



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/195/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 21.11.2019
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.11.2019		öffentlich

Gerichtsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 77 "Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße" und weiteres Verfahren

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ gefasst. Zwei Eigentümer aus dem Geltungsbereich haben gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof angestrengt. In den hierzu nun erfolgten Urteilen (Az. 1N 16.2353 und Az.1N 17.1142, jeweils vom 17.10.2019) wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Beschränkung der Bauräume auf das Konzept aus den siebziger Jahren eine legitime Zielsetzung verfolgt. Auch die Ausweisung von drei Quartiersspielplätzen zur gemeinschaftlichen Nutzung wurde aufgrund der Vorbelastungen durch die Baugenehmigungen zu dem Quartier als rechtmäßig anerkannt.

Keine ausreichende Rechtsgrundlage sah der Verwaltungsgerichtshof jedoch für folgende Aussagen der Bauleitplanung:

1. Festsetzung durch Text Nr. 1.3.7: Sicherung der gemeinschaftlichen Spielplätze „erforderlichenfalls“ durch Anordnungen von Dienstbarkeiten.
2. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6: Private Grünfläche „zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten“.

Nach Ansicht des Gerichtes stellt die fehlerhafte Festsetzung der privaten Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung eine zentrale Frage der Gesamtplanung dar und steht damit mit dem Bebauungsplan in untrennbarem Zusammenhang. Deshalb führt die Unwirksamkeit der Festsetzung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Die Begründung zu den Urteilen wurde am 13.11.2019 zugestellt.

Grundsätzlich gibt es folgende Vorgehensweisen, wenn an der Bauleitplanung festgehalten werden soll:

1. Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision (Nichtzulassungsbeschwerde Frist bis zum 13.12.2019)
2. Durchführung eines Mängelbehebungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB oder alternativ hierzu

3. Planänderung und Durchführung eines erneuten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 77 mit
4. Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele (eigenständiger TOP)

Zur Urteilsbegründung liegt der Bauverwaltung eine rechtsanwaltliche Einschätzung vor, welche zusammenfassen nachfolgend in kursiven Lettern dargestellt ist.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) hat in den beiden Normenkontrollurteilen die grundsätzlichen Planungsziele und die Planungsabsichten ausdrücklich gebilligt. Dies ist als Erfolg zu werten. Ebenfalls als Erfolg zu werten ist die ausdrückliche Billigung der von den Antragstellern bekämpften Festsetzungen der Spielplätze.

Weiter hat der BayVGH das Planungsziel gebilligt, die Grünanlagen zu erhalten und den Bewohnern des Quartiers zum Aufenthalt im Freien zur Verfügung zu stellen. Dieses grundsätzliche Planungsziel wurde nicht bemängelt, sondern nur die konkrete Festsetzung dieser Gemeinschaftsgrünflächen als „private Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung“.

Die Gemeinde Neufahrn hat die Möglichkeit, gegen die beiden Normenkontrollurteile Nichtzulassungsbeschwerden zum BVerwG einzulegen. Diese Nichtzulassungsbeschwerden haben nach überschlägiger Prüfung Aussicht auf Erfolg. Der Ausgang der Verfahren ist aus derzeitiger Sicht offen, weil nicht abzusehen ist wie das BVerwG die streitgegenständlichen Rechtsfragen entschieden würde.

Weiter hat die Gemeinde Neufahrn die Möglichkeit, die vom BayVGH festgestellten Mängel des Bebauungsplans zu heilen.

- a) *Ob die Heilung in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder durch eine komplett neue Planung auf Grundlage eines neuen Planaufstellungsbeschlusses erfolgen sollte, hängt im Wesentlichen davon ab, ob die Gemeinde Neufahrn an dem Planungsziel, die Grünflächen den Bewohnern des Quartiers als gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung zu stellen, weiterhin festhält oder hiervon abgerückt.*
- b) *Hält die Gemeinde Neufahrn an dem Planungsziel fest, kommt eine Heilung in einem ergänzenden Verfahren in Betracht. Jedenfalls in diesem Fall empfiehlt es sich, Nichtzulassungsbeschwerden einzulegen. Zum einen hemmt die Nichtzulassungsbeschwerde den Eintritt der Rechtskraft der Normenkontrollurteile, wodurch Zeit für die Durchführung des Heilungsverfahrens gewonnen wäre. Zum anderen ist der Ausgang eines Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens offen. Es besteht die Möglichkeit, dass das BVerwG die Normenkontrollurteile des BayVGH aufhebt. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, dürften sich aus dem Verfahren weitere Erkenntnisse gewinnen lassen, mit welchen Festsetzungen das Planungsziel umgesetzt werden könnte, was derzeit fraglich ist.*

Parallel hierzu sollte das Heilungsverfahren durchgeführt und ein Satzungsbeschluss vorbereitet werden. Für den Fall, dass das BVerwG die Normenkontrollurteile des BayVGH billigen sollte, könnte das ergänzende Verfahren kurzfristig durch Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

- c) *Rückt die Gemeinde Neufahrn von dem Planungsziel, die Grünflächen den Bewohnern als gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung zu stellen, ab, empfiehlt sich die Einleitung eines neuen selbstständigen Planaufstellungsverfahrens. Auch in diesem Fall könnte „zweigleisig“ vorgegangen und Nichtzulassungsbeschwerde*

eingelegt werden, sowie parallel hierzu das Planaufstellungsverfahren durchgeführt werden.

Sollte die Gemeinde Neufahrn endgültig von dem Planungsziel abrücken wollen, die Grünflächen als Gemeinschaftsgründung festzusetzen, würde sich eine Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren eventuell erübrigen. In diesem Fall müsste das neu eingeleitete Planaufstellungsverfahren durch eine Veränderungssperre abgesichert werden, was möglich wäre.

Zu bedenken ist allerdings, dass damit auch die vom BayVGH in den beiden Normenkontrollentscheidungen ausdrücklich in ihrer Gesamtheit gebilligten Planungsziele teilweise aufgegeben würden. Zwar ist es nicht wahrscheinlich, dass dies die Planung insgesamt infrage stellen dürfte; ausgeschlossen ist dies aber auch nicht.

Aus rechtlicher Sicht dürfte der sicherste Weg wohl darin liegen, an den vom BayVGH gebilligten Planungszielen insgesamt festzuhalten und parallel Nichtzulassungsbeschwerden gegen die Entscheidungen des BayVGH einzulegen sowie ein ergänzendes Verfahren zur Heilung der vom BayVGH erkannten Fehler durchzuführen und einen entsprechenden Satzungsbeschluss vorzubereiten.

- A) Die Bauverwaltung empfiehlt an der bisherigen Planung festzuhalten. (Beschluss Nr. 1)
- B) Die Bauverwaltung empfiehlt zur Klärung der grundlegenden Rechtsfrage Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision einzulegen. (Beschluss Nr. 2)
- C) Der rechtsanwaltlichen Einschätzung folgend wird darüber hinaus empfohlen ein ergänzendes Verfahren zur Heilung der vom BayVGH erkannten Mängel durchzuführen. Die Bauverwaltung weist jedoch darauf hin, dass, sollte sich im Revisionsverfahren eine anderweitige Aussage über die möglichen Formulierungen der Planungsfestsetzungen ergeben, das Mängelbehebungsverfahren nochmals durchzuführen ist.

Die Bezeichnung der Bauleitplanung soll aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Straßennamensänderung im weiteren Verfahren aktualisiert werden, um den Bürgerinnen und Bürgern eine einwandfreie räumliche Zuordnung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ führen. (Beschluss Nr. 3)

- D) Sollte der Gemeinderat vom Ziel die Grünflächen den Bewohnern des Quartiers als gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung zu stellen abrücken wollen und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beschließen (Beschluss Nr. 4), so sollten die nachfolgenden Planungsziele zugrunde gelegt werden:

1.

Eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Freifläche - z.B. durch Anbauten an die Köpfe von Geschossbauten – ist zu befürchten und damit verbunden mögliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche, soziale und verkehrliche Gefüge: Minderung von Grünflächen, Mangel an Spielplätzen und eine Zunahme parkender Autos. Die Qualität des Wohnumfeldes ist jedoch eine wesentliche Grundlage für die soziale Stabilität und somit entscheidender Faktor, um einer Verschlechterung des Images des Quartiers entgegenzuwirken.

2.

Die Kinderspielplätze der Anlage erfüllen die Anforderungen der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung (Fassung der Änderung vom 25.05.2009) nicht annähernd, weder in Quantität noch in Qualität. Sie können den hohen Bedarf in keiner Weise befriedigen. Es kommt innerhalb des Gebietes und im Umfeld zu erheblichen Konflikten durch spielende Kinder und Jugendliche. Die öffentlichen Spielplätze im Umfeld können die intensive Nachfrage ebenfalls nicht auffangen und sind überlastet. Der Umfang der Kinderspielplätze und ihr zum Großteil stark vernachlässigter Zustand entsprechen seit langer Zeit auch nicht den Auflagen zu den seinerzeitigen Baugenehmigungen.

3.

Durch die fehlenden Stellplätze kommt es zu einer starken Belastung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Druck weitere Flächen innerhalb der Wohnanlage in Stellplätze umzuwandeln droht zum Verlust wertvoller Grünflächen zu führen.

4.

Als zusätzliches Planungsziel soll die bisher vorhandene parkartige Struktur des Gebietes erhalten bleiben. Diese war zu Zeiten der erteilten Baugenehmigungen ein grundlegendes Gestaltungsmerkmal der „Parksiedlung“, wie diese seinerzeit genannt wurde. Die privaten Freiflächen sollten ohne Einzäunung erhalten werden, lediglich die den Häusern vorgelagerten Bewohnergärten sollen eingezäunt werden. Eine gemeinschaftliche Nutzung ist jedoch nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ führen.

Die Kostenentwicklungen der verschiedenen Vorgehensweisen sind im Bereich Finanzierung genauer erläutert.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: € _____

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Je nach Beschluss ist mit unterschiedlichen Kosten zu kalkulieren:

Beschluss Nr. 1: Bei Niederlage vor dem Bundesverwaltungsgerichtshof ist durch die gemeindliche Rechtsberatung (ca. 16.000,-€), durch Verfahrenskosten und die Kosten für die Gegenseite (ca. 9.000,-€) mit Kosten in Höhe von insgesamt ca. 25.000,- € zu rechnen.

Beschluss Nr. 2: Durch das Verfahren zur Mängelbehebung ist für Planung und anwaltliche Beratung mit Kosten in Höhe von ca. 10.000,- € zu rechnen.

Beschluss Nr. 3: Durch das Verfahren zur Neuaufstellung ist für die Architektenleistung mit einem Honorar von ca. 20.000,- € und anwaltliche Beratung mit Kosten in Höhe von 5.000,- € zu rechnen.

Die Haushaltsstelle „Allgemeine Planungskosten“ wird diese Beträge abdecken müssen.

Beschlussvorschlag:

Beschluss Nr. 1

Der Gemeinderat beschließt an dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“, die Grünflächen den Bewohnern des Quartiers als gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung zu stellen weiterhin festzuhalten.

Beschluss Nr. 2

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Urteile (Az. 1N 16.2353 und Az.1N 17.1142, jeweils vom 17.10.2019) des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes einzulegen.

Beschluss Nr. 3

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ das ergänzende Verfahren zur Mängelbehebung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Bezeichnung der Bauleitplanung soll aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Straßennamensänderung im weiteren Verfahren aktualisiert werden, um den Bürgerinnen und Bürgern eine einwandfreie räumliche Zuordnung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll zukünftig die Bezeichnung Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ führen.

oder

Beschluss Nr. 4

Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ aufzustellen. Die Bauverwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Entwurf zu erarbeiten. Ziel der Bauleitplanung sind die im Sachvortrag formulierten Planungsziele.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)