

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Bekanntgabe	Vorlage-Nr:	005/0166/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	05.08.2020
Unwirksamkeit Bebauungsplan Amberg 95 Degelberg Nord		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	20.08.2020	Ferienausschuss

Sachstandsbericht:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 24.06.2020, Az. 15 N 19.442, den Bebauungsplan Amberg 95 "Degelberg Nord" für unwirksam erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Dem Bebauungsplan fehlt es nach den Ausführungen des Senats hinsichtlich eines nicht unwesentlichen Teils seiner Festsetzungen an der gebotenen Erforderlichkeit und damit an der städtebaulichen Rechtfertigung. Außerdem leide der Bebauungsplan an einem beachtlichen Abwägungsfehler.

Die Festsetzungen zu den Baugrenzen im Bereich der dargestellten Parzellen 2 und 3 im westlichen Teil des ausgewiesenen reinen Wohngebiets seien mit den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vereinbar. Nicht erforderlich seien Bebauungspläne bzw. einzelne Festsetzungen, wenn ihrer Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stünden. Letzteres sei vorliegend der Fall, da die Umsetzung des Bebauungsplans von einer realistisch nicht zu erwartenden Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den überplanten Grundstücken mit neuen Grundstückszuschnitten abhängen würde. Der Senat sei aufgrund der Umstände des Einzelfalls davon überzeugt, dass mit Blick auf die Diskrepanz zwischen den derzeitigen Grundstückszuschnitten der FINrn. 2409/6, 2409/8 und 2409/9 einerseits und den teilweise grundstücksübergreifenden Baufenstern nordöstlich des festgesetzten Eigentümerwegs andererseits eine Bebauung auf den Baufenstern für die Parzellen 2 und 3, auf denen aufgrund ihrer überschaubaren Größe und den Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils nur Einzelhäuser umgesetzt werden sollen, in absehbarer Zeit tatsächlich nicht umsetzbar sein werde. Eine sinnvolle Bebauung, wie sie der Bebauungsplan offensichtlich im Blick habe, lasse sich jedenfalls auf den Parzellen 2 und 3 im Überschneidungsbereich der derzeitigen FINrn. 2409/6, 2409/8 und 2409/9 nur erreichen, wenn es zu einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke mit neuen Grundstückszuschnitten käme. Insofern hätten aber die Antragstellerinnen unwidersprochen vorgetragen, dass sich eine entsprechende Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer zur Neugestaltung der planbetroffenen Grundstücke auf absehbare Zeit nicht erzielen lässt, was laut Darlegung der Antragstellerinnen bereits bei den ersten Planungsüberlegungen im Jahr 1997 der Antragsgegnerin mitgeteilt worden sei. Eine hinreichende Aussicht auf Verwirklichung der

Festsetzungen bestehe nicht. Eine Lösung in absehbarer Zeit über ein Umlegungsverfahren stehe nicht an, eine Umlegung sei weder durch irgendeinen Eigentümer beantragt noch durch die Stadt initiiert worden.

Neben den Festsetzungen zu den Baugrenzen stünden auch dem ausgewiesenen Eigentümerweg auf unabsehbare Zeit tatsächliche Hindernisse entgegen. Der bestehende Privatweg auf FlNr. 2409/6 mit einer tatsächlich befestigten überwiegenden Breite von lediglich 2,50 m bis 3,50 m befinde sich nicht in einem Ausbauzustand, der der zeichnerischen Festsetzung des Eigentümerwegs im Bebauungsplan entspreche, wobei das Gesetz auch keine Möglichkeit der straßenaufsichtlichen Erzwingung für die Herstellung oder den Ausbau eines bestehenden Eigentümerwegs kenne. Eine Einigung unter den Miteigentümern der FlNr. 2409/6 zum Ausbau des Privatwegs sei aber nicht absehbar und daher dauerhaft nicht realistisch. Daher sei nicht ersichtlich, dass und wie dieser Weg in absehbarer Zeit umgesetzt werden solle. Damit fehlt es auch den Festsetzungen zum Eigentümerweg mangels realistischer Umsetzungschance in absehbarer Zeit an der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Festsetzung des Eigentümerwegs begründe zugleich einen beachtlichen Abwägungsfehler. Es sei im Verfahren nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden, ob das Erschließungskonzept im betroffenen Bereich überhaupt umsetzbar sein werde. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hätte nicht davon ausgegangen werden können, dass sich das offen gebliebene Problem der Umsetzung des Erschließungskonzepts mit dem vorgesehenen Eigentümerweg in einem nachfolgenden Verfahren lösen lasse.

Die Entscheidungsformel ist im nächstmöglichen Amtsblatt bekanntzumachen.

Eine erneute Überplanung des betreffenden Bereichs ist derzeit nicht vorgesehen. Planungsanlass war vorliegend, dass im Abgleich mit den vorhandenen Baukörpern der endgültige Ortsrand zum Landschaftsschutzgebiet und zu schützenswerten landwirtschaftlichen Flächen und Biotopflächen gestaltet wird. Der Übergang der Siedlungseinheit zum Naturraum sollte endgültig definiert und die bestehende Streuobstwiese und die Biotopfläche sollten gesichert werden. Rechtlich ist durch den geänderten Flächennutzungsplan jedenfalls sichergestellt, dass die Bebauung nicht über das im Bebauungsplan festgesetzte Reine Wohngebiet hinausgeht. Das Grundstück FlNr. 2409/11 liegt im Außenbereich (hiervon ist ausweislich seiner Begründung auch der erkennende Senat ausgegangen), wobei der Flächennutzungsplan nunmehr eine Grünfläche darstellt, das heißt die Erteilung einer Baugenehmigung für ein nicht privilegiertes Vorhaben (z.B. Wohnbebauung) scheitert bereits an der Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein Rückgriff auf weitere Belange wie die natürliche Eigenart der Landschaft oder die Verfestigung oder die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht notwendig. Die Grundstücke FlNrn. 2409/8 und 2409/9 sind wohl noch dem Innenbereich zuzuordnen, selbst wenn man vom Außenbereich ausginge, würde der Flächennutzungsplan hier jedoch ein Reines Wohngebiet vorsehen und damit einer Wohnbebauung als Belang nicht entgegenstehen. Die Umgebungsbebauung ist ein- bis zweigeschossig. Die gesicherte Erschließung ist grenzwertig (Steingutstraße ca. 3,50 m breit in schlechtem Zustand, überlanger Kanalanschluss). Für das Grundstück FlStNr. 2409/6 gilt wieder der alte Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“ mit öffentlichem Aussichtsreich.

Anlagen (zu 005/0166/2020):

Luftbildkartenausschnitt

Bebauungsplan Amberg 95 „Degelberg Nord“

Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung

Bebauungsplan Amberg V A „Am Degelberg“

Markus Kühne, Baureferent