



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/015/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 16.01.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	30.01.2023		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße", Beratung zur weiteren Vorgehensweise ggf. Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

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 erfolgreich ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof angestrengt. In den hierzu erfolgten Urteilen 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 Pflanzgeböten“.

Nach Ansicht des Gerichtes stellte 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.

Entsprechend der Empfehlung durch die Rechtsanwaltskanzlei Siebeck und Hofmann aus München wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2019 Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision (Nichtzulassungsbeschwerde) beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt. Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat mit Urteilen vom 10.11.2022 den Klägern vollumfänglich recht gegeben. Der Bebauungsplan ist wegen fehlerhafter Festsetzung nichtig.

Es stellt sich nun die Frage, wie weiter Vorgegangen werden soll. Ohne eine gemeindliche Bebauungsplanung wird in dem Gebiet eine weitere Nachverdichtung in dem Sinne stattfinden, dass eine weitere Reduzierung der Grünflächen stattfindet. Auch kann die Gemeinde keinen Anspruch generieren, die Spielplatzflächen, die eigentlich im Gebiet vorhanden sein müssten, zu realisieren.

Die Bauverwaltung empfiehlt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die bestehenden Freiflächen zu sichern und die Grundlage für eine Umsetzung der Spielplatzflächen zu schaffen. Des Weiteren sollen die vorhandenen Kfz-Stellplätze im Gebiet gegen eine anderweitige Nutzung gesichert werden. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ führen.

Ziele der Bauleitplanung sind somit:

1. Beschränkung der Bauräume auf das ursprüngliche Baukonzept aus den siebziger Jahren. Die Baugrenzen können jedoch um die zwischenzeitlich erforderlichen Wärmedämmungen überschritten werden.
2. Sicherung der im Gebiet vorhandenen Stellplatzflächen durch Festsetzung
3. Dauerhafte fußläufige Durchgängigkeit durch Festsetzung von öffentlichen Wegeflächen.
4. Sicherung des im Gebiet vorhandenen Baumbestandes durch Festsetzung
5. Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner (Spielflächen als Quartiersspielplätze) entsprechend dem ursprünglichen Baukonzept

Das Bebauungsplanverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: € Ca. 10.000,-€

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: 6105.6555

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:

Allgemeine Planungskosten für Architektenausgaben und Planunterlagen
--

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ mit den vorgenannten Konzeptionen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Beratungsergebnis:

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