

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/101/2023
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 7 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	24.10.2023
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	06.02.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Ungültigkeitsfeststellung für § 13 b BauGB (BVerwG 18.07.2023);
Ausweisung eines Wohnbaugeschäftes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275, 275/10 und 275/11 der Gemarkung Öxing (Bebauungsplan Schönblick Nord 2) mit Änderung der Bebauungspläne "Schönblick Nord" und "Am Schönblick" im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 324/5, 325/7, 675/1 und 675/2 der Gemarkung Öxing**
a) Änderung des Flächennutzungsplanes
b) Aufstellung des Bebauungsplanes (wiederholende Durchführung im Regelverfahren)
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Die Stadt Grafing b.M. betreibt das Bebauungsplanverfahren auf den auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Rand der Siedlung "Schönblick" (Bebauungsplan Nr. 84 "Schönblick Nord II"). Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen, den Bedarf der Stadt Grafing in den nächsten Jahren zu bedienen. In der Stadtratssitzung vom 16.10.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine Aufstellung gem. § 13b BauGB gefasst.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat für die Durchführung des Verfahrens am 24.07.2018 auch die Entscheidung getroffen, aufgrund der Besonderheiten der hier gegebenen Planungssituation mit der Aufgabenstellung, eine Wohnsiedlung im Umfeld einer qualitativ hochwertigen Bebauung zu schaffen, einen städtebaulichen Planungswettbewerb (Ideenwettbewerb) durchzuführen. Damit kann die beste Lösung für die städtebauliche Aufgabe in einem Wettbewerbsverfahren ermittelt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung einer hinsichtlich der vorgefundenen Siedlungscharakteristik und der Erschließungssituation verträglichen und ortsplanerisch abgestimmten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO).

Wettbewerbsbeiträge

Nach Durchführung eines internen Auswahlverfahrens des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurden 9 Planungsentwürfe vorgelegt. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat am 24.09.2018 den nachfolgend abgebildeten Planungsentwurf als Grundlagenentwurf für das Bebauungsplanverfahren „Schönblick - Nord II“ unter Maßgaben / Anpassungen bestimmt.



Bebauungsplanverfahren:

Auf der Grundlage des im Wettbewerbsverfahren bestimmten Entwurfes wurde dann der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet (Entwurf vom 25.06.2020) und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bestimmt.

Im beschleunigten Verfahren

- war die Bebauungsplanaufstellung ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes zulässig,
- gelten die naturschutzrechtlichen Eingriffe als erfolgt und zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB und
- wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im örtlichen Amtsblatt am 29.05.2020 in der Zeit vom 29.06.2020 - 31.07.2020 durchgeführt durch Unterrichtung und Erörterung in der Bauverwaltung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 30.06.2020 bis 21.08.2020 (§ 4a Abs. 2 BauGB). Im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen am 23.02.2021 wurde die Erweiterung des Plangebiets beschlossen sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Auslegung (Planoffenlegung § 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 19.04.2021 bis 28.05.2021 durchgeführt, die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 01.04.2021 – 28.05.2021 auf die Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die im Rahmen der Planoffenlegung eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen **wurden noch nicht geprüft bzw. behandelt.**

Die Fortführung des Verfahrens setzte den vorherigen Abschluss des städtebaulichen Vertrages für die soziale Bodenordnung und die Änderung des Grundsatzbeschlusses zur sozialen und familiengerechten Wohnraumversorgung der Stadt in der aktuellen Fassung voraus. Hierfür sind auch die Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen an die Stadt abzutreten. Zudem erfolgt entsprechend dem vom Stadtrat am 06.12.2022 beschlossenen Gesamtkonzept (zusammen mit der Wohnbaulandausweisung an der „Aiblinger Straße Süd“) auch eine Folgekostenregelung für die Errichtung der dafür notwendigen Kindertageseinrichtungen an der Forellenstraße. Dieser Vertrag wurde mit Urkunde vom 14.09.2023 der Notarin Dr. Kerstin Deutsch in Ebersberg geschlossen und auch bereits genehmigt.

Damit wäre jetzt die Weiterführung des Verfahrens möglich. Hier hat sich aber eine grundsätzliche Rechtsänderung ergeben, die **Ungültigkeit des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13 b BauGB gemäß BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22.**

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023, wonach die Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht (SUP-Richtlinie 2001/42/EG) nicht vereinbar ist, wird dem Bebauungsplan die Rechtsgrundlage (Ermächtigungsgrundlage) entzogen. Laufende, auf Grundlage des § 13 b BauGB betriebene Verfahren müssen in das „Regelverfahren“ überleitet werden und letztendlich von Beginn an wiederholt werden.

Die Folgen sind insbesondere für das Bebauungsplanverfahren „Schönblick Nord II“ durchaus weitreichend, da neben einer Verfahrenswiederholung für den Bebauungsplan, unter Ergänzung der Umweltberichtspflicht und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, auch der Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot) geändert werden muss.

Jedoch kann aufgrund der bisher bereits durchgeführten Verfahrensschritte von einer Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beim neu durchzuführenden Bebauungsplanverfahren abgesehen werden. Hierüber ist gesondert vom jeweils zuständigen Organ zu entscheiden ((Battis in B/K/L, Rn 10 zu § 3 BauGB). Die Voraussetzungen liegen vor, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor aufgrund anderer Grundlage erfolgt ist. Hier kommt es entscheidend darauf an, ob die Informationsfunktion der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (noch) erfüllt ist. Dazu ist nicht nur ein inhaltlicher sondern auch ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der „Bürgerbeteiligung aufgrund anderer Grundlage“ erforderlich. Das ist hier aufgrund des Fortschritts des vorausgegangenen Verfahrens der Fall; die interessierten Bürger – vor allem hier die Anwohner – können die frühere Unterrichtung mit der jetzt beabsichtigten Bauleitplanung in Zusammenhang bringen und die Stadt Grafing b.M. kann auch das Ergebnis der früheren Bürgerbeteiligungen weiterhin verwertbar machen.

Dass auch ein (im nach hinein) rechtsgrundlos durchgeführtes früheres Verfahren diese Aufgabe erfüllen kann (vgl. dazu VGH Mannheim, Beschluss vom. 12.08.1994). Das wird sogar für bereits aufgegebene Bebauungsplanverfahren anerkannt und gilt somit bei der Wiederholung eines laufenden Verfahrens erst Recht.

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

- 1. Zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für eine 2-reihige Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 275, 275/10 und 275/11 der Gemarkung Öxing wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Bebauungsplan „Schönblick Nord - Erweiterung“) beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nrn 275/10 und 275/11 der Gemarkung Öxing unter Änderung des dort bisher geltenden Bebauungsplanes „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988.**

Planungsziel ist die Entwicklung einer hinsichtlich der vorgefundenen Siedlungscharakteristik und der Erschließungssituation verträgliche und abgestimmte Wohnbebauung mit einer ausgeprägten Randeingrünung (Gebietsabschluss).

An der Nordostseite und Ostseite sind öffentlichen Grünflächen bis zur östlichen Talsenke vorzusehen, auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen. Die Öffnung des verrohrten Grabens Fl.Nr. 262 ist nach Möglichkeit als zentrales Element des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu prüfen.

- 2. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 324/5, 325/7, 675/1, 675/2 Gemarkung Öxing und den dort befindlichen Straßenflächen (Fl.Nrn. 323, 323/1 und 330 der Gemarkung Öxing) wird die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schönblick“ vom 07.12.1962 beschlossen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Bauhöhe (Aufstellungsbeschluss)**
- 3. Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 275 der Gemarkung Öxing ist der Flächennutzungsplan zu ändern (Aufstellungsbeschluss).**

Die Änderung erfolgt in einem Sammelverfahren für alle bisher im beschleunigten Bebauungsplanverfahren in Abweichung vom Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB) geführten Wohngebietsausweisungen.

- 4. Die Aufstellungsbeschlüsse für das Bebauungsplanverfahren und für die Flächennutzungsplanänderung sind öffentlich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).**
- 5. Im Bebauungsplanverfahren wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.**
- 6. Für das Flächennutzungsplanverfahren wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass die Durchführung der Unterrichtung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig zu erfolgen hat.**

Die Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan soll möglichst zeitgleich durchgeführt werden.

- 7. Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt**

8. Nach Durchführung frühzeitigen Beteiligung der Für die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ist der noch zu überarbeitende Bebauungsplanentwurf nebst Begründung insbesondere hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, noch gesondert zu Billigung und zur Bestimmung für die Auslegung vorzulegen.
9. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Teilnehmungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.
10. Die bisher für das Plangebiet betriebene Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) wird aufgrund des Verstoßes der Ermächtigungsgrundlage gegen den Anwendungsvorrang des Europarechts (vgl. BVerwG vom 18.07.2023) nicht mehr fortgeführt.
11. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und des Flächennutzungsplanverfahrens sind vom Grundstückseigentümer Fl.Nr. 275 der Gemarkung Öxing zu tragen. Der bestehende städtebauliche Vertrag ist zu ändern / ergänzen.
12. Der Grundsatzbeschluss zur sozialverträglichen Wohnungsbaupolitik wird entsprechend dem städtebaulichen Vertrag vom 14.09.2023 umgesetzt im Wege des Vertragsmodells mit Folgelastenbeteiligung. Der Vertrag ist an die ggf. geänderten Inhalte des künftigen Bebauungsplanentwurfes anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

10	B-Plan	-	Festsetzungen	23.02.2021
10	B-Plan -		Zeichnung	23.02.2021