



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/101/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 15.07.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	03.08.2020		öffentlich

Bebauungsplanes Nr. 77

"Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße";

Freigabe der Planung für das Mängelbehebungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt:

Mit Urteilen vom 17.10.2019 stellte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGh) die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Carl-Diem-Straße“ vom 26.09.2017 fest. In der Sitzung des Gemeinderats vom 25.11.2019 beschloss der Gemeinderat, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren zur Mängelbehebung der vom BayVGh festgestellten Mängel nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Gleichfalls wurde beschlossen, Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil einzulegen. Dies wurde über die rechtsanwaltliche Vertretung der Gemeinde veranlasst. Eine Entscheidung hierzu ist noch nicht erfolgt.

Der Rechtsanwalt der Gemeinde empfiehlt nun ein zweigleisiges Vorgehen. Sollte das Bundesverwaltungsgericht die Nichtzulassungsbeschwerden zurückweisen, dann würden die erstinstanzlichen Urteile des BayVGh sofort rechtskräftig. Das Landratsamt Freising müsste dann in anhängigen Verfahren auf Erteilung von Vorbescheiden und Bauanträgen davon ausgehen, dass es sich bei dem Gebiet um unbeplanten Innenbereich handelt. Sollte das Bundesverwaltungsgericht die Nichtzulassungsbeschwerden zurückweisen, wäre es daher aus rechtlicher Sicht geboten, das Heilungsverfahren so bald wie möglich durch Erlass der geheilten Satzung abzuschließen, damit diese bald möglichst in Kraft treten könnte und zwar bevor das Landratsamt über anhängige Anträge auf Erteilung von Vorbescheiden und Baugenehmigungen entscheidet. Es empfiehlt sich daher, das Verfahren zur Mängelbehebung parallel durchzuführen.

Zwischenzeitlich wurde der entsprechende Entwurf zur Bauleitplanung erstellt. Nachfolgend sind die durchgeführten Änderungen in der Bauleitplanung aufgeführt:

Die Bezeichnung der Bauleitplanung wird aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Straßennamensänderung im weiteren Verfahren aktualisiert, 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.

Im Rahmen der Überprüfung der Sach- und Rechtslage wurden erfolgte Baumfällungen sowie Ersatzpflanzungen in der Bauleitplanung aktualisiert.

Des Weiteren soll im Bebauungsplan auf die aktuellen Satzungen Bezug genommen

werden. Hierzu wird an allen Stellen der Begründung auf die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung) vom 29.10.2018 verwiesen.

Nachfolgend noch die weiteren Änderungen

1. Der BayVGH hat in den Normenkontrollurteilen vom 17.10.2019 die Festsetzung durch Text Nr. 1.3.7 und die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 als unwirksam angesehen.

a) Die Festsetzung durch Text Nr. 1.3.7 ist nach Auffassung des BayVGH nicht von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB erfasst. Nach Auffassung des BayVGH handelt es sich hier im Übrigen lediglich um einen informatorischen Hinweis auf Art. 7 BayBO.

Die Festsetzung Nr. 1.3.7 sollte daher gestrichen werden.

b) Die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 sollte wie folgt formuliert werden:

„Gemeinschaftsanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer und Bewohner des Plangebiets mit Pflanzbindungen und -geboten (siehe Festsetzung durch Text Nr. 1.3.7 und Nr. 1.7.3) § 9 (1) 22 und § 9 (1) 25 BauGB“

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung durch Planzeichen sollte unter Nr. 1.3.7 als Festsetzung durch Text eingefügt werden:

„Gemeinschaftsanlage für den Aufenthalt im Freien

Die im Plan festgesetzten „Gemeinschaftsanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer und Bewohner des Plangebiets mit Pflanzbindungen und -geboten“ dienen den Eigentümern und Bewohnern des gesamten Plangebiets, um Ihnen die Möglichkeit für den Aufenthalt im Freien, in Wohnungsnähe und innerhalb des Quartiers zu sichern.“

Die Festsetzung durch Text Nr. 1.7.3 ist wie folgt zu formulieren:

„Die im Plan festgesetzten „Gemeinschaftsanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer und Bewohner des Plangebiets mit Pflanzbindungen und -geboten“ werden überdeckt mit dem Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Sie sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht Festsetzung für den Erhalt oder die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern getroffen wurden.“

2. Die Begründung des Bebauungsplans ist an folgenden Stellen zu ändern, bzw. zu ergänzen:

Auf S. 12 unten bis S. 13 in der Mitte sollte der Textblock, der mit den Worten: „Es werden somit im Plangebiet drei“ beginnt und mit den Worten: „Eingrünung der Spielplätze vorgenommen werden kann und muss.“ durch folgende Textpassage ersetzt werden:

„Erforderlichkeit der gemeinschaftlichen Spielplätze

Da es der ursprüngliche Eigentümer der Bereiche Mitte und Nord versäumt hat, die künftigen Grundstücks- und Wohnungseigentümer zur Gründung, bzw. zum Beitritt zu einer Gemeinschaft oder einem Verein zu verpflichten, die oder der die gemeinsame Pflicht erfüllt hätte, den Kinderspielplatz zu bauen, bzw. seine Errichtung zu dulden und geregelt hätte, wie die durch die Anlage und Unterhaltung des Spielplatzes entstehenden Kosten gerecht verteilt werden, soll durch diesen Bebauungsplan erreicht werden, dass die dringend erforderlichen Spielplätze errichtet werden.

Zu diesem Zweck werden im Plangebiet drei neu zu ordnende und zu sichernde Kinderspielplätze - von vergleichbarer Größenordnung und räumlich gut verteilt - als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Mit den im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Spielplätzen ist ein befriedigendes Angebot an Flächen realisierbar (vgl. Tabelle .3). Bei der Dimensionierung wird auch berücksichtigt, dass eine intensive Eingrünung der Spielplätze vorgenommen werden kann und muss.

Ziel der Gemeinde ist es, die Errichtung der Spielplätze durch freiwillige Vereinbarungen der Beteiligten zu erreichen. Sollte dies nicht möglich sein, kommt die Durchsetzung der Herstellung über entsprechende Anordnungen nach Art. 7 BayBO durch das LRA Freising oder die Anordnung einer Bauverpflichtung nach § 176 BauGB durch die Gemeinde in Betracht."

Die Begründung zu der Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6 auf S. 15, 16 sollte wie folgt formuliert werden:

„Gemeinschaftsanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer und Bewohner des Plangebiets mit Pflanzbindungen und -geboten.

Der Bebauungsplan setzt durch Planzeichen „Gemeinschaftsanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer und Bewohner des Plangebiets mit Pflanzbindungen und -geboten“ Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) 22 und § 9 (1) 25 BauGB fest.

Diese Flächen stellen eine eigenständige Grün- und Nutzungsstruktur dar, die als durchgängiges Netzwerk die Wohnanlage durchzieht. Sie ist charakteristisch für den Geschosswohnungsbau in den 1970er Jahren – der Entstehungszeit der Wohnanlage. Sie sichert allen Eigentümern und Bewohnern die Möglichkeit für den Aufenthalt im Freien – in Wohnungsnähe und innerhalb des eigenen Quartiers.

Immer wieder richteten sich in der Vergangenheit Begehrlichkeiten auf diese gemeinschaftlich nutzbare Grünanlage mit dem Ziel einer baulichen Nachverdichtung. Eine bauliche Nachverdichtung auf Kosten dieser wertvollen Grünstruktur ist jedoch städtebaulich und grünplanerisch nicht verträglich. Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer und Bewohner des Plangebiets mit Pflanzbindungen und -geboten soll garantieren, dass innerhalb der Wohnanlage ein gesichertes Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen mit betretbarer Rassenfläche zur Verfügung steht und sie damit den heutigen Wohn- und Freiraumbedürfnissen gerecht wird.

Die mit der Festsetzung maßgeblich bezweckte gemeinschaftliche Nutzung der Flächen kann nach Auffassung des BayVGH mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erreicht werden. Durch die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage soll sichergestellt werden, dass diese Grünanlagen den Eigentümern und Bewohnern aus sämtlichen Abschnitten des Plangebiets offenstehen, auch um Begegnungen der Bewohner zu ermöglichen.

Durch die Verknüpfung und Überlagerung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB soll eine durchgängige gärtnerische Gestaltung der Wohnanlage ermöglicht und gefördert werden, was die Wohnanlage insgesamt aufwertet. Die Festsetzung durch Text Nr. 1.7.3 regelt insbesondere die Bepflanzung mit Rasenbewuchs. Die Grünanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung sind nach der Festsetzung durch Text Nr. 2.1.2. durchlässig, d. h frei von Einfriedungen zu halten.“

Auf S. 19 sollten die Anmerkungen zum Verfahren und zum zeitlichen Ablauf durchgängig in der Vergangenheitsform formuliert und wie folgt ergänzt werden:

„Ergänzendes Verfahren zur Behebung formeller Mängel

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.09.2017 wurde der Bebauungsplan erneut als Satzung mit gleichem Inhalt und rückwirkendem Inkrafttreten zum ursprünglichen Datum beschlossen.

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan vom 26.09.2017 wurde am 26.09.2019 erneut bekannt gemacht.

Normenkontrollurteile

Mit Urteilen vom 17.10.2019 stellt der BayVGH die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 77 vom 26.09.2017 fest.

Ergänzendes Verfahren zur Behebung der vom BayVGH festgestellten Mängel

In der Sitzung des Gemeinderats vom 25.11.2019 beschloss der Gemeinderat, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren zur Mängelbehebung der vom BayVGH festgestellten Mängel nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.“

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ mit Stand 15.07.2020 zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Bauverwaltung zu beauftragen, ein ergänzendes Verfahren zur Mängelbehebung der vom BayVGH festgestellten Mängel nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Es wird bestimmt, dass in diesem Verfahren Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ mit Stand 15.07.2020 zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Bauverwaltung zu beauftragen, ein ergänzendes Verfahren zur Mängelbehebung der vom Bayerische Verwaltungsgerichtshof festgestellten Mängel nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Es wird bestimmt, dass in diesem Verfahren Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beratungsergebnis:

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