

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 13.03.2024

Bebauungsplan Nr.112 – Aschheimer Str. 6 – 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8a - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

I. Vortrag

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.05.2023, TOP 6, wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 112 „Aschheimer Str. 6 – 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8a“ gefasst.

Auslöser war ein in der Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2023 behandelte Bauantrag für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Aschheimer Straße 12a, Fl.Nr. 36, Gemarkung Feldkirchen.

Als wesentliche Planungsziele des Bebauungsplanes wurden festgelegt:

1. Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
2. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen planungsrechtlich gesteuert werden
3. Das Verhältnis der baulichen Fläche zur Freifläche soll verträglich festgesetzt werden
4. Die oberirdische Versiegelung ist möglichst gering zu halten
5. Die Höhenentwicklung entlang der Aschheimer Straße soll gesteuert werden
6. Die Anzahl der Wohneinheiten in dem Gebiet soll verträglich geregelt werden
7. Die Grünordnung ist zu regeln. Bestehende Baumbestände sind zu sichern und weitere Durchgrünung zu fördern.
8. Die Erschließungsfragen sind zu klären, insbesondere die Ein- und Ausfahrten auf die stark befahrene B471
9. Festlegung zur überbaubaren Fläche sollen getroffen werden
10. Am Wolfgangplatz sollen gebietsversorgende Läden/Geschäfte zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Somit sind allein öffentliche Belange, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung relevant sein können, für einen Aufstellungsbeschluss maßgeblich. Der Entscheidungsrahmen der Gemeinde ist hierbei grundsätzlich eher weit gefasst.

Ist – wie im vorliegenden Fall – nicht nur ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, sondern auch eine Veränderungssperre erlassen worden, muss der Grund der Veränderungssperre hinreichend konkretisiert werden. Es muss ersichtlich sein, wie sich die planerische Zielsetzung der Gemeinde von denen des die Veränderungssperre auslösenden Vorhabens unterscheiden. Anders ausgedrückt: Ist ein Bauantrag Auslöser eines Bebauungsplanes inklusive Veränderungssperre, so muss dem Antragsteller die Möglichkeit eröffnet werden, sein Vorhaben so anzupassen, dass eine Einvernehmenserteilung der Gemeinde möglich wäre und in der Folge der Bebauungsplan bzw. die Veränderungssperre obsolet würde.

Die o. g. Planungsziele erfüllen diese Voraussetzungen nur unzureichend. Zumindest eröffnen sie nicht die Möglichkeit des Antragstellers des Vorhabens Aschheimer Straße 12a, angemessen reagieren zu können. Damit besteht die Gefahr einer sogenannten Negativplanung, also einer Planung, die nur vorgeschoben ist, um eine bestimmte Bebauung zu verhindern. Dies wäre nach herrschender Rechtsprechung unzulässig, der Bebauungsplan und eine dafür beschlossen Veränderungssperre unwirksam.

Im vorliegenden Fall besteht aufgrund der geänderten Bauantragsunterlagen zum Bauvorhaben der Aschheimer Str. 12a sowie der dazu beauftragten verkehrlichen Untersuchung keine Erforderlichkeit die

Planung fortzuführen (siehe TOP 5).

Auch ist für den kompletten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 112 - Aschheimer Str. 6 – 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8a das Erfordernis eines hinreichend konkretisierten Mindestmaßes an städtebaulichen Planungsabsichten zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

II. Beschlussempfehlung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 - Aschheimer Str. 6 – 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8a wird eingestellt.

Der Aufstellungsbeschluss vom 12.05.2023 wird aufgehoben.