



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße – Am Brandhagen“,  
Aufhebungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	28.02.2018			
Rat	06.03.2018			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße – Am Brandhagen“ ist am 09.03.1971 in Kraft getreten. Im Bereich der Straßen „Am Brandhagen, Scharder Straße und Am Schlagbaum“, die auch bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut worden sind, ist als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus ist für das Areal des „Franz-Dohrmann-Hauses“ („Rüstzeitheim“) ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Baufläche“ (mit dem zusätzlichen Planzeichen „Schule“) festgesetzt. Dieses wurde bis vor kurzem als Tagungshotel bzw. Tagungsstätte durch die Evangelische Militärseelsorge genutzt.

Die Festsetzung eines „Sondergebietes“ im o.g. Bebauungsplan erfolgte mit dem Ziel, den damals beabsichtigten Bau einer Hauptschule planungsrechtlich vorzubereiten. Der Schulbau wurde allerdings an dieser Stelle nie realisiert. Stattdessen wurde Anfang der 1980er Jahre das Franz-Dohrmann-Haus errichtet.

Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 28.12.1970 bei der damals noch erforderlichen Genehmigung des o.g. Bebauungsplans u.a. eine Änderung der Festsetzung von „Sondergebiet“ in „Gemeinbedarfsfläche“ angeordnet, ohne dass die Gemeinde den damaligen Auflagen nachgekommen ist. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass ein solcher Bebauungsplan mit fehlendem Beitrittsbeschluss unwirksam ist bzw. nicht wirksam werden kann.

Auch die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit einer „Waldfläche“ zum Zeitpunkt der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans spricht ebenso dafür, dass ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB mit der Festsetzung „Sondergebiet“ im Bebauungsplan vorliegt. Weiter werden unzutreffend in der Begründung (hier fälschlich „Erläuterung“) textliche Festsetzungen getroffen, obwohl hierfür keine eindeutige Rechtsgrundlage vorhanden ist.

Nach alledem leidet der o.g. Bebauungsplan an durchgreifenden Ewigkeitsmängeln. Eine Teilunwirksamkeit des o.g. Bebauungsplans kommt vorliegend jedoch nicht in Betracht.

Die Gemeinde hat zwar keine Befugnis, die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes verbindlich festzustellen. Eine Feststellung ohne rechtliche Wirkungen kann dennoch bei Bebauungsplänen sachgerecht sein, die eindeutig an beachtlichen Rechtsfehlern im Sinne von §§ 214 und 215 BauGB leiden. Denn sie beseitigt beizeiten einen etwaigen entgegen stehenden Rechtsschein. Sodann ist das im Baugesetzbuch vorgesehene Aufhebungsverfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ist vorliegend nicht anwendbar.

Der Planungsstand fällt nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens für den gesamten Geltungsbereich auf den unbeplanten Innenbereich zurück. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 34 BauGB. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Alle bisher baurechtlich genehmigten Bauvorhaben im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans genießen jedoch Bestandsschutz.

Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

Mit dem unten stehenden Beschluss wäre dem ersten Punkt des SPD-Antrages Genüge getan. Zu den weiteren Punkten des Antrages (2-5) wird die Verwaltung in der Sitzung eine Erläuterung abgeben.

#### Anlagen:

- Antrag der SPD-Fraktion vom 29.01.2018
- Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Scharder Straße - Am Brandhagen“
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße - Am Brandhagen“

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde stellt – wie im Sachverhalt erläutert – zur Beseitigung eines etwaigen gegenteiligen Rechtsscheins fest, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße - Am Brandhagen“ an durchgreifenden Mängeln leidet und unwirksam bzw. nie wirksam geworden ist.

Es wird beschlossen den Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße - Am Brandhagen“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB förmlich aufzuheben. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

