

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 01.06.2017

Ö 8 Bebauungsplan Nr. 62 "Rings um die Zugspitzstraße" - Aufstellungsbeschluss

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** geändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 23:35 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2017/1593 Bebauungsplan Nr. 62 "Rings um die Zugspitzstraße" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Email vom [29.04.2017](#) (siehe Anlage) beantragt MGR Enzensberger die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier zwischen Münchener und Zettlerstraße (Bereiche Zugspitzstraße, Sommerstraße, Herbststraße, vgl. beigefügter Lageplan). Hintergrund ist das geplante Mehrfamilienhaus an der Zugspitzstraße (Baugrundstücke Zugspitzstraße 7+9), zu dem der Bauausschuß das gemeindliche Einvernehmen derzeit nicht erteilt hat.

Bereits im Jahre 2013 wurde für diese beiden betreffenden Grundstücke ein Bauantrag eingereicht, der den Abriß der beiden dort stehenden Einfamilienhäuser und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage vorsah. Bei der damaligen Prüfung des Antrages kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, daß sich das Vorhaben nach Anwendung des § 34 BauGB vermutlich noch einfügen wird und das gemeindliche Einvernehmen daher wohl zu erteilen wäre. Unabhängig davon war die Verwaltung der Ansicht, daß das Vorhaben in einem Bereich, der nur mit kleineren Wohngebäuden bebaut ist, nicht verträglich ist. Die Verwaltung hat daher dem Marktgemeinderat vorgeschlagen, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen, um dort eine gemäßigte Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern festzusetzen (ähnlich des angrenzenden Bebauungsplanes Freibad). Der Gemeinderat hat sich am [12.12.2013](#) mit diesem TOP befaßt und entgegen dem Empfehlungsbeschuß der Verwaltung entschieden, **keinen** Bebauungsplan aufzustellen. In einer der nachfolgenden Sitzungen wurde dann das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Mehrfamilienhaus erteilt. Die Baugenehmigung hierfür wurde dann vom Landratsamt am [14.12.2015](#) erteilt, so daß mittlerweile Baurecht für das beantragte Gebäude besteht.

Wie hinlänglich bekannt ist, liegt mittlerweile jedoch ein geänderter Bauantrag für das betreffende Baugrundstück vor, das einen von der genehmigten Bebauung abweichenden Baukörper vorsieht. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bezüglich der Machbarkeit eines Bebauungsplanes für den beantragten Bereich hat die Verwaltung mit Herrn Dehm vom Büro OPLA ausführlich gesprochen. Im Ergebnis kann im Vorfeld festgehalten werden, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwar theoretisch möglich, rechtlich aber äußerst schwierig umzusetzen

wäre. Bereits im Vorfeld hat Herr Dehm darauf hingewiesen, daß ein solches Bauleitverfahren nur zielführend sein kann, wenn es von einem Fachanwalt für Baurecht fachlich begleitet wird.

Hintergrund ist, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes über ein bereits bebautes Quartier schon dem Grunde nach wesentlich aufwendiger und rechtlich problematischer ist, als etwa ein Bebauungsplan für ein neues Baugebiet auf der grünen Wiese. Dies hat damit zu tun, daß man bei einer Bestandsbebauung jedes einzelne Grundstück und die vorhandenen Bebauung ganz genau betrachten und dokumentieren muß, um sich bei den künftigen Festsetzungen in einem B'plan an der Bestandsbebauung zu orientieren und den Eigentümern darüber hinaus auch eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit zu gewährleisten. Ansonsten läuft man Gefahr, sich Schadenersatzansprüchen auszusetzen. Darüber hinaus müssen einem Bebauungsplan natürlich positive Planungsziele zugrunde liegen, d. h. die Gemeinde muß entscheiden, welche städtebaulichen Ziele sie mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes verfolgen will. Ein solches Ziel könnte z. B. sein, in einem Quartier, das überwiegen von kleineren Wohngebäuden geprägt ist, diesen Quartierscharakter zu erhalten und somit im Umkehrschluß größere Gebäude, die dieser Struktur nicht entsprechen, auszuschließen. Diese Argumentation wäre bei der Beschlußfassung im Jahre 2013 als Begründung für den Bebauungsplan durchaus plausibel und damit ausreichend gewesen.

Mittlerweile hat sich die Situation jedoch dahingehend geändert, daß der Markt Mering mit Erteilung des Einvernehmens für das genehmigte Mehrfamilienhaus bereits deutlich signalisiert hat, daß eine verdichtete Bebauung in diesem Quartier akzeptiert wird. Die damals vorgesehene Begründung, die eben darauf abgezielt hätte, solche Bebauungen nicht zuzulassen, ist somit aus heutiger Sicht nicht mehr haltbar.

Unter diesen Umständen ist es somit heute ungleich schwerer als damals, städtebaulich vertretbare Gründe als positive Planungsziele für einen Bebauungsplan zu finden. Denn gerade das damals vorgesehene Planungsziel (Erhalt der gemäßigten Baukörper über das gesamte Quartier) kann so nun nicht mehr angewandt werden.

Eine mögliche Begründung könnte daher nur so aussehen, daß man den damaligen Beschluß als aus heutiger Sicht fehlerhafte Entscheidung interpretiert und somit das daraus resultierende Baurecht als städtebaulich nicht gewünschten Ausreisser ansieht, den es für künftige Fälle zu verhindern gilt. Eine solche Begründung wäre zwar denkbar, allerdings lauern hier zahlreiche juristische Fallstricke, so daß eine juristische Ausarbeitung durch einen Fachanwalt zwingend anzuraten ist.

Laut Herrn Dehm wäre also ein Bauleitverfahren wohl möglich, aber rechtlich schwierig und auch kostenintensiv. Kostenmäßig könnte man sich hier am Bebauungsplan Feibad orientieren. Bei diesem betragen die Gesamtkosten 61.330,99 EUR, wobei allein für die fachanwaltliche Beratung im Verfahren rund 6.500 EUR anfielen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2017: ca. 65.000 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Rings um die Zugspitzstraße“. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt: Im Norden von der Kreuzung Münchener Straße / Zettlerstraße, im Osten von der Zettler- und der Frühlingstraße, im Süden von der Watzmannstraße und im Westen von der Münchener Straße.

Mit der Durchführung des Verfahrens wird das Büro OPLA, Herr Dehm, Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg nach Vorstellung städtebaulicher Ziele und rechtlicher Bewertung im Gremium beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 19 : 4