

An den Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses
Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
Kirchplatz 2

79618 Rheinfelden

Rheinfelden, den 18.05.2019

Kopie: R. Hoyer

Antrag

„Erneuerung der Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Ortskern“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im November letzten Jahres ist die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Ortskern“ in Nollingen abgelaufen. Diese sollte den Charakter des ältesten Teils Nollingens schützen und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung absichern. Bedauerlicherweise wurde in Verbindung mit dem Wegfall des Denkmalschutzes so einem Investor die Möglichkeit eröffnet, eine alte, das dortige Ortsbild mitprägende Scheune abzureißen, um drei statt nur einer Wohnung zu bauen.

Derzeit läuft noch eine hydrogeologische Untersuchung des Nollinger Oberdorfes, deren Ergebnisse für die Vorgaben einer zukünftigen Bebauung unverzichtbar sind (Stichwort: Unterkellerung). Angesichts fehlender Regularien für das B-Plangebiet ist derzeit nicht auszuschließen, dass auch an anderer Stelle im Ortskern Bauvorhaben angegangen werden und nach § 34 genehmigt werden müssen.

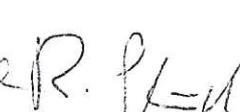
Um zu verhindern, dass Bauvorhaben nach § 34 genehmigt werden (eine Ausnahme ist für das Grundstück an der Beuggener Strasse ggü. dem Alten Rathaus denkbar), die dem gewachsenen Ortsbild abträglich und mit der Grundwassersituation unvereinbar sind, beantragen wir, dass bis zur rechtskräftigen Verabschiedung des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre ausgesprochen wird.



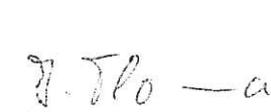
Dr. Rainer Vierbaum



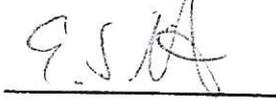
Dr. Karin Paulsen-Zenke



Ralf Glück



Inge Thoma



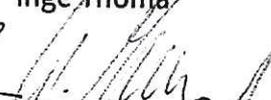
Elke Streit



Ewald Lützelshwab



Stefan Birlin



Willi Hundorf



Baugebiet "Ortskern" in Nollingen - Erlass einer erneuten Veränderungssperre

Dirk Schöneweiß

An:

'C.Ripka@rheinfelden-baden.de'

22.07.2019 17:25

Details verbergen

Von: Dirk Schöneweiß <ds@kommunalanwaelte.de>

An: "'C.Ripka@rheinfelden-baden.de'" <C.Ripka@rheinfelden-baden.de>

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte Frau Ripka,

die Stadt stellt den Bebauungsplan „Ortskern“ in Nollingen auf. Bisher wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zur Sicherung dieser Planung wurde der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr auf eine Geltungsdauer von insgesamt drei Jahren verlängert. Eine zweite Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB erfolgte nicht, da nach Einschätzung der Verwaltung die erforderlichen „besonderen Umstände“ nicht vorlagen. Nun beantragen mehrere Gemeinderäte den erneuten Erlass einer Veränderungssperre bis zur rechtskräftigen Verabschiedung des Bebauungsplans. Sie hatten um Prüfung gebeten, ob und unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist. Hierzu gilt:

1. „Erneute Veränderungssperre“ nach § 17 Abs. 3 BauGB

„Nach § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Eine erneute Veränderungssperre sichert dieselbe Planung wie die vorangegangene Veränderungssperre. Ob eine erneute Veränderungssperre bei Fortbestehen der Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 BauGB ohne weiteres erlassen werden darf oder ob die besonderen Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauGB erfüllt sein müssen, hängt davon ab, während welchen Zeitraums die vorangegangene (verlängerte) Veränderungssperre gegolten hat. Waren der Zeitraum der regelmäßigen Geltungsdauer einer Veränderungssperre von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sowie der Zeitraum einer ersten Verlängerung bis zu einem weiteren Jahr (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB) bereits erfüllt, so darf eine erneute Veränderungssperre nur unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB und somit nur dann erlassen werden, wenn besondere Umstände es erfordern“ (Bayerischer VGH, Urteil vom 24.11.2008, 1 N 08.140 unter Hinweis auf Jäde/Dirnberger/ Weiß, BauGB/BauNVO, 5. Aufl., § 17 BauGB, Rn. 23 ff.; ebenso BVerwG, Urteil vom 10.9.1976, IV C 39.74, BVerwGE 51, 121-139; Sächsisches OVG, Urteil vom 4.2.2010, 1 A 209/09; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, E/Z/B/K, BauGB Kommentar, Stand: Februar 2019, § 17, Rn. 48, Spannowsky/Uechtritz, BauGB Kommentar, 2. Auflage, § 17, Rn. 16).

§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB bringen verbindlich zum Ausdruck, „dass die Schaffung von Bebauungsplänen im Regelfall innerhalb von drei Jahren bewältigt werden (kann und auch) muss und diese Frist bei „besonderen Umständen“ um ein Jahr überschritten werden darf. ... Unabhängig davon, dass mit dem Ablauf spätestens des vierten Jahres die Veränderungssperre eines Grundstücks von der Eigentumsbindung in die Enteignung umschlägt, setzt die Zulässigkeit einer solchen Sperre vom Ablauf des dritten Jahres an das Vorliegen besonderer Umstände voraus, und zwar dies mit weiterem Zeitablauf in einer die Anforderungen kontinuierlich steigernden Weise. Fehlt es - in welchem Zeitraum auch immer - an hinreichenden „besonderen Umständen“, so führt eine gleichwohl verhängte Veränderungssperre nicht etwa zu einer irgendwie erhöhten oder vorzeitig zu leistenden Enteignungsentschädigung. Eine solche Veränderungssperre ist vielmehr unzulässig und infolgedessen unwirksam... Besondere Umstände liegen nur vor, wenn ein Planverfahren durch eine Ungewöhnlichkeit gekennzeichnet wird, „die sich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt“ (...), mag es sich bei dieser Ungewöhnlichkeit um Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes handeln (...). Notwendig ist weiterhin ein ursächlicher Zusammenhang; gerade die Ungewöhnlichkeit des Falles muss ursächlich dafür sein, dass die Aufstellung des Planes mehr als die übliche Zeit erfordert. Auch das reicht jedoch zur Rechtfertigung einer den Zeitraum von drei Jahren überschreitenden Veränderungssperre nicht aus. Hinzukommen muss vielmehr außerdem noch, dass die jeweilige Gemeinde die - verzögerungsverursachende - Ungewöhnlichkeit nicht zu vertreten hat. Vertreten muss eine Gemeinde insoweit jedes ihr vorwerfbare Fehlverhalten, wobei im allgemeinen davon ausgegangen werden kann, dass Mängel, die in der Sphäre der Gemeinde auftreten – z.B. eine zu Verzögerungen führende Überforderung der mit der Planung beschäftigten Dienstkräfte oder ein sich als zu umfangreich erweisender Zuschnitt des Plangebietes -, auf ein Fehlverhalten der Gemeinde zurückzuführen sind. Das ist aber nur eine - widerlegbare - Regel. Mängel, die in der Sphäre der Gemeinde auftreten, müssen nicht stets auf ein Fehlverhalten zurückzuführen sein. Kann eine Gemeinde dartun, dass sie sich im jeweiligen Zeitpunkt objektiv vernünftig verhalten hat, kann ihr nicht dennoch der Vorwurf eines Fehlverhaltens gemacht werden“ (BVerwG, Urteil vom 10.9.1976, IV C 39.74, BVerwGE 51, 121-139, m.w.N., zu den insoweit gleichen Anforderungen nach dem früheren § 17 Abs. 1 und 2 BBauG).

2. **Selbständige andere Veränderungssperre**

Vom oben beschriebenen Fall zu unterscheiden ist der Erlass einer selbständigen neuen Veränderungssperre für dasselbe Gebiet oder Teile davon. Materiell-rechtlich ist für die Abgrenzung der erneuten Veränderungssperre im Sinne des § 17 Abs. 3 BauGB von der selbständigen neuen Sperre entscheidend, ob die Veränderungssperren unterschiedliche Planungen sichern – dann liegt eine selbständige neue Sperre vor – oder aber der Sicherung derselben, ggf. vielleicht zwischendurch nur konkretisierten Planung dienen. Dafür kommt es darauf an, dass die betreffenden Sperren, die für denselben Planbereich erlassen worden sind, auf verschiedenen, inhaltlich und zeitlich in keinem Zusammenhang stehenden Planaufstellungsbeschlüssen beruhen, d.h. dass sie sich auf verfahrensmäßig und materiell völlig unterschiedliche Planungen beziehen (E/Z/B/K, a.a.O. § 17, Rn. 56 f. m.w.N. insbesondere zur Rechtsprechung). So kann, „wenn das Normenkontrollgericht die Unwirksamkeit eines in der Aufstellungsphase durch eine Veränderungssperre gesicherten Bebauungsplans festgestellt hat, die von der Gemeinde beschlossene erneute Aufstellung eines Bebauungsplans für denselben Planbereich durch eine neue Veränderungssperre gesichert werden. Die Voraussetzung, dass es sich um eine andere als die bisherige Planung handeln muss, ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts auch dann erfüllt, wenn der Bebauungsplan wegen der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen insgesamt für unwirksam erklärt wurde und mit der neuen Planung das Ziel verfolgt wird, nur die im Normenkontrollverfahren beanstandeten Festsetzungen zu ändern, es im Übrigen aber bei den bisherigen Festsetzungen zu belassen“ (Bayerischer VGH, Urteil vom 24.11.2008, 1 N 08.140)

3. **Bewertung**

Aus den beiden Schreiben der Gemeinderäte vom 18.5. und 23.5.2019 ergibt sich, dass das Planungsverfahren (wie bisher) mit dem Ziel fortgesetzt werden soll, den Charakter des ältesten Teils von Nollingen zu erhalten. Dabei sollen die Erkenntnisse der (frühzeitigen) Bürgerbeteiligung umgesetzt und eine noch laufende hydrogeologische Untersuchung berücksichtigt werden. Weder verfahrensmäßig noch materiell soll somit ein neuer Bebauungsplan mit anderen Planungsinhalten aufgestellt und gesichert werden. Vielmehr soll das bisherige Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung des aktuellen Erkenntnisstandes fortgeführt werden. Im vorliegenden Fall kommt daher nur der Erlass einer „erneuten“ Veränderungssperre im oben beschriebenen Sinne in Betracht.

Da bereits eine erste Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erfolgt war, setzt der Erlass einer erneuten Veränderungssperre – ebenso wie die unterbliebene zweite Verlängerung der ursprünglichen Veränderungssperre – das Vorliegen besonderer Umstände im Sinne des § 17 Abs. 3 BauGB voraus. Solche besonderen Umstände sind aber nicht vorgetragen und liegen nach Einschätzung der Verwaltung auch nicht vor. Vielmehr hat sich das Planungsverfahren offenbar nur zu lange hingezogen. Der Erlass einer erneuten Veränderungssperre wäre damit unzulässig. Eine entsprechende Satzung wäre unwirksam und würde keinerlei Sicherungszweck erfüllen.

Da im Moment wohl nur ein Bauantrag absehbar ist, der als mit dem Planungsziel vereinbar angesehen wird, empfehlen wir Ihnen daher, das Verfahren ohne Erlass einer erneuten – leider unwirksamen – Veränderungssperre zum Abschluss zu bringen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Viele Grüße
Schöneweiß

Spahn • Uhl • Schöneweiß
Kanzlei für Kommunalentwicklung

Dr. Dirk Schöneweiß LL.M. (Edinburgh)
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tivolistraße 33
79104 Freiburg
Tel.: 0761 – 285 474 15
Fax: 0761 – 285 474 16
Mail: ds@kommunalanwaelte.de