Az.: 1 C 16/14

Beglaubigte Abschrift

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Normenkontrollurteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau
2. des Herrn
beide wohnhaft:

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Götze Rechtsanwälte
Anwaltshaus im Messehof Leipzig
Petersstraße 15, 04109 Leipzig

gegen

die S

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit einer Sanierungssatzung
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, die Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein und Dr. Pastor sowie die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. Henke aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12. November 2015

am 16. November 2015

für Recht erkannt:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße“ vom 19. Juni 2013 wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1 Die Antragsteller wenden sich gegen die am 19. Juni 2013 beschlossene Satzung der Antragsgegnerin über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße, die rückwirkend zum 25. März 1991 in Kraft gesetzt wurde.

2 Die Antragsteller sind Eigentümer des im Geltungsbereich der Satzung liegenden Hausgrundstücks Flurstück der Gemarkung Leipzig).

3 Die Stadtverordnetenversammlung (Stadtrat) der Antragsgegnerin beschloss am 14. November 1990 die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße. Ziel war nach dem Inhalt des zugrundeliegenden Antrags die Beseitigung der im Gebiet bestehenden Missstände durch eine „behutsame erhaltende Sanierung“. § 1 der beschlossenen Satzung lautete:

„Der in der Karte schwarzumrandete Teil wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Das Sanierungsgebiet wird umgrenzt Fritz-Austel-Str. Nr. 2 bis 58,
Wolfgang-Heinze-Str. Nr. 9 bis Ende, Meusdorfer Str. Nr. 2 bis 40
und Meusdorfer Str. Nr. 47a bis 61.

Die genaue Grenze ergibt sich aus der dazugehörigen Karte."

4 In der Begründung zur Sanierungssatzung, die der Beschlussvorlage beigefügt war, wurde ausgeführt:

„Die Stadtverordnetenversammlung hat den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig und am 15.8.1990 den Rahmenplan für das Gebiet beschlossen und in Pkt. 2 festgelegt, das Gebiet als Sanierungsgebiet zu behandeln.

Nach § 30 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (vom 20.06.1990, Gesetzblatt Teil I, Nr. 45) ist dieser Antrag zu stellen mit einer Begründung, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigt.

Der Rat der Stadt Leipzig hat am 9.9.1988 die Bebauungskonzeption für das Gebiet beschlossen.

Die öffentliche Auslegung war vom 5. bis 7.11.1987. ... Die am 10. und 17. Januar 1990 nochmals zur Diskussion gestellte Bebauungskonzeption fand eine 100%ige Ablehnung.

Es erfolgt Abrißstopp und die Erarbeitung einer alternativen Lösung von der Leipziger Architekturalternative.

Ziel war, einen größeren Erhalt von Altbauten und die Herstellung städtebaulicher Strukturen entsprechend der historischen Entwicklung dieses Gebietes...

Die Planung ist mit den beteiligten Ämtern der Stadtverwaltung abgestimmt ...

Die Vorstellung des neuen Bebauungskonzeptes (11. April 1990) in einer Einwohnerversammlung fand die Zustimmung der Bevölkerung. Das Bebauungskonzept ist vom 17.4. bis 27.4.1990 in Connewitz - Klub der Volkssolidarität ausgestellt worden, außerdem in der Leipziger Wanderausstellung 'Schritt für Schritt - behutsame Stadterneuerung in Berlin - Kreuzberg.'

...Mit dem erreichten Bearbeitungsstand und der Notwendigkeit rechtliche Grundlagen für die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu erhalten, ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sowie einer Satzung zwingend. ...".

5 Das damalige Regierungspräsidium Leipzig erteilte die Genehmigung der Satzung mit Auflagen am 4. März 1991. Ihre Bekanntmachung erfolgte am 23. und 24. März 1991 in verschiedenen Leipziger Tageszeitungen.

6 Später stellte die Antragsgegnerin im Zusammenhang mit zwei Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Leipzig (Urt. v. 4. Juli 2012 - 6 K 444/08 - und - 6 K 466/08 -) über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für das Sanierungsgebiet Innerer Süden fest, dass die hier angegriffene Satzung nach Genehmigungserteilung und vor ihrer Bekanntmachung nicht ausgefertigt wurde, jedenfalls die Ausfertigung nicht mehr auffindbar ist. In der Behördenakte ist eine Kopie der Satzung ohne Datum und Unterschrift des Oberbürgermeisters enthalten sowie die von diesem unterzeichnete Niederschrift über die 11. Tagung der Stadtverordnetenversammlung. In der Hausmitteilung vom 14. Dezember 2012 führte die Antragsgegnerin aus:

„Im Ergebnis zeichnet sich ab, dass die Satzungen aller 17 Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig rechtsunwirksam sind. Die Mängel der Satzungen lassen sich im Wesentlichen auf zwei Fehlerkomplexe zurückführen:

1. Mängel bei den Ausfertigungen der Satzungen,

2. Bekanntmachungsmängel aufgrund von Abweichungen zwischen beschlossenem Satzungstext nebst Lageplan. ...“

7 Das Dezernat Stadtentwicklung und Bau reichte am 29. Mai 2013 eine Vorlage zur Beschlussfassung durch den Stadtrat über eine „Heilungssatzung“ ein und führte in ihrer Begründung aus:

„Bei allen Sanierungssatzungen wurden Form- und Verfahrensfehler festgestellt. Bei einem Großteil der Sanierungssatzungen fehlte es darüber hinaus an einer wirksamen Ausfertigung. ...

Da in sämtlichen 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 bereits nicht erfasst.

Bei einem Teil der Satzungen wurden des Weiteren ähnliche Unklarheiten in der Gebietsabgrenzung festgestellt...

Die Fehler begannen oftmals erst nach den Beschlussfassungen des Stadtrats...Da jedoch zwingend eine rückwirkende Inkraftsetzung der Sanierungssatzung erforderlich ist und daher der Satzungstext zumindest in dieser Hinsicht geändert werden muss, bedarf es für jede einzelne Satzung eines erneuten Beschlusses des Stadtrats. In diesem Zusammenhang werden auch in einigen Fällen Klarstellungen des Satzungstexts bzw. in einer Vielzahl von Fällen Klarstellungen der Lagepläne erfolgen. ...

Materielle Aspekte sind mit Ausnahme der Klarstellung der Sanierungsgebietsgrenzen in Zweifelsfällen nach der bisherigen Satzungslage nicht Gegenstand der Fehlerheilung, sondern bleiben weiteren Verfahren vorbehalten. ...

Aus den Gründen der Differenzen der textlichen Umgrenzung des Sanierungsgebiets und der Umgrenzung des Sanierungsgebiets nach dem Lageplan im südlichen Bereich ist eine Heilung der Sanierungssatzung erforderlich zur Klarstellung bzw. Festlegung der südlichen Sanierungsgebietsgrenze. ... ...
Des Weiteren werden in dem Zusammenhang mit der Festlegung der Sanierungsgebietsgrenze weitere Form- und Verfahrensfehler, die bei einer rechtlichen Prüfung festgestellt wurden, geheilt. Die Satzung leidet bisher auch an einem Ausfertigungsmangel, weil eine Ausfertigung nicht dokumentiert ist...Die Fehlerheilung mit Rückwirkung auf den Tag nach der erstmaligen Bekanntmachung ist erforderlich aus Gründen des weiteren Vollzugs der Sanierungssatzung und zur Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer (besondere Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet/Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln, die an ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet anknüpfen) und für die Stadt Leipzig (Inanspruchnahme von Fördermitteln, rechtlich gesicherte Erhebung von Ausgleichsbeträgen, rechtliche Grundlagen für sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren)...
Die Sanierung ist zwar fortgeschritten, sie ist insgesamt jedoch noch nicht abgeschlossen und nicht fördermittelrechtlich abgerechnet. Eine Reihe von Einzelmaßnahmen sollen noch unter Geltung des Sanierungsrechts umgesetzt werden...
Der Sanierungsbedarf an der Satzung selbst ist im Wesentlichen mit Ausnahme der Festlegung der südlichen Sanierungsgebietsgrenze formeller Natur. An der südlichen Sanierungsgebietsgrenze werden auch materielle Zweifel an der Einbeziehung bzw. Nichteinbeziehung von Grundstücken und Teilflächen an Grundstücken beseitigt. Des Weiteren werden insgesamt die Sanierungsgebietsgrenzen klargestellt."

8 Zur Begründung der Eilbedürftigkeit der Beschlussvorlage wurde auf das Folgende hingewiesen:

„Schaffung der Rechtsgrundlage für laufende sanierungsrechtliche Aktivitäten und der Umstand, dass behördliche Entscheidungen auf sanierungsrechtlicher Grundlage bei einer allfälligen gerichtlichen Überprüfung zurzeit mangels wirksamer Satzung als rechtswidrig angesehen würden, erfordern es, die rückwirkende Fehlerheilung möglichst bald herbeizuführen und damit den Zustand der 'schwebenden Unwirksamkeit' der Satzungen alsbald als möglich zu beenden."

9 Die Übergabe der Beschlussvorlage zur „Heilungssatzung" an das Büro für Ratsangelegenheiten erfolgte am 4. Juni 2013.

10 Die Sitzung des Stadtbezirksbeirats fand am 5. Juni 2013 statt. Mit E-Mail vom 6. Juni äußerte sich der Fraktionsgeschäftsführer der FDP wie folgt:

„Gestern ist im Ältestenrat auch über die Sanierungssatzungen gesprochen worden. Dabei wurde betont, dass es um keine materiellen Änderungen gehen würde. Um dies

zeitnah prüfen und die fraktionsinterne Beratung beschleunigen zu können, bitten unsere Stadträte um eine Übersendung einer Gegenüberstellung von bisheriger und neuer Fassung (Synopse) für alle 17 Satzungen ... bis Freitag, 14. Juni 2013, 14.00 Uhr."

11 Die vom Fraktionsgeschäftsführer der FDP angeforderten Unterlagen wurden am 10. Juni 2013 per Fax übermittelt. In Vorbereitung der Stadtratssitzung wurde bei der Antragsgegnerin die Frage „einer Befangenheit der Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten" erörtert und darauf hingewiesen, dass diese von Beratung und Entscheidung ausgeschlossen seien.

12 Am 19. Juni 2013 beschloss die Ratsversammlung, zu der 64 Stadträte (90 %) erschienen waren, über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße (TOP 18.20, Drucksache Nr. V/3052) bestehend aus dem Satzungstext und dem beigefügten Lageplan mit „54 Dafür-Stimmen ohne Gegenstimmen bei 5 Enthaltungen". In Bezug auf die Tagesordnungspunkte über die Sanierungsgebietssatzungen erklärte ein Stadtrat, dass er aufgrund von möglichen Interessenkollisionen weder an den Beratungen noch an der Abstimmung über die Sanierungssatzungen teilnehme.

13 § 1 der hier angegriffenen und am 19. Juni 2013 beschlossenen Satzung lautet:

„Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung 'Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße'.

Das Sanierungsgebiet wird umgrenzt im

Norden durch:

- die nördliche Straßenumgrenzung Abbiegespur zwischen Wolfgang-Heinze-Straße und Bornaischer Straße

Osten durch:

- die westliche Straßenraumbegrenzung Bornaische Straße zwischen nördlicher Straßenbegrenzung Abbiegespur von Wolfgang-Heinze-Straße und nördlicher Straßenraumbegrenzung Meusdorfer Straße

Süden durch:

- die nördliche Straßenraumbegrenzung Meusdorfer Straße zwischen westlicher Straßenraumbegrenzung Bornaische Straße und westlicher Straßenraumbegrenzung Biedermannstraße,
- die westliche Straßenbegrenzung Biedermanstraße zwischen nördlicher Straßenraumbegrenzung Meusdorfer Straße und südlicher Grenze Flurstück 209,
- die südliche Grenze Flurstück 209
- die östliche, südliche und westliche Grenze Flurstück 210,
- die südlichen Flurstücksgrenzen 1620/3, 1740, 211a, 212a, 212b, 212c, 213, 213a, 214/5, 214/4, 214/3, 214/2, 214/1, 215/1, 215/2, 216 und 217 (südlich Meusdorfer Straße gelegene Anrainergrundstücke)
- die Verbindung verlängerter südlicher Grenze Flurstück 217 mit östlicher Grenze Flurstück 1691
- die östliche und südliche Grenze Flurstück 1691
- die südliche Grenze Flurstück 221/1,
- die südliche und südwestliche Grenze Flurstück 1738 bis östliche Straßenraumbegrenzung Wolfgang-Heinze-Straße,

Westen durch:

- die östliche Straßenraumbegrenzung Wolfgang-Heinze-Straße zwischen nördlicher Straßenraumbegrenzung Prinz-Eugen-Straße und nördlicher Straßenbegrenzung Abbiegespur zur Bornaischen Straße.

Alle benannten Flurstücke gehören zur Gemarkung Connewitz.
Das Sanierungsgebiet umfasst damit alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken ist die Innenkante der im Lageplan eingezeichneten Begrenzungslinie maßgeblich."

§ 3 der Satzung regelt ein rückwirkendes Inkrafttreten zum 25. März 1991.

14 Am 20. Juni 2013 fertigte der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin die Satzung aus. Ihre Bekanntmachung erfolgte am 29. Juni 2013 im Amtsblatt Nr. 13 mit der Ersatzbekanntmachung des Lageplans. Es wurde darauf hingewiesen, dass dieser im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Prager Straße 118-136 (Haus C), 04317 Leipzig, Zi. C 6.033 zur kostenlosen Einsicht durch jedermann Mo.-Fr. 9.00-12.00Uhr, Di. 14.00-18.00 Uhr und Do. 14.00-16.00 Uhr im Zeitraum vom 01.07. bis 12.07.2013 bereitgehalten werde. Angefügt war folgender Hinweis:

„Gemäß § 215 BauGB gilt für die Frist der Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften Folgendes:

Unbeachtlich werden
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

VI. Auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144,145 BauGB wird hingewiesen.

VII. Die seit dem 30.09.1992 durchgeführten Grundstücksteilungen und Erklärungen zum Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke gemäß § 163 BauGB bleiben unberührt.

VIII. Über die Einsichtnahmemöglichkeiten in die Satzung und den Lageplan nach Ablauf der 2-Wochen-Frist des § 8 Abs. 1 Nr. 2 KomBekVO/§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BekS, während der allgemeinen Öffnungszeiten, wird in dem o. a. Zimmer C 6.033 informiert."

15 Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 27. Juni 2014, bei der Antragsgegnerin eingegangen am 30. Juni 2014 (einem Montag), haben die Antragsteller eine Verletzung formeller und materieller Vorschriften geltend gemacht.

16 Mit Schreiben vom 27. Juni 2013 an die Landesdirektion Sachsen bat der Fraktionsvorsitzende der FDP um eine Überprüfung der Zulässigkeit der Beschlussfassung. Mit Antwortschreiben vom 10. Januar 2014 führte die Landesdirektion Sachsen aus, dass diese ordnungsgemäß zustande gekommen sei und ihr Inhalt mit den einschlägigen Vorschriften zur Heilung von fehlerhaften Satzungen und der in diesem Zusammenhang ergangenen Rechtsprechung in Übereinstimmung stehe.

17 Die Antragsteller tragen zur Begründung ihres am 29. Juni 2014 gestellten Normenkontrollantrags vor, die Antragsgegnerin habe erwogen, von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzusehen. Auf das Gutachten des Dipl.-Ing Bernhard Bischoff über die Frage der Wirtschaftlichkeit von Ausgleichsbeträgen im Gebiet Connewitz werde Bezug genommen. Das Sanierungsgebiet weise weiterhin gravierende Missstände auf.

Zudem leide die Heilungssatzung an formellen und materiellen Fehlern. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets habe Auswirkungen insbesondere für Eigentümer, Erbbauberechtigte, Mieter und Pächter im Sanierungsgebiet. Es sei zu vermuten, dass an der Abstimmung über die Satzung ein Stadtratsmitglied mitgewirkt habe, das diesem Personenkreis angehöre, und für das die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets einen besonderen Vor- oder Nachteil bedeuten könne. Die Frage der Befangenheit von Stadtratsmitgliedern dieses Personenkreises sei von der Antragsgegnerin vorab intern geprüft worden: Eine Überprüfung einzelner Stadtratsmitglieder auf ihre Befangenheit könne dem Behördenvorgang jedoch nicht entnommen werden.

18 Die für die Beratung erforderlichen Unterlagen (§ 36 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO) seien den Ratsmitgliedern nicht rechtzeitig übermittelt worden. Erst in der Stadtratssitzung am 19. Januar 2013 sei diesen die endgültige Fassung der Heilungssatzung überreicht und erst am 18. Juni 2013 eine Liste, die eine Auflistung der rechtlichen Mängel der Ursprungssatzung aufgezeigt habe, übermittelt worden. Die Mitglieder der FDP-Fraktion hätten in der Stadtratssitzung am 19. Juni 2013 ausdrücklich gerügt, dass durch die verspätete Übermittlung der Synopse rechtliche Fragen aufgetreten seien, die vor der Beschlussfassung nicht mehr hätten abschließend geprüft und geklärt werden können. Die FDP-Fraktion habe sich deshalb geschlossen der Stimme enthalten. Die von der Antragsgegnerin angenommene Eilbedürftigkeit habe nicht vorgelegen. Eine Verschiebung der Angelegenheit in die nächste Ratssitzung hätte zu einer nur unwesentlichen Verzögerung geführt.

19 Die Stimmenauszählung sei nicht für jede Sanierungssatzung gesondert vorgenommen, jedenfalls sei aber nicht für jede Sanierungssatzung einzeln die Anwesenheit der Ratsmitglieder festgestellt worden. Der Niederschrift über die Ratssitzung lasse sich nicht entnehmen, für welche Verfahrensweise sich der Stadtrat bei der Durchführung der Abstimmung entschieden habe.

20 Das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sei nicht beachtet worden. Es fehle an einer vorbereitenden Untersuchung bzw. ihrer Aktualisierung. Aufgrund der amtsbekannten Entwicklung in Connewitz sei fraglich, ob die Sanierungsziele erreicht werden könnten. Eine erneute Abwägung sei auch dann erforderlich, wenn eine vorhandene, mit rechtlichen Mängeln behaftete Sanierungssat-

zung im Wege des ergänzenden Verfahrens rückwirkend geheilt werden solle. Es sei zu prüfen, ob sich die Sach- und Rechtslage in der Zwischenzeit geändert habe. Wenn - wie hier - eine Sanierung seit Jahren abgeschlossen sei, könne eine Satzung nicht mehr rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 5. Dezember 1996 - 22 A 2693/93 - werde Bezug genommen. Es gehe vorliegend nicht um die Behebung städtebaulicher Missstände, vielmehr solle eine Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen geschaffen werden. Das Instrument der Sanierung diene jedoch nicht dem Erschließen von „Geldquellen", sondern dem Städtebau. Zwar enthalte die Ratsvorlage Ausführungen zum Sanierungsbedarf, es handele sich insoweit aber um Scheinerwägungen ohne jeden realen Hintergrund. Die Antragsgegnerin habe eine Änderung der Sach- und Rechtslage nicht geprüft, insbesondere keine materiellen Gesichtspunkte berücksichtigt. Dies werde durch den Inhalt des Schreibens der Antragsgegnerin vom 9. August 2013 an die Landesdirektion Sachsen bestätigt. Die Antragsgegnerin habe eine Abwägung unterlassen, weil sich dadurch ihrer Auffassung nach das „Fehlerrisiko" erhöht hätte. Dies rechtfertige kein Absehen von einer Abwägungsentscheidung, zumal das Sanierungsgebiet verkleinert worden sei. Da die Festlegung des Sanierungsgebiets den wesentlichen Inhalt der Satzung betreffe, führe dies zur Unwirksamkeit der gesamten Satzung.

21 Aber auch bei Annahme einer bloßen Konkretisierung hätte es einer eingehenden historischen Untersuchung und Auslegung der Ursprungssatzung bedurft, bei der ein unauflösbarer Widerspruch zwischen textlicher und kartenmäßiger Darstellung bestehe. Es liege nahe, dass das Gebiet dann entsprechend der Darstellungen auf der Karte in seiner Größe unverändert geblieben wäre.

22 Ferner bestehe ein Abwägungsdefizit, weil die Antragsgegnerin ersichtlich nicht alle abwägungsrelevanten Umstände ermittelt und berücksichtigt habe. Bei vorbereitenden Untersuchungen wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Veränderung der Rahmenbedingungen in Connewitz seit 1991 ermittelt worden. Es dränge sich der Verdacht auf, dass dieser Stadtteil angesichts von flächendeckenden Graffitis und Schmierereien nicht sanierbar sei. Auf die vorgelegte Fotodokumentation werde Bezug genommen, zudem werde die Einnahme eines Augenscheins angeregt. Es bestehe keine Aussicht für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines ab-

sehbaren Zeitraums. Es handle sich um einen beachtlichen Abwägungsausfall bzw. um ein beachtliches Abwägungsdefizit. Es liege weiterhin eine unzulässige Umgehung von § 162 BauGB vor. Die Satzung sei letztlich aber auch unbestimmt.

23 Die Antragsteller beantragen,

> die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße vom 19. Juni 2013 für unwirksam zu erklären.

24 Die Antragsgegnerin beantragt,

> den Antrag abzulehnen.

25 Sie trägt vor, mit der Heilungssatzung sei keine Neufestlegung des Sanierungsgebiets erfolgt. In Bezug auf die Widersprüchlichkeiten, die zwischen textlicher Festsetzung und kartenmäßiger Darstellung ausschließlich bei den Grundstücken südlich der Meusdorfer Straße ermittelt worden seien, sei nachgewiesen worden, dass die Grundstücke sowohl von der Stadtverwaltung als auch durch den treuhänderischen Sanierungsträger DSK von Anfang an als nicht im Sanierungsgebiet liegend betrachtet worden seien. In den Grundbüchern der betreffenden Flurstücke , und sei kein Sanierungsvermerk eingetragen worden. Dies entspreche der ursprünglichen Beschlussfassung des Stadtrats. Die Grundstücke seien nicht Bestandteil der Grundstücke Meusdorfer Straße 1 - 40 gewesen, sie lägen vielmehr dahinter. Auf aktuelle Grundbuchauszüge und ein Luftbild aus dem Jahr 1990 werde Bezug genommen. Die nicht einbezogene Fläche werde durch die verlängerte Ecksteinstraße erschlossen und sei im Geschosswohnungsbau vollständig neu erbaut worden. Die erstmalige Herstellung der verlängerten Ecksteinstraße sei auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags vom 5. Juli 1995 erfolgt. Der Bauherr habe sich damals zur Herstellung der Verkehrsflächen der verlängerten Ecksteinstraße (auf eigene Kosten) verpflichtet. Auch deshalb sei davon ausgegangen worden, dass diese Flächen nicht Teil des Sanierungsgebiets seien.

26 Entgegen dem Vorbringen der Antragsteller gebe es keine rechtliche „Exit-Strategie". Die Frage der Wirtschaftlichkeit sei allenfalls im politischen Rahmen erörtert worden. Zudem ergebe sich aus dem angesprochenen Gutachten keine Unwirtschaftlichkeit.

27 Es bestehe kein Anhaltspunkt für formelle Mängel, insbesondere dafür, dass sich ein befangener Stadtrat an der Abstimmung am 19. Juni 2013 beteiligt habe.

28 Das Aufstellungsverfahren sei ordnungsgemäß entsprechend der Verfahrensregelung der Antragsgegnerin durchgeführt worden. In der Regel betrage die Beratungsfrist für Stadträte einen Monat. Ausnahmen seien jedoch in Nr. 2.3 vorgesehen. Eine Eilbedürftigkeit habe vorgelegen und sei auch entsprechend begründet worden. Eine Verschiebung in die Stadtratssitzung am 10. Juli 2013 hätte ein Inkrafttreten der Satzung erst im Amtsblatt vom 24. August 2013 - nach der Sommerpause - zur Folge gehabt. Im Übrigen werde auf das Prüfergebnis der Landesdirektion Sachsen vom 4. Januar 2014 verwiesen.

29 Die Beschlussvorlage sei bereits am 4. Juni 2013 an das Büro für Ratsangelegenheiten übermittelt worden. Die zusätzliche tabellarische Gegenüberstellung, deren Vorlage rechtlich nicht erforderlich gewesen sei, sei am 11. Juni 2013 zur Verfügung gestellt worden. Den Stadtratsmitgliedern habe damit ein ausreichender Zeitraum zur Einarbeitung und Prüfung zur Verfügung gestanden.

30 Die Stimmenauszählung sei korrekt erfolgt. Zu Beginn der Sitzung sei die Beschlussfähigkeit der Ratsversammlung festgestellt worden. Mit 64 Stadträten seien 90 % der Ratsmitglieder anwesend gewesen. Jeder Beschluss sei aufgerufen und dabei die Anzahl der abgegebenen Stimmen festgestellt worden.

31 Im Sanierungsgebiet Connewitz seien seit 1991 erhebliche städtebauliche Fortschritte zu verzeichnen. Auf die Zwischenbilanz 1991 - 2012 werde Bezug genommen. Es gebe kaum unsanierte Gebäude und ungenutzte Grundstücke. Bis zum Jahr 2012 seien 126 Gebäude saniert und 85 neu gebaut worden. Die Bevölkerungszahl habe sich seit Beginn der Sanierungsmaßnahmen fast verdreifacht. Die Altersgruppe der 20- bis 45-jährigen sei deutlich stärker vertreten als im Stadtdurchschnitt. Die Kriminalitätsrate sei etwas geringer als im Stadtdurchschnitt. Die Sanierungsmaßnahme sei im Rahmen des Forschungsprogramms „allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) als positiv angesehen worden.

32 Eine erneute Abwägung sei nicht erforderlich gewesen. Das von den Antragstellern in Bezug genommene Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 5. Dezember 1996 - 22 A 2639/93 - sei durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 - geändert worden. Allgemeine Ansicht in Rechtsprechung und Literatur sei es, dass es bei einer Heilung von Form- und Verfahrensfehlern keiner erneuten Abwägung bedürfe. Das streitige Gebiet sei sanierbar und weitgehend saniert worden. Es sei weder eine neue Satzung mit anderen Sanierungszielen in Kraft gesetzt worden noch sei es erforderlich in der Satzung, sämtliche Flurstücke zu benennen.

33 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (1 Ordner und eine Heftung) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34 Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

35 Der am 27. Juni 2014 beim Oberverwaltungsgericht eingegangene Antrag wahrt die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

36 Die Antragsteller sind auch antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann einen Normenkontrollantrag stellen, wer geltend machen kann, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Er muss Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass die geltend gemachte Rechtsverletzung eintritt. Die Antragsteller sind Eigentümer eines im Sanierungsgebiet liegenden Hausgrundstücks, so dass eine Verletzung in ihrem Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) und des in § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltenen und auch bei Erlass einer (Ergänzungs-) Sanierungssatzung geltenden Abwägungsgebots, auf deren Verletzung sie sich ebenfalls berufen, möglich erscheint.

37 Der Normenkontrollantrag ist begründet, da über die Satzung im ergänzenden Verfahren nicht ohne Abwägungsentscheidung entschieden werden durfte. Die Satzung leidet

damit an einem beachtlichen Mangel, der dazu führt, dass sie insgesamt gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO für unwirksam zu erklären ist.

38 Die Antragsteller haben ihre Rügen hinsichtlich der Verletzung von Vorschriften des Baugesetzbuchs unter Beachtung von § 215 Abs. 1 BauGB erhoben, da sie diese innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung am 29. Juni 2013 schriftlich gegenüber der Antragsgegnerin geltend gemacht haben. Die Jahresfrist endete mit Ablauf des 30. Juni 2014, einem Montag (§ 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2, § 193 BGB). Der Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten der Antragsteller vom 27. Juni 2014 ging am 30. Juni 2014 und damit fristgemäß bei der Antragsgegnerin ein. Soweit die Antragsteller eine Verletzung von landesrechtlichen Vorschriften rügen, wurde die Jahresfrist des § 4 Abs. 1 SächsGemO mangels eines entsprechenden Hinweises nach § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO nicht in Lauf gesetzt.

39 Die angegriffene Satzung ist aber nicht bereits wegen einer Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften unwirksam.

40 Der Normenkontrollsenat vermag nicht festzustellen, dass der Satzungsbeschluss vom 19. Juni 2013 unter Mitwirkung befangener Stadträte zustande gekommen ist.

41 Nach § 20 Abs. 5 Satz 1 SächsGemO ist ein Gemeinderatsbeschluss rechtswidrig, wenn bei der Beratung oder Beschlussfassung eine Person mitgewirkt hat, der die Entscheidung einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil i. S. v. § 20 Abs. 1 GemO bringen kann oder die aus einem sonstigen Grund von der Mitwirkung ausgeschlossen ist. Eine Rechtswidrigkeit der Beschlussfassung tritt dabei unabhängig davon ein, ob es zur Mehrheitsbildung rechnerisch auf die Stimmen der befangenen Stadtratsmitglieder angekommen ist. Betrifft die Beschlussfassung eine Satzung, muss eine die Befangenheit eines Gemeinderats vorbringende Rüge nach § 20 Abs. 5 Satz 2 und 3 i. V. m. § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 und 4 und Satz 3 SächsGemO innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung erhoben werden.

42 Ausgehend davon, lässt sich die Mitwirkung eines befangenen Stadtrats nicht feststellen. Der Oberbürgermeister hat zu einer möglichen Befangenheit zu Beginn der Ratssitzung nachgefragt. Im Anschluss daran hat sich der Stadtrat Hobusch (FDP-Fraktion)

wegen Interessenkollision weder an den Beratungen noch an den Abstimmungen zu den Tagesordnungspunkten 18.20 bis 18.36 beteiligt. Dafür, dass weitere befangene Stadtratsmitglieder anwesend waren, auf die Nachfrage des Oberbürgermeisters jedoch nicht reagiert, sondern an den Beratungen teilgenommen oder abgestimmt haben, ist auch anhand des in der mündlichen Verhandlung eingehend erörterten Vorbringens der Antragsteller nichts ersichtlich. Ein Anhaltspunkt ergibt sich auch nicht daraus, dass im Rahmen des Satzungsverfahrens die Voraussetzungen für die Annahme einer Befangenheit geprüft worden sind, da es sich insoweit um Vorbereitungsmaßnahmen zur Durchführung der Stadtratssitzung gehandelt hat.

43 Die Antragsteller können sich im Weiteren nicht auf einen Verstoß gegen § 36 Abs. 3 SächsGemO berufen. Ausweislich des Inhalts der Behördenakten sind die Beschlussvorlagen in ihrer endgültigen Fassung am 4. Juni 2013 an die Stadträte (vgl. S. 407 BA) und die zusätzlich angeforderte Synopse am 11. Juni 2013 an die FDP-Fraktion übermittelt worden. Es stand damit ein Zeitraum von ca. 14 Tagen zur Einarbeitung in die Verhandlungsgegenstände zur Verfügung.

44 Nach § 36 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO beruft der Bürgermeister den Gemeinderat schriftlich oder in elektronischer Form mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen die Verhandlungsgegenstände mit. Das nähere regelt die Geschäftsordnung (§ 36 Abs. 3 Satz 2 SächsGemO). Nach § 36 Abs. 3 Satz 5 SächsGemO ist eine Einberufung in Eilfällen auch ohne Frist möglich. Nach der Verfahrensregelung der Antragsgegnerin erfolgt die Beschlussfassung über die Vorlagen grundsätzlich unter Beachtung der Beratungsfrist (diese beträgt nach Nr. 1. 3 und 2.2 einen Monat). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Frist den Stadtratsmitgliedern zu ihrer Vorbereitung dient, die damit auf die Einhaltung der Frist - auch konkludent - verzichten können. Ein Verzicht kann stillschweigend - wie hier - auch dadurch erklärt werden, dass die Mitglieder des Stadtrats über den Verhandlungsgegenstand abstimmen, ohne den Mangel der Rechtzeitigkeit der ihnen zugeleiteten Informationen zu rügen (vgl. zur vergleichbaren dortigen landesrechtlichen Regelung VGH BW, Urt. v. 19. Dezember 2000 - 8 S 399/00 -, juris Rn. 37). Dieser Beurteilung steht die zunächst erhobene Rüge der FDP-Stadträte in der Sitzung vom 19. Juni 2011 nicht entgegen, da sie der nachfolgenden Abstimmung nicht mehr entgegen getreten sind, sondern sich lediglich der Stimme enthalten haben. Ein Antrag auf Ver-

tagung des Tagesordnungspunkts ist dagegen weder von ihnen noch einem anderen Stadtrat gestellt worden.

45 Ob hier eine Eilbedürftigkeit vorlag, kann deshalb ebenfalls offen bleiben.

46 Der Satzungsbeschluss steht zudem in Übereinstimmung mit § 39 Abs. 6 Satz 2 SächsGemO, der bestimmt, dass die Beschlüsse mit Stimmenmehrheit gefasst werden. Dies war vorliegend der Fall. Der Oberbürgermeister hat ausweislich der Niederschrift zu Beginn der Sitzung die Beschlussfähigkeit der Ratsversammlung festgestellt und ausgeführt, dass 64 Stadträte (also 90 %) anwesend waren. Damit war die Beschlussfähigkeit gem. § 39 Abs. 2 Satz 1 SächsGemO gegeben, die erfordert, dass mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind (§ 39 Abs. 2 Satz 1 SächsGemO). Es besteht im Weiteren kein Anhaltspunkt, dass die Stimmenauszählung für die streitgegenständliche Satzung fehlerhaft erfolgt ist, denn ausweislich der Niederschrift ist das Abstimmungsergebnis für jede Satzung getrennt und für die hier angegriffene Satzung an erster Stelle ermittelt worden. Danach haben 54 Stadträte dafür gestimmt und sich fünf Stadträte enthalten. Der Stadtrat Hobusch hat wegen befürchteter Interessenkollisionen weder an den Beratungen noch an der Abstimmung teilgenommen. Dafür, dass das Abstimmungsergebnis für die jeweilige Satzung festgestellt worden ist, spricht nicht nur der Inhalt der Niederschrift, die das Abstimmungsergebnis für jede Sanierungssatzung angibt, sondern auch, dass dieses teilweise abweichend ausgefallen ist, denn bei der Abstimmung über die Sanierungssatzung „Ortsmitte Böhlitz-Ehrenberg“ haben 56 Stadträte dafür und 1 Stadtrat dagegen gestimmt. Vier Stadträte haben sich enthalten. § 39 Abs. 6 SächsGemO enthält auch keine Vorgaben darüber, wie die Stimmenmehrheit im Einzelfall festzustellen ist (SächsOVG, NK-Urt. v. 5. Dezember 2013 - 1 C 1/12 -, juris Rn. 50).

47 Im Weiteren ist auch der Nachweis über die Anwesenheit der 64 Stadträte bei jeder einzelnen Beschlussfassung nicht erforderlich, weil gem. § 39 Abs. 6 SächsGemO allein die Mehrheit der Stimmen festzustellen ist.

48 Die Sanierungssatzung ist mit der Unterzeichnung der Ergänzungssatzung am 20. Juni 2013 nach der Beschlussfassung am 19. Juni 2013 und vor ihrer Bekanntmachung am 29. Juni 2013 ordnungsgemäß ausgefertigt worden (§ 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO).

Fehler liegen auch nicht hinsichtlich der Bekanntmachungsanordnung vom 20. Juni 2013 vor (§ 143 Abs. 1, § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB).

49 Auch eine Sanierungssatzung darf - wie der erkennende Senat mit Urteil vom heutigen Tag im Parallelverfahren 1 C 15/14 entschieden hat - mit Rückwirkung erneut bekannt gemacht werden. Dies gilt insbesondere, wenn - wie hier - die Bekanntmachung der Genehmigung nicht zu einem verfahrensfehlerfreien Inkrafttreten der Satzung wegen eines Ausfertigungsmangels geführt hat, denn nach § 214 Abs. 4 BauGB ist ein ergänzendes Verfahren zur Heilung von Verstößen gegen Landesverfahrensrecht wie Ausfertigungsmängeln möglich (SächsOVG, NK-Urt. v. 11. Juli 2013, BauR 2014, 809). Es handelt sich dabei um kein rechtlich eigenständiges Verfahren, sondern lediglich um die Fortsetzung eines von der planenden Gemeinde wegen eines wirksamkeitsrelevanten Mangels zuvor nur scheinbar abgeschlossenen Satzungsverfahrens. Dieses wird „ergänzend" ab dem Verfahrensschritt fortgesetzt, bei dem der Fehler unterlaufen ist. Dabei stehen auch das Verstreichen eines erheblichen Zeitraumes seit der ursprünglichen Beschlussfassung und eine inzwischen eingetretene Änderung der Sach- und Rechtslage grundsätzlich nicht entgegen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10. November 1998, BauR 1999, 375). Maßgebend gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der (ursprünglichen) Beschlussfassung über die Satzung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Juni 2010, BauR 2010, 1894, m. w. N.; OVG NRW, Urt. v. 23. Oktober 2008 - 7 D 37/07.NE -, juris). Im Weiteren ist erforderlich, dass es noch gerechtfertigt ist, dem zum ursprünglichen Zeitpunkt beschlossenen Planungswillen der Antragsgegnerin Geltung zu verschaffen. Vom ergänzenden Verfahren sind deshalb solche Nachbesserungen ausgenommen, die geeignet sind, das planerische Gesamtkonzept in Frage zu stellen. Das ist der Fall, wenn die Identität der Satzung in Frage gestellt wird (BVerwG, Urt. v. 18. September 2003, BVerwGE 119, 54), weil die ursprünglich beschlossene Satzung einen anderen Inhalt bekommen soll (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 9. Mai 2014, BauR 2015, 447, m. w. N.).

50 Ausgehend von diesen Maßstäben beschränkt sich das ergänzende Verfahren hier nicht auf die erneute Ausfertigung der Satzung, sondern mit ihr wird zudem ohne Abwägungsentscheidung eine Verkleinerung des Sanierungsgebiets vorgenommen, die sich nicht allein auf eine inhaltliche Klarstellung beschränkt.

51 Entgegen der Auffassung der Antragsteller ist die Sanierungssatzung aber nicht bereits funktionslos geworden. Nach dem Inhalt der Gerichts- und Behördenakten, dem Vorbringen der Beteiligten und den von den Antragstellern vorgelegten Fotografien kann nicht angenommen werden, dass Missstände nicht beseitigt wurden oder nicht mehr beseitigt werden können. Insbesondere den vorgelegten Fotografien ist vielmehr zu entnehmen, dass Häuser und Straßen saniert wurden, auch wenn sie danach vielfach mit Graffitis beschmiert worden sind. Ersichtlich sind jedoch Bausubstanz, Wohnraum und Erschließungen geschaffen worden.

52 Die Frage, ob die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind oder ob noch einzelne Maßnahmen anstehen, kann offen bleiben. Denn in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass das rückwirkende Inkraftsetzen einer Sanierungssatzung selbst dann noch zulässig ist, wenn die Sanierung bereits abgeschlossen und die förmliche Festlegung schon aufgehoben worden ist (BVerwG, Beschl. v. 16. Juni 2010 a. a. O.; Urt. v. 3. Dezember 1998, BauR 1999, 376, ebenso Senatsurt. v. 16. November 2015 - 1 C 15/14 -, zur Veröffentlichung vorgesehen). Dies darf auch mit der Absicht erfolgen, mit der erneuten Sanierungssatzung für ergangene Ausgleichsbescheide nachträglich eine sichere Grundlage zu schaffen. Das Gesetz will städtebauliche Satzungen nicht daran scheitern lassen, dass sie verfahrensfehlerhaft zustande gekommen sind. Vor diesem Hintergrund ist auch nichts für eine Umgehung von § 162 BauGB, wonach die Sanierungssatzung aufzuheben ist, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist (Nr. 1) oder sich als undurchführbar erweist (Nr. 2), ersichtlich.

53 Die Veränderungen bezüglich der Begrenzung des Sanierungsgebiets führen aber zu einer Unwirksamkeit der angegriffenen Sanierungssatzung, weil ein Teilbereich, der nach der ursprünglich beschlossenen Satzung innerhalb des Sanierungsgebiets lag, nun nicht mehr zum Sanierungsgebiet gehört. Über diese Gebietsverkleinerung hätte der Stadtrat nach Abwägung entscheiden müssen (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Denn es handelt sich um eine Nachbesserung, die geeignet ist, das planerische Gesamtkonzept in Frage zu stellen (vgl. BVerwG, Urt. v. 18. September 2003 a. a. O.). Dabei lag bereits dem ursprünglichen Satzungsbeschluss vom 14. November 1990 nach dem Inhalt des vorgelegten Behördenvorgangs keine Abwägungsentscheidung zugrunde. Das Verfahren über die Sanierungssatzung wurde vor dem 3. Oktober 1990 nach §§ 27 ff.

der Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden - Bauplanungs- und Zulassungsverordnung v. 20. Juni 1990 (BauZVO) eingeleitet, der Beschluss über die Sanierungssatzung aber erst danach gefasst. Gem. § 246a BauGB i. d. F. v. 23. September 1990 galt das Baugesetzbuch mit den Maßgaben des § 246a Abs. 1 BauGB. Nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung war das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch damals die Abgrenzung des Sanierungsgebiets dem Gebot gerechter Abwägung unterlag (BVerwG, Beschl. v. 10. November 1998, BauR 1999, 375). Der Gemeinde wird damit die Möglichkeit gegeben, praktischen Erwägungen bei der Begrenzung Rechnung zu tragen. Ihr wird ein Gestaltungsspielraum eingeräumt, dessen Ausfüllung sich an der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung, dem Zustand des Sanierungsgebiets, dem finanziellen Bedarf und den zu erwartenden Förderungsmitteln zu orientieren hat (vgl. OVG Schl.-H., NK-Urt. v. 4. November 1993 - 1 K 30/91 -, juris Rn. 30).

54 Davon ausgehend waren nach § 1 Satz 1 der am 14. November 1990 beschlossenen Satzung i. V. m. dem Lageplan die Grundstücke Biedermannstr. 62, Ecksteinstr. 15 bis 27 und 16 bis 18 Teil des Sanierungsgebiets. Denn ausweislich von § 1 Satz 1 der Satzung war „der in der Karte schwarzumrandete Teil“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Soweit § 1 Satz 2 der Satzung das Sanierungsgebiet auf die Bereiche „Fritz-Austel-Str. Nr. 2 bis 58, Wolfgang-Heinze Str. Nr. 9 bis Ende, Meusdorfer Str. Nr. 2 bis 40 und Meusdorfer Str. Nr. 47a bis 61“ begrenzt, kann daraus nichts Abweichendes entnommen werden, vielmehr bekräftigt § 1 Satz 3 der Satzung, dass sich die „genaue Grenze (...) aus der dazugehörigen Karte“ ergibt, so dass diese Begrenzung (schwarze Umrandung) nach dem Wortlaut der Satzung im Zweifel maßgebend sein sollte.

55 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der damaligen Satzungsbegründung. Dort werden die Grundstücke Biedermannstr. 62 und Ecksteinstr. 15 bis 27 sowie 16 bis 18 weder ausdrücklich benannt noch ergibt sich danach ein Anhaltspunkt dafür, dass nur der vordere Bereich der Meusdorfer Straße Teil des Sanierungsgebiets sein sollte. Dass im späteren Verwaltungsverfahren von einer anderen Abgrenzung ausgegangen wurde, weil diese nicht betroffen waren, d. h. erst später bebaut worden sind, ändert nichts an der Festlegung der Begrenzung in der Sanierungssatzung, zumal auch nicht

betroffene Flächen in das Sanierungsgebiet einbezogen werden können (vgl. BVerwG, Urt. v. 4. März 1999, NVwZ 1999, 1336).

56 Die nunmehr erfolgte Begrenzung des Sanierungsgebiets, die die im hinteren Bereich der Meusdorfer Straße liegenden Grundstücke nicht mehr einbezieht, stellt nach den Umständen des Falls die Identität der ursprünglich beschlossenen Satzung in Frage. Denn es handelt sich nicht um eine inhaltliche Klarstellung zu Grundstücken innerhalb einer als Grenze genannten Straße oder im unmittelbaren Bereich dieser Grenzstraße und auch nicht um eine bloße Begradigung des Sanierungsgebiets entlang einer „Grenzstraße" (zur Abgrenzung: SächsOVG, NK-Urt. v. 16. November 2015 - 1 C 15/14), sondern es wird hier ein breiter rechteckiger Streifen, der mehrere nebeneinander liegende Grundstücke umfasst aus dem ursprünglichen Sanierungsgebiet herausgenommen, was zu dessen deutlicher Verkleinerung führt. Dies hätte damit der Abwägung durch den Stadtrat in Bezug auf die nunmehr festgelegte Größe des Sanierungsgebiets bedurft.

57 Dieser - wie bereits ausgeführt - innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB geltend gemachte Abwägungsmangel führt zur Unwirksamkeit der angegriffenen Sanierungssatzung gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da der Mangel offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist bzw. gewesen wäre. Eine Unwirksamkeit der Sanierungssatzung nur bezogen auf die Flächen im hinteren Bereich der Meusdorfer Straße scheidet aus, da Gegenstand der Satzung gerade die Verkleinerung des Satzungsgebiets ist, gegen die sich die Antragsteller mit dem Normenkontrollantrag wenden.

58 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

59 Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeri-

ums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Sächsischen E-Justizverordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Meng Schmidt-Rottmann Heinlein

gez.:
Dr. Pastor Dr. Henke

Beschluss

Der Streitwert wird auf 30.000,- € festgesetzt.

Gründe

1 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat nach Anhörung der Beteiligten unter Berücksichtigung von Nr. 9.8 der Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit von 2013 einen Streitwert in Höhe von 30.000,- € für angemessen hält.

2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng Schmidt-Rottmann Heinlein

gez.:
Dr. Pastor Dr. Henke

FREISTAAT SACHSEN

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.
Bautzen, den 12. Feb. 2016
Sächsisches Oberverwaltungsgericht

Schika
Justizhauptsekretärin