.1997 (siehe Bebauungsplan Nr. 9/93 a). Es wurden mehrere Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt.

3. Zügige Durchführung und Aufhebung

Die Sanierung ist ihrem Wesen nach kein unbefristeter Vorgang. Da sie mit der Anwendung von Vorschriften verbunden ist, die die Rechte insbesondere der betroffenen Eigentümer besonders einschränken, muss die Sanierung aus rechtsstaatlichen Gründen beendet werden, sobald das spezielle gesetzliche Instrument nicht mehr erforderlich ist. Dieser Grundsatz gilt insbesondere bei förmlichen Sanierungsgebieten, die im umfassenden („klassischen Sanierungsverfahren“) durchgeführt werden, wie zum Beispiel das Sanierungsgebiet „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. August 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften des § 245 BauGB auf.

So wie bereits das Städtebauförderungsgesetz (§ 15 StBauFG) beinhaltet auch das Baugesetzbuch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt (§§ 144, 145 BauGB).

Da das Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt wird, findet der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB begründet eine Veränderungssperre und die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB eine Verfügungssperre. Die Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ist der Grund für die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der im

Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Im umfassenden Sanierungsverfahren kann die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen werden.

Beispiele:

- Nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine solche Verpflichtung zu einem solchen Rechtsgeschäft begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Diese für Grundstücke geltende Vorschrift ist wie die anderen grundstücksbezogenen Bestimmungen des Baugesetzbuchs auf Wohnungen entsprechend anzuwenden (§ 200 Abs. 1 BauGB).

  Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB liegt auch dann eine wesentliche Erschwerung der Sanierung i.S.d. § 145 Abs. 2 BauGB vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem Wert, der sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt, liegt (sog. Preisprüfung). Die Preisprüfung schließt auch die baulichen Anlagen mit ein. Bei Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich die Preisprüfung auf den Miteigentumsanteil nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es handelt sich um eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die Durchführung der Preisprüfung steht nicht im Ermessen der Gemeinde.

- Nach Maßgabe des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bedürfen schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils (z.B. Miet- und Pachtverträge) auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr oder deren Verlängerung der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Das ist auch der Fall, wenn bei unbestimmter Vertragsdauer eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart ist. Der Genehmigungspflicht unterliegen zudem Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung künftig zu genehmigender oder noch zu errichtender Gebäude und Gebäudeteile. Alle Vereinbarungen sind schwebend unwirksam, bis die Sanierungsgenehmigung erteilt worden ist. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer in dem Sanierungsgebiet, aber auch deren Vertragspartner, bei Vorliegen der Voraussetzung für das sanierungsrechtliche Genehmigungserfordernis von diesem Umstand keine Kenntnis hatten. Die Erteilung der Genehmigung führt mit Rückwirkung zur Wirksamkeit. Eine Aufhebung der Sanierungssatzung hat zur Folge, dass ein Grundstück nicht mehr der sanierungsrechtlichen Genehmigung unterliegt. Keine Anwendung mehr finden danach

vor allem die Vorschriften, die unmittelbar an die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets anknüpfen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 05.04.2011 – OVG 2 N 18.08). Die bis dahin evtl. schwebend unwirksamen Vereinbarungen werden rechtswirksam.

Nach § 1 Abs. 1 StBauFG (§ 136 Abs. 1 BauGB) sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Das Gebot der zügigen Durchführung begründet eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Die städtebaulichen Maßnahmen stellen sich als gemeindliche Aufgabe dar, die von ihrer Vorbereitung bis zu ihrem Abschluss eine Einheit bilden. Es ist überdies notwendig, sie sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch im Interesse der Betroffenen in möglichst kurzer Zeit, d. h. zügig durchzuführen. Die zügige Durchführung ist geboten, weil die Anwendung des Sanierungsrechts für die zeitliche Dauer der Geltung zu vermehrten Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen (insbesondere die Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 a BauGB, die besonderen Enteignungsvorschriften nach § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB) führt, die nicht länger aufrechterhalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele notwendig ist.

Als der Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung vom 29. September 1976 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „A-1“ beschloss, war der genaue Zeitraum der Sanierungsmaßnahme zu dieser Zeit noch nicht einzugrenzen. Der vom Sanierungsträger konzipierte Durchführungsablauf erstreckte sich auf den voraussichtlichen Zeitraum bis 1981.

Die Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2015 wurde nach Maßgabe des § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 03/2015 am 20. Februar 2015 ortsüblich bekanntgemacht und erlangte Rechtskraft (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Zeitraum der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (Bekanntmachung im Mai 1977) und der Erweiterung des Sanierungsgebiets (Bekanntmachung im November 1978) bis zur Aufhebung im Februar 2015 sind ca. 38 Jahre bzw. ca. 36 ½ Jahre verstrichen.

Eine erst lange nach Abschluss der Sanierung erfolgende – und daher gemessen an § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB verspätete – (Teil-)Aufhebung der Sanierungssatzung führt nicht zu deren Unwirksamkeit ab dem Zeitpunkt des Vorliegens der Aufhebungsvoraussetzungen oder zur Verwirkung des Rechts, die Grundstückseigentümer zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen. In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht nur nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB, sondern bereits kraft der verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 14 GG verpflichtet ist, die Sanierungssatzung je nach Fallgestaltung ganz oder teilweise aufzuheben. Dennoch wird eine Sanierung auch bei

sehr langer Dauer nicht zur Enteignung i. S. d. Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG, sondern bleibt tatbeständlich eine Regelung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die je nach Fallgestaltung rechtmäßig oder rechtswidrig sein kann. Ein von dem Fortbestand einer der Aufhebungspflicht unterliegenden Sanierungssatzung Betroffener kann im Falle einer aus seiner Sicht „überlangen" Sanierung im Wege der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollklage – sofern die Zulässigkeitsanforderungen des § 47 VwGO beachtet werden – gegen den Fortbestand der Sanierungssatzung vorgehen bzw. deren Fortgeltung im Fall einer auf sie gestützten Verwaltungsentscheidung – etwa der Ablehnung eines Antrags auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung – in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident überprüfen lassen. Ebenso können zugunsten des Betroffenen unter den entsprechenden tatbestandsrechtlichen Voraussetzungen infolge der Nichtaufhebung einer nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Aufhebungspflicht unterliegenden Sanierungssatzung grundsätzlich Entschädigungsansprüche oder auch Amtshaftungsansprüche entstehen, über deren Berechtigung und Höhe im erstgenannten Fall (rechtswidrige, die Sozialbindung überschreitende Inanspruchnahme des Bürgers) die Verwaltungsgerichte gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 HS 2 VwGO und im zweitgenannten Fall die Zivilgerichte gemäß Art. 34 Satz 3 GG zu entscheiden hätten.[3]

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass weder der Zeitablauf noch eine unzureichend zügige Förderung der Sanierung zur Folge haben, dass die zugrundeliegende Sanierungssatzung automatisch außer Kraft tritt.[4]

Schutzlos ist der Betroffene dadurch nicht gestellt: Ein langer Zeitraum seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung kann wie die unzureichend zügige Förderung der Sanierung bei der Prüfung der Gründe für eine Genehmigung gemäß § 145 BauGB von Belang sein.[5] Die Annahme eines Außerkrafttretens wäre mit den Bedürfnissen nach Rechtssicherheit unvereinbar. Das verdeutlichen bereits die unüberwindbaren Schwierigkeiten, ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung den Zeitpunkt des Außerkrafttretens auch nur einigermaßen präzise festzulegen. In sämtlichen Aufhebungsfällen des § 162 Abs. 1 BauGB bedarf es somit einer ausdrücklichen Entscheidung über die Aufhebung der Satzung. Die Gemeinde ist in den Fällen des § 162 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung der Sanierungssatzung verpflichtet. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB.[6]

[3] Vgl. OVG Saarland, Urteil vom 09.12.2009 – 1 A 387/08 –, juris.

[4] Vgl. BVerwG, Urt. v. 20.10.1978 – 4 C 48.76 –, Buchholz 406.15 § 50 StBauFG Nr. 1.

[5] Vgl. BVerwG, Urt. v. 07.09.1984 – 4 C 20.81 –, BVerwGE 70, 83 <91> und vom 06.07.1984 – 4 C 14.81 –, Buchholz 406.15 § 15 StBauFG Nr. 6 jeweils zu § 15 StBauFG.

[6] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.04.2011 – 4 B 52.10 –, juris.

In sämtlichen Aufhebungsfällen des § 162 Abs. 1 BauGB bedarf es […] einer ausdrücklichen Entscheidung über die Aufhebung der Satzung. Die Gemeinde ist in den Fällen des § 162 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung der Sanierungssatzung verpflichtet. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB). [7]

Die Sanierungssatzung ist nach Maßgabe des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzuheben, wenn 1. die Sanierung durchgeführt oder 2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder 3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder 4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Liegt ein Aufhebungsgrund für ein Teilgebiet vor, ist die Gemeinde verpflichtet, die Sanierungssatzung für diesen Teil aufzuheben (§ 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2015 wurde nach Maßgabe des § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 03/2015 am 20. Februar 2015 ortsüblich bekanntgemacht und erlangte Rechtskraft (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Gerade im Hinblick auf § 164 BauGB ist eine Zuordnung des Aufhebungsgrundes der Sanierungssatzung zu einer der Alternativen des § 162 Abs. 1 BauGB zur Klarheit der Rechtspositionen gegenüber den Eigentümern erforderlich.

Der frühere Eigentümer eines Grundstücks hat Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuches ohne Herausgabe von entsprechenden Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Art erworben hatte (vgl. § 164 Abs. 1 BauGB).

Dieser Anspruch auf Rückübertragung von Grundstücken besteht kraft Gesetz, wenn die Sanierungssatzung aus den in § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Undurchführbarkeit der Sanierung) oder nach § 162 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen) bezeichneten Gründen oder wenn die Sanierung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Ablauf der Durchführungsfrist) aufgehoben wird.

Ergänzend ist § 235 Abs. 4 BauGB (Überleitungsvorschriften) zu beachten: „Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“

[7] Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.04.2011 – 4 B 52.10 –, juris.

Ein Anspruch auf Rückübertragung kann nicht entstehen, wenn die Aufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt, also wenn die Sanierung durchgeführt wurde.

Für eine Aufhebung der Sanierungssatzung in Zuordnung zu § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände nicht zwingend erforderlich. Es reicht aus, dass im Sanierungsgebiet die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind. Jedoch bedarf es einer Anpassung der Sanierungsziele, sofern das Planungskonzept, welches die Ziele und Zwecke der Sanierung konkretisiert, nicht im Ganzen, d.h. zu 100 Prozent, umgesetzt wurde.

Es wurden u.a. die geplanten Neuordnungen (Erwerb, Abbruch der baulichen Anlagen, Reprivatisierung) der Grundstücke „Austraße 6 / Kulmbacher Straße 9“, der Bau einer Erschließungsstraße parallel zum Hohenzollernring oder die Renovierung der Mistelbachbrücke „Kulmbacher Straße“ (Bestandteile der Kosten- und Finanzierungsübersicht; Anlage 18 des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen) nicht umgesetzt. In der sog. Durchführungszone 4 wurden keine sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen der Stadt durchgeführt.

Während des Sanierungsverfahrens erfolgte der Bau des Parkhauses „Am Sendelbach“ als sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahme. Nach eigentumsrechtlicher Übertragung auf die BVB Bayreuther Verkehrs- und Bäder GmbH (2015 Umfirmierung in Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH) hat der neue Eigentümer auf seine Kosten das Parkhaus wegen Baufälligkeit im Jahr 2009 abgebrochen. Nach provisorischer Herrichtung durch den neuen Eigentümer wurde anschließend das Grundstück als oberirdische Stellplatzanlage in privatrechtlicher Form genutzt. Bedingt durch diese Konstellation, insbesondere durch den Abbruch des baufälligen Parkhauses, wird diese Einzelmaßnahme nicht als sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahme in der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt werden.

Mit Zustimmung des Stadtrats am 28. Februar 2018 erfolgte ein neues Nutzungskonzept für den „Parkplatz am Sendelbach“. Der bisher vorhandene Spielplatz und das bisherige Parkplatzgrundstück bilden die Planungsgrundlage. Der Spielplatz wird zur Gerbergasse verlegt. Nach Umsetzung der Konzeption werden die mit einer oberirdischen Stellplatzanlage versehenen Grundstücksflächen der Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH insgesamt 2.580 qm und die mit einem Spielplatz und weiteren Gemeinbedarfsflächen versehenen Grundstücksflächen der Stadt Bayreuth 1.200 qm betragen. Das Nutzungskonzept soll durch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans umgesetzt werden. Es liegt ein Bauvorbescheid vor. Der Parkplatz wird mit einer Schrankenanlage versehen und gegen Entgelt zur Stellplatznutzung gegeben. Die Herstellungskosten trägt die Stadt Bayreuth-Verkehr und Bäder GmbH.

Die Planung und die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt im Sanierungsgebiet „L - Kulmbacher Straße“, welches mit Satzung vom 28. Januar 2015, förmlich festgelegt wurde.

Die Nutzungskonzeption, als auch die eigentumsrechtlichen Konsequenzen, können somit nicht bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das aufgehobene Sanierungsgebiet „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ berücksichtigt werden.

Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder bei Teilaufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind, wenn die ursprünglich festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB).[8]

Vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats sollen die Ziele und Zwecke der Sanierung auf die bis zum 20. Februar 2015 tatsächlich durchgeführten Einzelmaßnahmen der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) geändert werden.

Auf die Aufstellung der konkreten und tatsächlich durchgeführten Einzelmaßnahmen sowie auf den unmaßstäblichen Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten und geförderten Ordnungs- und Baumaßnahmen mit Stand 19. September 2018 (Anlagen 2 und 3) wird verwiesen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot vor allem auf städtebauliche Planungen anderer Art (z. B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Die bezeichneten Bebauungspläne bleiben unberührt.

Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein.

Laut Mitteilung des Amts für Städtebauförderung wurden zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung vom 20. Februar 2015 keine weiteren Modernisierungen und Instandsetzungen i.S.d. § 177 BauGB auf vertraglicher Weise durchgeführt, so dass keine Steuerbescheinigungen für die Beanspruchung der erhöhten Abschreibung von

[8] Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05.12.2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14.06.2012, - OVG 10 A 7.09, Rn. 6 – juris).

Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) oder 10 f und 11 a EStG auf der Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Freistaats Bayern ausgestellt werden mussten.

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote im Sinne des § 177 BauGB wurden nicht erlassen.

Es liegen davon ausgehend nach derzeitigem Stand keine negativ berührten Belange von betroffenen Grundstückseigentümern vor. Es besteht ein öffentliches Interesse zur Aufhebung des Sanierungsgebiets, wobei mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auch die privaten Belange positiv berücksichtigt werden.

Da das Sanierungsverfahren mit der Anwendung von Vorschriften (insbesondere §§ 144, 145 BauGB) verbunden ist, die die Rechte insbesondere der betroffenen Eigentümer besonders einschränken, wird mit der Aufhebung die Sanierung für die dort betroffenen Grundstücke aus rechtsstaatlichen Gründen beendet.

Außer der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB und § 162 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 136 Abs. 4 BauGB möchte die Stadt Bayreuth die Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) anhand einer Offenlegung eines Rechtfertigungsberichts vor Aufhebung im ergänzenden Verfahren beteiligen.

- **Die Stadt Bayreuth beabsichtigt, die Ziele und Zwecke der Sanierung auf das tatsächlich durchgeführte abzuändern und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben unberührt.**

Dieser Beschluss des Stadtrats soll in einem Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung in gleicher Sitzung vor dem Beschluss über die Aufhebungssatzung (ergänzendes Verfahren) erfolgen.

Auch im Hinblick auf das Ausgleichsbetragsverfahren nach §§ 154, 155 BauGB ist dieses zu empfehlen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer II Nr. 4 des Berichts verwiesen.

- **Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Sanierungsbetroffenen fließen die abwägungsrechtlichen öffentlichen und privaten Belange in den Bericht über die Gründe, die die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebietes „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ rechtfertigen, ein. Dieser Rechtfertigungsbericht wird Grundlage des Aufhebungsbeschlusses des Stadtrats sein.**

4. Ausgleichsbetragsrecht des BauGB

Das Sanierungsverfahren wird kraft Gesetz mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG im umfassenden Verfahren durchgeführt. Erst durch eine Änderung des Städtebauförderungsgesetzes vom 05. November 1984 wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren aufgenommen mit der Möglichkeit, dass in der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG ausgeschlossen werden konnten, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind (vereinfachtes Verfahren).

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. August 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften des § 245 BauGB auf.

Das Ausgleichsbetragsrecht des BauGB findet auch auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauGB bereits laufenden oder abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des StBauFG Anwendung (vgl. § 245 Abs. 1 BauGB 1987).

Das Sanierungsverfahren wird nun entsprechend den Überleitungsvorschriften des BauGB 1987 im umfassenden Verfahren, somit unter Anwendung der §§ 152–156 a BauGB, durchgeführt.

Das Baugesetzbuch verpflichtet grundsätzlich die Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrags in Geld sowohl dem Grunde nach als auch in der im Gesetzbuch vorgesehenen Höhe, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 a BauGB in der Sanierungsatzung nicht ausgeschlossen wurde.

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

Der von der Gemeinde zu erhebende Ausgleichsbetrag bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks unter Anrechnung der Beträge nach § 155 Abs. 1 BauGB. Nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem

- Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und

- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Hiernach sind für jedes Grundstück zwei Grundstückswerte einander gegenüberzustellen, wobei beide Werte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (§ 162 BauGB oder § 163 BauGB), d.h. in diesem Fall zum 20. Februar 2015, zu ermitteln sind.

Mit dem zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte ist deshalb die Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand in das Ausgleichsbetragsrecht eingeführt worden. Gemäß § 154 Abs. 2 a Satz 1 HS 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Abs. 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1–3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist.

Bemessungsgrundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 154 Abs. 2 a BauGB ist nur der Erschließungsaufwand für die Erweiterung oder Verbesserung für

- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),

- die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und

- Sammelstraßen innerhalb der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete notwendig sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zugrunde zu legen ist; sie darf 50 % nicht übersteigen (§ 154 Abs. 2 a Satz 2 BauGB). Nach § 154 Abs. 2 a Satz 3 und 4 BauGB berechnet sich im Geltungsbereich der Satzung der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zugrunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt (§ 154 Abs. 2 a Satz 3 BauGB).

Nach § 154 Abs. 2 a BauGB tritt der sich nach dieser Vorschrift bemessende Ausgleichsbetrag lediglich an die Stelle des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Insofern finden sämtliche sonstigen Regelungen des § 154 BauGB weiterhin Anwendung. Des Weiteren sind die Vorschriften des § 155 BauGB ebenfalls anzuwenden, da § 155 BauGB generell auf den „Ausgleichsbetrag“ Bezug nimmt. Hierunter fallen auch die Anrechnungsbestimmungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 BauGB), das Absehen von der Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags in sogenannten Bagatellfällen (§ 155 Abs. 3 BauGB) oder im Einzelfall (§ 155 Abs. 4 BauGB) und die Erstattungsregelungen für Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i. S. d. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zugunsten des Eigentümers (§ 155 Abs. 6 BauGB), soweit sie über den nach § 154 BauGB und § 155 Abs. 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Maßgebend für die Entstehung ist in den Fällen des § 162 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens der ortsüblich bekanntgemachten Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, und in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder 2 BauGB der Zeitpunkt der Abschlusserklärung. Der Ausgleichsbetrag entsteht auch in den Fällen, in denen die Sanierungssatzung aufgehoben wird, weil sie sich als undurchführbar erwiesen hat, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Mit öffentlicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzung entsteht die Ausgleichsbetragspflicht der Eigentümer (§§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und das ist für das Sanierungsgebiet „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße – Wittelsbacherring“ somit der 20. Februar 2015. Der Entstehungszeitpunkt ist zugleich der für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte maßgebliche Wertermittlungsstichtag. Mit der Entstehung des Ausgleichsbetrags liegen die Voraussetzungen für die Erhebung dem Grunde nach vor.

Im Sanierungsgebiet erfolgten eine erhebliche Anzahl von Grundstücksveräußerungen aus dem Sanierungsvermögen zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB, bei denen bereits Ausgleichsbeträge als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung „mitabgeschöpft“ wurden und es wurden ebenfalls Ausgleichsbeträge unter vorheriger Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgelöst. Vorzeitige Festsetzungen erfolgten keine; ebenfalls wurden keine Vorauszahlungen erhoben.

Es wurden eine Vielzahl von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. BauGB **erstmalig** hergestellt (z.B. Am Sendelbach, Gerbergasse, Gerberplatz, Unteres Tor, Wolfsgasse).

Es stellt sich die Wahl des Ausgleichsbetragsbemessungsverfahrens, also nach sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB) oder nach Erschließungsaufwand (§ 154 Abs. 2 a BauGB).

Gegenstand der Satzung i.S.d. § 154 Abs. 2 a BauGB kann nur das gesamte Sanierungsgebiet sein, da nach dem Wortlaut der Vorschrift der Erschließungsaufwand für Verkehrsanlagen „in dem (gesamten) Sanierungsgebiet“ maßgeblich ist. Es ist also vom Gesamtaufwand auszugehen. Dieses ergibt sich vor allem aus dem verfassungsmäßigen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG). Die Heranziehung von Abgaben muss dem Gleichheitsgrundsatz entsprechen. Die Anwendung des § 154 Abs. 2 a BauGB hat dem verfassungsmäßigen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) und der Abgabengerechtigkeit bei der Abgabenerhebung Rechnung zu tragen.

Dieses wäre der Fall, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke von der Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen homogen betroffen waren oder die Sanierungsgebietsgröße gering war und ein im Hinblick auf die Grundstücksgegebenheiten gleichwertiger Wertvorteil erwächst.

Einer weiteren Prüfung bedarf es jedoch nicht, da eine Vielzahl von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet **erstmalig** hergestellt wurde.

Die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen stellt ein Ausschlussgrund für eine Bemessung der Ausgleichsbeträge nach Erschließungsaufwand dar, da der Ausgleichsbetrag nach Erschließungsaufwand nur die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen) umfassen darf, die erweitert oder verbessert wurden (z.B. Ausbau der Kulmbacher Straße oder der Unteren Maximilianstraße).

Unabhängig davon wurden bereits bei einer erheblichen Anzahl von betroffenen Grundstücken endgültige Regelungen in Bezug auf die Bemessung des Ausgleichsbetrags nach sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung getroffen.

Insofern hat die Bemessung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2 BauGB zu erfolgen, mit der Maßgabe, dass der Eigentümer des im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße – Wittelsbacherring“ gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt Bayreuth einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Maßgeblich für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung, die als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festlegt werden sollen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sollen unberührt bleiben; ebenso die erteilten Befreiungen. Unabhängig davon, wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Einzelmaßnahmen in der Ermittlung der Ausgleichsbeträge zum

maßgeblichen Wertermittlungsstichtag 20. Februar 2015 ihre Berücksichtigung finden (z.B. Parkhaus „Am Sendelbach“ Abbruch wegen Baufälligkeit im Jahr 2009).

Im Rahmen des Ausgleichsbetragsrechts (§§ 154, 155 BauGB) wird von Amtswegen der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge geprüft werden.

Osburg, den 01. Oktober 2018

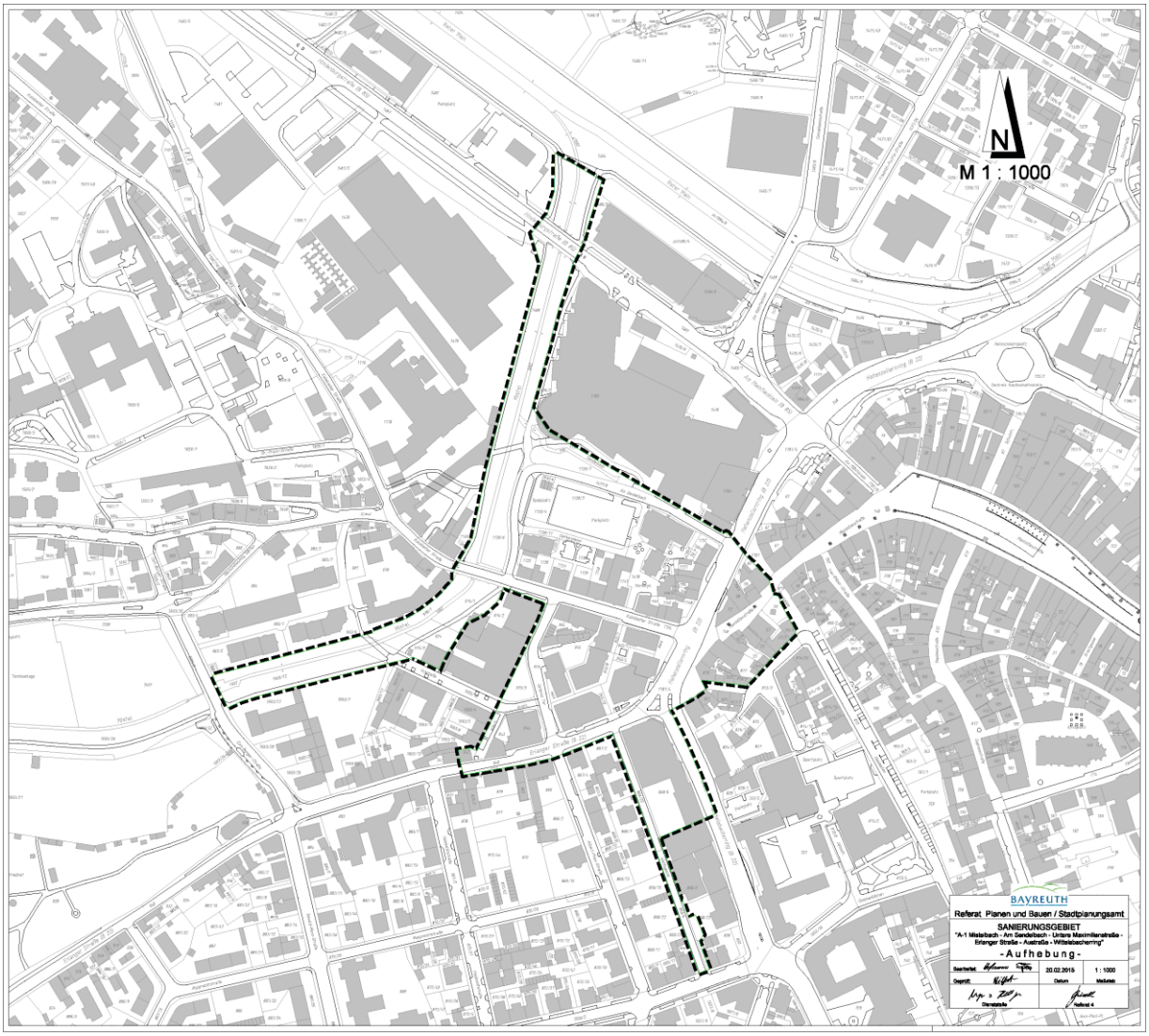
Karl Heinz Mathony

Anlagen:

- Lageplan vom 20. Februar 2015 zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“ (Anlage 1);
- Aufstellung der Einzelmaßnahmen der Durchführung vom 19. September 2018 (Anlage 2);
- Unmaßstäblicher Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen vom 19. September 2018 (Anlage 3);

Anlage 1

Lageplan vom 20. Februar 2015 zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „A-1 – Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße – Austraße - Wittelsbacherring“



Anlage 2

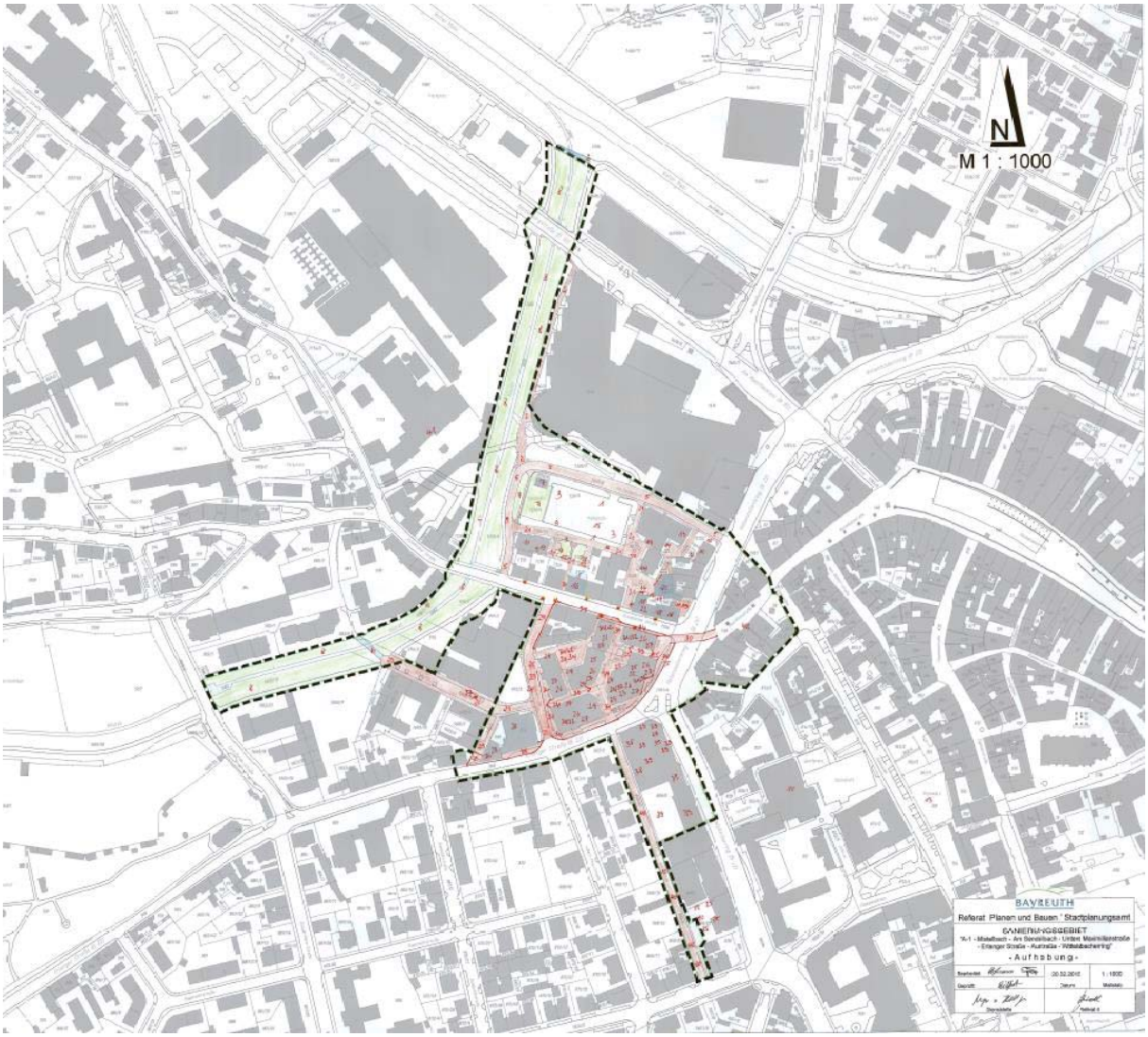
Aufstellung der Einzelmaßnahmen der Durchführung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) vom 19. September 2018

Sanierungsgebiet "A-1 - Mistelbach - Am Sendelbach - Untere Maximilianstraße - Erlanger Straße - Austraße - Wittelsbacherring" 19.09.2018

Maßnahmen lt Liste Regierung von Oberfranken im SAN A 1 vom 19.06.2017 lfd. Nr.	Zone	TM	EM	Bezeichnung	lt. ROF von - bis	Abnahme, Notarurkunde oder sonstiger Abschluss Datum:	VN	Sonstiges
1	1 u 2	12	130	Grunderwerb, Fl. Nr. 1139, 1478/10 Bodenordnung	1972 - 1972	21.07.1976	4	
2	1	12	19	Zufahrtsstr. Parkhaus Rotmainhalle	1979 - 1979	1981	12a	letzte Rechnung lt. VN 12 war 1981 (12 a ersetz 12)
3	1 u 2	12	9	Neubau Parkhaus Rotmainhalle	1973 - 1976	1981	10	letzte Rechnung nachrichtlich: Abriss 09.04.2009
4	1	12	4	Erwerb Fl. Nr. 978 TF Bodenordnung		12.10.1982	15a	Notarurkunde Kauf Uferbereich Mistel
5	1	12	8	Erschließung Parkhaus Rotmainhalle	1972 - 1973	22.07.1983	19	Abnahme
6	1	12	23	Neubau Mistelbachbrücken	1982 - 1982	21.03.1984	21	
7	1	12	37	Grünanlage/Kinderspielplatz Am Sendelbach Walmdach Garagenanlage	1986 - 1986	1987	23	letzte Rechnung
8	1	12	51	Ökologischer Gewässerausbau Mistelbach	1987 - 1988	18.10.1988	51	Abnahme
9	2	12	131	Grunderwerb, Fl. Nr. 1478/4, 1478/7, 1136/2, 1136 TF, 1137 TF Bodenordnung	1972 - 1972	21.10.1976	5	
10	5 u 2	12	6	Grunderwerb, Fl. Nr. 868/4, 1152, 1152/1, 1478/9, 841/2, 830 TF, 1477/4 Bodenordnung	1972 - 1972	09.09.1977 21.11.1975 30.10.1975	16	teilweise außerhalb A 1
11	2	12	10	Grunderwerb, Fl. Nr. 1142 Abbruch Rückgebäude Kulmbacher Str. 16, 16 1/2, 18, 20, Bodenordnung	1976 - 1976	23.03.1978 1978	7	Abbruch lt. Bericht Gewog vor Rechtskraft Satzung 1978
12	2	12	14	Grunderwerb, Fl. Nr. 1136 TF, 1137 TF, Abbruch Rückgebäude Kulmbacher Str. 16 1/2 Bodenordnung	1980 - 1980	31.03.1978 1981	9	Abbruch wohl 1981 oder früher da VN 1981
13	2 u ah	12	34	Grunderwerb, Fl. Nr. 1477/7, 759 Bodenordnung	1985 - 1985	06.09.1984	25	teilweise außerhalb A 1
14	2	12	31	Grunderwerb, Fl. Nr. 1143 TF, 1144 TF, 1142/2, 1478, 1146 TF Bodenordnung	1985 - 1985	01.08.1985	75	Besitzübergang Enteignung
15	2	12	32	Neuordnung Kulmbacher Str. 14 Rückwärtiger Bereich	1985 - 1985	1986	27	letzte Rechnung 1986
16	2	12	55	Mod. Kulmbacher Str. 16	1988 - 1988	21.01.1991	69	Abnahme (letzte)

Maßnahmen lt Liste Regierung von Oberfranken im SAN A 1 vom 19.06.2017 lfd. Nr.	Zone	TM	EM	Bezeichnung	lt. ROF von - bis	Abnahme, Notarurkunde oder sonstiger Abschluss Datum:	VN	Sonstiges
17	2	12	79	Hoffreiliegung Kulmbacher Str. 4 - 10	1992 - 1992	1994	95	kein Abnahmeprotokoll lt. Schreiben GEWOG vom 27.06.1995 fertig 1994
18	2	1	88	Modernisierung Kulmbacher Str. 4 -8	1993 - 1994	1995	113	Private Mordernisierungsmaßnahme fertig 1995 lt. VN
19	2	1	106	Neugestaltung Gerberplatz	1996 - 1997	20.11.1996	115	Abnahme
20	2	1	93	Modernisierung Gerberplatz 1	1994 - 1994	01.10.1997	110	letzte Abnahme
21	2	12	29	Erschließung Kulmbacher Str. /Rotmainhalle GrunderwerbFl. Nr. 1138, Bodenordnung	1985 - 1991	07.12.1989 24.07.1986/14.02.1985	52	Abnahme Notar
22	2	1	115	Modernisierung Kulmbacher Str. 10	1998 - 1998	05.03.2001	133	
23	3	12	129	Grunderwerb, Fl. Nr. 954 Bodenordnung	1972 - 1972	22.08.1975	2	
24	3	12	1	Grunderwerb, Fl. Nr. 969, 970, 953, 953/1, 949, 947, 945, 946, 968, 950, 967 Bodenordnung	1971 - 1972	28.11.1974 26.05.1975	3	
25	3 und ah	12	2	Grunderwerb, Fl. Nr. 971, 957, 957/4, 957/5, 957/6, 966, 850, 957/3, 957/7, 847, 841/3, 841 Bodenordnung	1972 - 1972	10.01.1975 11.02.1975	1	teilweise außerhalb A 1
26	3	12	132	Modell Neubebauung Zone 3	1981 - 1981	1980	kein VN	über Erlösabrechnung und UMV abgerechnet, kein VN 1980 l.t Aufstellung vom 02.03.1981
27	3	12	16	Einzeluntersuchung Zone 3 Unteres Tor	1979 - 1979	07.01.1981	8	keine Abnahme letztes Schreiben an Regierung
28	3	12	24	Grunderwerb, Fl. Nr. 943, 944 Bodenordnung	1982 - 1985	27.07.1983	22	
29	3	12	22	Neubau Austraße	1983 - 1986	31.07.1984	20	größtenteils außerhalb SAN A 1
30	3	12	25	Fußgängerunterführung Hohenzollernring	1976 - 1985	20.12.1985	35	
31	3	12	18	Neubau Tiefgarage Unteres Tor 1. Förderabschnitt	1979 - 1985	18.10.1985	49	letzte Abnahme
32	3	1	179	Neubau Tiefgarage Unteres Tor 2. Förderabschnitt	1995 - 1995			keine gesonderte Maßnahme, es handelt sich um eine Nachförderung der eigentlichen Baumaßnahme gem. VN 49 aufgrund einer Betriebsprüfung des Finanzamtes (nicht abziehbare Vorsteuer)
33	3	12	40	Glas-Passagendächer Unteres Tor	1986 - 1986	21.07.1987 20.08.1982	32	Kaufvertrag der Flächen unter Glasdach

Maßnahmen lt Liste Regierung von Oberfranken im SAN A 1 vom 19.06.2017 lfd. Nr.	Zone	TM	EM	Bezeichnung	lt. ROF von - bis	Abnahme, Notarurkunde oder sonstiger Abschluss Datum:	VN	Sonstiges
34	3	12	28	Fußgängerzone Unteres Tor	1984 - 1985	14.12.1987	39	
35	3	12	76	Neugestaltung Ecke Erlanger Str.- /Austr.	1987 - 1987	14.05.1992 19.12.1990	84	Abnahme 1993
36	3	12	73	Mod. Erlanger Str. 24 (Henkerhaus)	1984 - 1992	1994	87	Private Modernisierung Verndungsnachweis 1994, dann wohl vorher fertig
37	3	1	119	Resterschließung Kulmbacher Str. / Austraße	1999 - 2000	13.06.2000	130	teilweise außerhalb SAN A 1
38	5	12	11	Grunderwerb, Fl. Nr. 864, 865 Bodenordnung	1976 - 1976	17.10.1978	6	
39	5	12	133	Grunderwerb, Zone 5, 868/6, 858, 859, 861, 861/1, 861/2. 861/3, 862, 863 Bodenordnung	1979 - 1979	19.07.1978	EÜ	kein VN, EA über Verkauf Areal Möbel Krügel
40	5	12	12	Neubau Wolfsgasse	1976 - 1984	01.10.1981 11.03.1976	11	Abnahme Kaufvertrag Grundstücke 868/2, 868/3 (außerhalb SAN A 1)
41	ah	1	173	Brauereiareal Machbarkeitsstudie	2007 - 2009			außerhalb SAN A 1, VH nicht realisiert
42	4			keine sanierungsbedingten Maßnahmen				

Anlage 3

Unmaßstäblicher Lageplan
mit der Darstellung der durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen
(19. September 2018)