



## Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Situation "In der Langwies" in Fürstenhausen hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Stadtplanung und -entwicklung | <i>Beteiligt:</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                               | <i>Ö / N</i> |
| Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung) | N            |
| Stadtrat (Entscheidung)                             | Ö            |

### **Beschlussentwurf**

Es wird kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebauliche Ordnung und die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich "In der Langwies" nach der geltenden Rechtslage (Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch) herzustellen bzw. zu gewährleisten.

### **Sachverhalt**

Es wird verwiesen auf die jeweiligen Ausführungen zum Sachverhalt sowie auf die jeweils beigefügten Anlagen der Sitzungsvorlagen Nr. 2017/190 (zur SU-Sitzung am 14.06.2017, nicht-öffentlich) und Nr. 2017/190-001 (zur SU-Sitzung am 24.10.2017, nicht-öffentlich).

Die bisher geführten Beratungen führen prinzipiell zu der Fragestellung, ob die Stadt über die Aufstellung eines Bebauungsplans (plus parallele Änderung des Flächennutzungsplans) eine planungsrechtliche Grundlage zur nachträglichen Genehmigung bestehender momentan illegaler baulicher Anlagen im Bereich der "Langwies" herstellt, oder ob die städtebauliche Ordnung und die weitere städtebauliche Entwicklung nach der geltenden Rechtslage hergestellt bzw. gewährleistet werden soll.

Aus den bisherigen Ausführungen in den vorangegangenen Sitzungen sind zusammengefasst folgende Punkte für die Entscheidungsfindung zu berücksichtigen:

- es ist ggfls. mit Widerständen/Auflagen der an der Aufstellung eines Bebauungsplans und an der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans zu beteiligenden Behörden (u.a. LUA, Landesplanung) zu rechnen, die die Bauleitpläne zum Scheitern bringen könnten;

- die Kosten allein für das Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf ca. 40.000 €, noch ohne die Kosten für die Durchführung von notwendigen

Ausgleichsmaßnahmen;

- ein Bebauungsplan kann nur mit einer "positiven" Planungsaussage aufgestellt werden, mit der dann, zwar unter Umweltschutzgesichtspunkten geregelt, aber grundsätzlich eine bauliche Nutzung des bisherigen Außenbereichs zulässig wird;

- zur Erreichung der Ziele, den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, den Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft zu unterstützen, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich einen Vorrang einzuräumen, reicht die derzeitige Rechtslage aus;
- in Konsequenz der Durchsetzung der derzeitigen Rechtslage müssen für bisher nicht genehmigte, bestehende Anlagen Anträge von den Bauherren auf eine nachträgliche Genehmigung gestellt werden, was bei Ablehnung auch die Erteilung einer Abrissverfügung zur Konsequenz haben kann;
- ohne Bebauungsplan bleibt zulässig, was nach § 35 BauGB zugelassen werden kann (u.a. Nachweis der Privilegierung), was zusätzlich sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften beachtet (u.a. Natur- und Wasserschutz), oder was unter den "Amnestieerlass" (für vor 1974 errichtete Anlagen) fällt.

Fazit:

*Die Aufstellung eines B-Plans ist nur dann von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu veranlassen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall würde der B-Plan in erster Linie dazu dienen, eine im Außenbereich illegale, also rechtswidrige Nutzung mit einem hohen Kostenaufwand zu legalisieren. Dadurch würde ein Präzedenzfall geschaffen, da auch für im Außenbereich anderer Stadtteile gelegener illegaler Baulichkeiten dann ggfls. im Rahmen der Gleichbehandlung ein entsprechender B-Plan aufzustellen wäre. Eine solche Vorgehensweise ist allerdings nicht prinzipiell die Aufgabe eines B-Plans, zumal dies auch der Grundidee des § 35 BauGB zuwiderlaufen würde, nämlich den Außenbereich von einer Bebauung weitestgehend freizuhalten. Für den Bereich der Langwies kommt erschwerend hinzu, dass es sich um ökologisch wertvoll Bereiche (Bachaue des Fürstenbrunnenbachs) handeln dürfte, die nicht durch weitere bauliche Maßnahmen in ihrer Wertigkeit negativ beeinträchtigt werden sollten. Vor diesem Hintergrund ist zu befürchten, dass bereits im Aufstellungsverfahren mit Widerständen seitens der Träger öffentlicher Belange den B-Plan zum Scheitern bringen könnten.*

*Es sollte also primäres Ziel einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sein, ökologisch wertvolle Bereiche vor illegalen Nutzungen zu schützen. Verfolgt man dieses Ziel, bietet der Regelungskatalog des § 35 BauGB ein ausreichendes bauplanungsrechtliches Instrumentarium um den Außenbereich vor unliebsamen Entwicklungen zu bewahren und bereits illegal realisierten Nutzungen entgegenzutreten. Ein B-Plan wäre für eine solche Vorgehensweise entbehrlich.*

## **Anlage/n**

- Langwies\_Fragenkatalog-Fraktionen\_mit-Anlagen\_06112017 (nichtöffentlich)