

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 124/FB4/2017/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	16.10.2017	nicht öffentlich
Stadtausschuss	23.10.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.11.2017	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 "Einkaufscenter Schondorfer Mark"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aus dem Lageplan (Anlage) ersichtlich.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ liegt ein Bauantrag für ein REWE-Center und zwei Fachmärkte vor. Dieser muss aus bauplanerischer und aus bauordnungsrechtlicher Sicht beurteilt werden.

Der vorhandene VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ ist aufgrund rechtlicher Unzulänglichkeiten im Aufstellungsverfahren de facto rechtsunwirksam (Auszug aus dem Gutachten der Rechtsanwaltskanzlei Götze vom Dezember 2016 = Anlage 1). Dieser Sachverhalt wurde dem Eigentümer bereits im Rahmen der Abwägung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mitgeteilt (Anlage 2).

Ein VEP wie auch ein Bebauungsplan (B-Plan) ist eine Satzung, die für das jeweilige Gebiet das Baurecht im speziellen regelt. Gesetzgebungskompetenz hat hier ausschließlich der Stadtrat! Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Stadtrat verpflichtet ist Rechtsmängel zu beseitigen, wenn sie ihm bekannt sind, spätestens jedoch dann, wenn ein Bauantrag gestellt wird. Das gebietet die Rechtssicherheit. Entsprechende Hinweise wurden auch von Seiten der Landesdirektion Sachsen gegeben, u.a. auch im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und im Schreiben vom 25.07.2017 in Vorbereitung der Auftragserteilung für das Fachgutachten zur Standortuntersuchung Ziegelstraße/Schondorfer Mark (Anlage 3).

Mit der 2. Änderung des FNP, die seit 29.09.2017 rechtswirksam ist, erfolgte u.a. die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche.

Die vorhandene Baugenehmigung aus dem Jahr 2015 hat nach wie vor Bestandsschutz, ebenso die vorhandenen Nutzungen aus der ursprünglichen Baugenehmigung.

Zum Bauantrag

Das beantragte REWE-Center und die zwei Fachmärkte widersprechen der durch das Einzelhandelskonzept (Beschluss Nr. 42/2016 vom 06.06.2016) und die 2. Änderung des FNP festgelegten Entwicklungsmöglichkeit an diesem Standort.

Zur Sicherung der zukünftigen Bauleitplanung soll nach Beschlussfassung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens der Bauantrag ein Jahr zurückgestellt werden (§ 15 BauGB). Dadurch soll die Durchführung des Bauvorhabens, welches der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung entgegensteht, ausgeschlossen werden. Nicht davon berührt sind Vorhaben, die bereits vor deren Inkrafttreten baurechtlich genehmigt sind, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung der zurzeit ausgeübten Nutzung.

Fazit:

Ziel des Beschlusses ist, den aktuellen Bauantrag für ein Jahr zurückzustellen. In diesem Zeitraum liegt der Stadt das Fachgutachten für den Standort Ziegelstraße und damit die Entscheidung zur eventuellen Durchführung eines Raumordnungsverfahrens vor. Das Aufhebungsverfahren wird etwa auch ein Jahr dauern. In diesem Verfahren werden, wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch, eine Offenlage und die Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange und der Bürger erfolgen. Unabhängig davon gilt am Standort Schondorfer Mark der Bestandsschutz.

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 – Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Götze

Anlage 2 – Auszug aus der Abwägung vom 08.05.2017 zur 2. Änderung des FNP

Anlage 3 – Schreiben der LDS vom 25.07.2017

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	keine Abstimmung, da weiterer Erläuterungsbedarf
Stadtausschuss	Erörterung des Sachverhaltes
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur DS Nr. 124/FB4/2017/1
VEP Nr. 5 "Einkaufszentrum Schonendorfer Mark" - Lageplan

0 50m 100m 150m

erstellt am: 24.10.2017
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4



Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Rechtliche Stellungnahme

zur

Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Einkaufszentrum Eilenburg „Schondorfer Mark““

vorgelegt von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht *Wolfram Müller-Wiesenhaken* und *George-Alexander Koukakis* (GÖTZE Rechtsanwälte) Anwaltshaus im Messehof Leipzig, Petersstraße 15, 04109 Leipzig, www.goetze.net, mail@goetze.net

im Auftrag Stadt Eilenburg, Markt 1, 04838 Eilenburg

im Dezember 2016

dieser Stelle, dass von der ursprünglichen Genehmigung noch Gebrauch gemacht werden könnte.

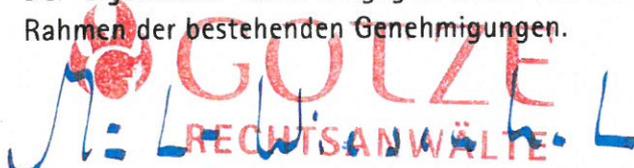
Jedenfalls ist letztlich festzuhalten, dass nach derzeitiger Lage das Maximale, was umgesetzt werden könnte, der unmittelbare Genehmigungsstand vor 2015 wäre.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass der VEP unter erheblichen Rechtsfehlern leidet, die seine Unwirksamkeit begründen. Dieser kann also keine Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung eines neuen Vorhabens sein.

Dies ändert nichts daran, dass der SB-Warenmarkt entsprechenden Bestandsschutz genießt. Dies gilt in jedem Fall soweit im Jahre 2015 eine Genehmigung hinsichtlich eines SB-Warenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² erteilt worden ist. Insofern kommt es nicht einmal auf den Bestandsschutz an, da die Genehmigung insoweit noch Gültigkeit hat. Selbst wenn diese nicht umgesetzt würde, ist jedoch davon auszugehen, dass der vorherige Genehmigungsstand, welcher auch bis zur Aufgabe des vormals dort vorhandenen SB-Warenmarktes vorhanden war, noch Bestandsschutz genießt. Es ist nicht ersichtlich, dass jene Genehmigung bzw. jener Genehmigungsstand endgültig aufgegeben, mithin hierauf endgültig verzichtet werden sollte. Allein die Genehmigung aus dem Jahre 2015 und der entsprechende Bauantrag reichen hierfür jedenfalls nicht.

Für die raumordnerische Betrachtung bedeutet dies indes, dass der Ausweisung neuer, entsprechender Baugebiete in der Stadt nicht mit dem Argument begegnet werden kann, es bestehe bereits eine planerische Grundlage für entsprechende Nutzungen an dieser Stelle. Wie bereits dargestellt, ist die hier in Rede stehende unwirksam. Der Eigentümer kann hingegen noch von seinem Eigentum Gebrauch machen im Rahmen der bestehenden Genehmigungen.



Wolfram Müller-Wiesenhaken
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Verwaltungsrecht
GÖTSCHE RECHTSANWÄLTE
Partnerschaft
Petersstraße 15, 04109 Leipzig
Telefon 0341 308559-0, Fax -29
mail@goetze.net, www.goetze.net

B 17 Domicil Hausbau GmbH & Co. KG (vertreten durch Lenz & Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbH)

1. Stellungnahme vom 30.01.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme

Entsprechend Ziel 5.1.1 des Regionalplans Westsachsen (RPWS) ist die Inanspruchnahme unverbauter Flächen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Die Notwendigkeit der Planung des Sondergebiets Handel Ziegelstraße in der geplanten Größenordnung ist aus dem Grund nicht unabdingbar, weil der Standort Schondorfer Mark mit einem Lebensmittelvollsortimenter bzw. einem SB-Warenhaus wiederbelebt werden soll. Da beide Standorte keine Zentralen Versorgungsbereiche sind, ist nicht erkennbar, warum dies am Standort Ziegelstraße erfolgen soll und nicht an der Schondorfer Mark. Die geplante Änderung des FNP verstößt somit gegen § 1 Abs. 4 BauGB.

Die geplante Änderung ist zu Lasten des Grundstückseigentümers abwägungsfehlerhaft: Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind ... die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen der von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). Die „Wegplanung“ bestimmter Nutzungen bedarf der sorgfältigen Prüfung und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt. Im Fall des Einzelhandelsausschlusses sind Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung zu betrachten, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.

Die Darstellung einer Gewerbefläche ist entweder abwägungsfehlerhaft oder städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB!

Die Änderung des FNP kann nur städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sein, wenn ein B-Plan für ein Gewerbegebiet aufgestellt würde. Dieser B-Plan wäre abwägungsfehlerhaft.

Die Wegplanung des bestehenden Baurechts zugunsten eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. eines Bau- und Gartenmarktes würde besondere städtebauliche Gründe voraussetzen. Der bloße Verweis auf den Bestandsschutz ist nicht ausreichend, um den Interessen des Eigentümers gerecht zu werden. Diesen erheblichen Eingriffen in die Eigentumsrechte stehen keine gewichtigen städtebaulichen Belange entgegen. Die Beschränkung dient nicht dem Schutz eines Zentralen Versorgungsbereichs sondern als baurechtliche Begründung für die Rechtfertigung eines Ergänzungsstandortes, in dem in ebenfalls nicht städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmittelvollsortimenter bzw. Bau- und Gartenmarkt errichtet werden soll.

2. Stellungnahme vom 27.04.2017 (Posteingang am 28.04.2017) inkl. Stellungnahme der CIMA Beratung und Management GmbH vom 20.04.2017:

In der Stellungnahme erfolgt eine Kommentierung des Einzelhandelskonzepts und damit eine Vertiefung der 1. Stellungnahme. Es sind keine neuen Sachverhalte erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seit September 2014 (Schließung Marktkauf) erfolgte durch den jeweiligen Eigentümer der Immobilie keine Nachnutzung als SB-Warenhaus oder Lebensmittelvollsortimenter, die wichtig zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Eilenburg sind. Auch von nachfolgenden Käufern gingen keine ernstzunehmenden Aktivitäten aus. Erhebliche Kaufkraftverluste sind zu verzeichnen, die wieder zu generieren sind. Mit der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße als Ergänzungsstandort zu den vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen, soll die Versorgungsstruktur

in Eilenburg wieder aufgewertet werden. Da dies am Standort Schondorfer Mark über zwei Jahre lang nicht erkennbar war, entschied sich die Stadt aus städtebaulichen Gründen für den zentraleren Standort an der Nahstelle zwischen den Stadtteilen Eilenburg-Ost und -Mitte.

Das Verfahren zur Änderung des FNP wird gemäß BauGB durchgeführt. Der Vorwurf, dass eine Abwägung nicht stattfindet, wird zurückgewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2016 über die Aufstellung der Änderung des FNP informiert und gebeten, bis zum 28.10.2016 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich zum Vorentwurf im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.11.2016 zu äußern.

Gemäß BauGB wurden die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Ein Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat muss für die frühzeitige Beteiligung jedoch nicht gefasst werden. Die Beteiligung fand im Rahmen der Offenlage des Entwurfs in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2017 statt. Die zur Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß BauGB in einem Abwägungsprotokoll zusammengefasst und vom Stadtrat beschlossen. Dabei werden auch die in der Stellungnahme genannten Hinweise und Anregungen in die Abwägung eingestellt.

Mit der Schließung des SB-Warenhauses 2014 fand eine rückläufige regionale Kundenbindung und der Bedeutungsverlust des peripheren Einzelhandelsstandortes „Schondorfer Mark“ statt. Die Stadt Eilenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Mittelzentrum ausgewiesen und nimmt damit auch entsprechende Funktionen wahr. Mittelzentren sollen als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums gesichert und gestärkt werden. Dieser Funktion kommt die Stadt Eilenburg seit der Schließung des SB-Warenhauses im Jahr 2014 als Versorgungszentrum nicht mehr vollumfänglich nach. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 (EHK) soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion durch die Neuausweisung des Ergänzungsstandortes an der Ziegelstraße wiedererlangt werden und eine Funktionsverlagerung vom peripheren Rand der Stadt in eine städtebaulich eingebundene Lage stattfinden. Der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Eilenburg bedürfen vor allem des Schutzes des innerstädtischen Zentrums, aber auch einer stärkeren Konzentration von Einzelhandelsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Dabei ist auch zu beachten, dass die Betriebsform SB-Warenhaus generell aufgegeben werden und stattdessen ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden soll. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Eilenburg, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum. Eine grundlegende Herausforderung besteht in der Erhaltung und dem Ausbau der Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums.

Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und ergänzende Funktionen großflächiger Einzelhandelsbetriebe städtebaulich besser eingebunden werden. Ziel soll es sein, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost bietet diese Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung. Die Versorgungsfunktionen ergänzender großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig im neu auszuweisenden Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Um der im EHK beschriebenen Konzentration des Einzelhandels im zentralen städtischen Bereich gerecht zu werden, wird in der 2. Änderung des FNP im Bereich der Ziegelstraße ein geplantes SO Handel und im Bereich der Schondorfer Mark eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wird ein erster Schritt zur notwendigen Umsetzung des EHK getan, damit die Stadt Eilenburg zukünftig ihre mittelzentrale Funktion als Wirtschafts- und Versorgungszentrum wieder gestärkt wahrnehmen kann.



Die Darstellungen des Flächennutzungsplans fassen die Vorstellungen und Pläne der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre zusammen und wirken zunächst nicht nach außen. Prinzipiell wird durch den FNP kein Baurecht geschaffen. Man kann aus der Darstellung eines Baugebiets nicht herleiten, dass man auch Baurecht hat bzw. innerhalb einer bestimmten Frist die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Aus diesem Grund kann der FNP, anders als ein B-Plan, von Dritten im Prinzip nicht angefochten werden. Er ist keine Satzung mit Rechtsnormcharakter, die der Normenkontrollmöglichkeit des § 47 VwGO unterliegen würde.

Die in der Stellungnahme genannten Einwände sind für die Änderung des FNP somit nicht relevant, sondern können sich allenfalls gegen die in einem nachgelagerten Verfahren, zu einem späteren Zeitpunkt geplante Aufstellung eines B-Plans richten.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte aus städtebaulichen Gründen eine Abwägung zugunsten des Standortes an der Ziegelstraße unter der Voraussetzung, dass am Altstandort die Nutzung im Rahmen des passiven Bestandschutzes erhalten bleibt.

Im Zuge der Abwägung wurde auch der Standort Schondorfer Mark aus planungsrechtlicher Sicht geprüft. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der VEP Nr. 2 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ nach heutiger Rechtslage verfahrensfehlerbehaftet ist und sich damit in einer schwebenden Rechtsunwirksamkeit befindet. Damit sollte zur Beseitigung dieser rechtlichen Disproportionalität der VEP prinzipiell entweder aufgehoben oder in eine andere Planung überführt werden.

→ Es erfolgt keine Änderung der Planung.

1. Der Stadtrat beschließt, die genannten städtebaulichen Gründe und die Aussagen zur Rechtslage des VEP Nr. 5 in der Begründung unter Punkt 1.1 zu ergänzen.

2. Der Stadtrat beschließt, die Einwände zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis

BA	SR
keine Abstimmung	Ja: 15 Nein: 1 Enth.: 2
Ja: Nein: Enth.:	5 - - Ja: 15 Nein: 1 Enth.: 2

Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 22.06.2017 der Domicil Hausbau GmbH Co. KG mitgeteilt.

Anlage 3 zur Begründung zur DS Nr. 124/FB4/2017/1

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung
Frau Zimmermann

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Dr. Gabriele Böhme

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3430
Telefax +49 341 977-1199

gabriele.boehme@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
L34-2417/732/1

Leipzig,
25. Juli 2017

ROV Handel - Eilenburg "SO-Gebiet Ziegelstraße"

Unsere Besprechung vom 13. Juni 2017

Sehr geehrte Frau Zimmermann,

wie am 13. Juli 2017 vereinbart, übersende ich Ihnen und den weiteren Teilnehmern der Besprechung vom 13. Juli 2017 die Endfassung der zur Ausschreibung vorgesehenen Unterlagen. Ihnen und allen Teilnehmern des Gespräches vom 13. Juli 2017 meinen Dank für die Zusendung der am 13. Juli 2017 vereinbarten Korrekturen und Ergänzungen. Ich bitte Sie nunmehr um eine Endkorrektur bis spätestens Montag, den 31. Juli 2017. An diesem Tag sollen die Unterlagen an die sechs in der Niederschrift vom 13. Juli 2017 aufgeführten Gutachterunternehmen in die Post gehen.

Ihren Wunsch, sehr geehrte Frau Zimmermann, nach Streichung des Szenariums 1, kann leider nicht gefolgt werden. Verwiesen wird auf die Ihnen bereits mit Schreiben vom 2. Februar 2017 im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg übermittelte Rechtsauffassung der Landesdirektion Sachsen. In Ergänzung und zur nochmaligen Begründung der Rechtsauffassung verweisen wir auf das Urteil 4 C 22/83 des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21. November 1996:

„Eine Norm kann – abgesehen von der Nichtigerklärung in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren, wie es für den Bebauungsplan § 47 VwGO vorsieht – grundsätzlich nur in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufgehoben werden. (...)“ BVerwG, Urteil vom 21. November 1996, Az.: 4 C 22/83, Rn. 11 ff., zitiert nach juris

Weiter:

„Dem somit gebotenen förmlichen Aufhebungsverfahren für die Beseitigung eines von der Gemeinde als ungültig erkannten Bebauungsplanes kann auch

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucherschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860

Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen befindet sich ein gekennzeichnete Parkplatz in der Braustraße.

*Bitte nutzen Sie für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente ausschließlich die E-Mail-Adresse post@lds.sachsen.de

nicht entgegengehalten werden, ein nichtiger Bebauungsplan sei rechtlich nicht existent und könne folglich nicht als Rechtssatz aufgehoben werden. Diese Ansicht verkennt, daß die Nichtigkeit eines Bebauungsplanes im allgemeinen nicht offenkundig ist und daß der Plan, solange er nicht in dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren, nämlich durch förmliche Aufhebung nach den §§ 2 Abs. 6, 2a, 10, 11 und 12 BBauG oder in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 6 VwGO, „beseitigt“ ist, den Schein der Rechtsgeltung erzeugt. (...)

Übrigens ist die Gemeinde nicht nur befugt, sondern auch gehalten, den als nichtig erkannten Bebauungsplan, wenn sie die die Nichtigkeit begründenden, behebbaren Fehler nicht beheben will, nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen (§§ 2, 2a, 10, 1 und 12 BBauGB) aufzuheben. Das gebietet – wie schon ausgeführt – die Rechtssicherheit.“ (BVerwG a.a.O.)

Weiter: Das OVG Mecklenburg-Vorpommern vertrat 2006 in einem Fall zur Beurteilung eines Bauantrages die Auffassung, dass wenn die Gemeinde die Unwirksamkeit eines eigenen Bebauungsplanes erkennt, sie die Möglichkeit hat, den Plan in einem Verfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben oder zu ändern und dabei ggf. einen Antrag auf Zurückstellung nach § 15 BauGB zu stellen oder eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. (Beschluss OVG Mecklenburg-Vorpommern am 19. 10.2006 – 3 M 63/06). Das OVG vertrat die Auffassung, dass ein als unwirksam erkannter Bebauungsplan aus Rechtssicherheitsgründen fortgelte, solange er nicht durch das vorgeschriebene Aufhebungsverfahren „beseitigt“ worden sei. Die Planungshoheit erlaube es, nach einem Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Plans Bauanträge zurückzustellen oder eine Veränderungssperre zu erlassen. Sie umfasse nicht die Möglichkeit, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen, auch wenn dies einem Gericht in einem Rechtsstreit erlaubt sei.

Hinsichtlich kleiner Korrekturen bitte ich die Stadt Eilenburg, die städtebauliche Begründung des Standortes Ziegelstraße als Anlage 6 nicht Anlage 9 zu nummerieren und die von uns geführte Zusammenfassung zum ÖPNV-Anschluss zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gabriele Böhme
Referentin Raumordnung

Anlagen
Endfassung Ausschreibung