

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/076/2007/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt Hr. Schmidt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	30.07.2007				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	04.09.2007				
Stadtrat	öffentlich	19.09.2007				

### **Titel:**

Eröffnung Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Kleutsch "Schäferbreite" (heute : B 138 "A.d. Teiche")

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der von der Stadt Dessau-Roßlau unter der Nr. 138 "A.d.Teiche" übernommene und vom Gemeinderat Kleutsch am 23.06.1992 beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 "Schäferbreite" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und Text, soll aufgehoben werden. Ziel des Verfahrens ist, den Bebauungsplan aufgrund eines Ausfertigungsmangels und des fehlenden Planungserfordernisses aufzuheben. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil des Beschlusses wird.
2. Der Beschluss über die Eröffnung des Aufhebungsverfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	ortsüblich

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

keine Angaben

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Begründung:**

Der vom Gemeinderat Kleutsch in seiner Sitzung am 23.06.1992 beschlossene und von der Stadt Dessau-Roßlau unter der Nr. 138 übernommene Bebauungsplan "A.d.Teiche"<sup>1</sup> mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Ortsteil Kleutsch leidet an einem Ausfertigungsmangel.

Bebauungspläne als Satzungen bedürfen ebenso wie andere Rechtsnormen der Ausfertigung.<sup>2</sup> Nach der herkömmlichen Rechtsauffassung hat die Ausfertigung die Aufgabe, mit öffentlich-rechtlicher Wirkung zu bezeugen, dass der textliche und bei Bebauungsplänen auch der zeichnerische Inhalt der Urkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten übereinstimmen und die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.<sup>3</sup> Mit der Ausfertigung eines Bebauungsplanes durch den Bürgermeister ist zu bestätigen, dass die Satzung mit ihrem maßgeblichen Inhalt an einem bestimmten Tag von der Gemeindevertretung beschlossen wurde und die ausgefertigte Satzung mit dem beschlossenen Inhalt der Satzung identisch ist. Der Bebauungsplan muss "ausgefertigt" sein, bevor er "bekanntgemacht" wird.<sup>4</sup>

Es genügt nicht, wie im B - Plan Nr. 1 "Schäferbereite" der ehemaligen Gemeinde Kleutsch (siehe Anlage 2), wenn die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung des Bebauungsplans nur einzelne Elemente des Normsetzungsverfahrens betreffen und der unter Pkt. 13 zu unterzeichnende Ausfertigungsvermerk offen bleibt. Denn fehlt diese zu tätige Erklärung des Bürgermeisters, entfaltet der Bebauungsplan von Anfang an keine Rechtswirkung.<sup>5</sup>

Dass der Bebauungsplan an einem Ausfertigungsmangel leidet, blieb jahrelang auch wegen ausbleibender Bauanträge im Baugebiet unentdeckt. Erst mit einer jüngst ergangenen Prüfung von schadensrechtlichen Auswirkungen einer im Bebauungsplan getroffenen öffentlichen Festsetzung auf privatem Grund und Boden wurde der Ausfertigungsmangel offensichtlich.

Der Verwaltung sind, wenn sie vor der Entscheidung steht, einen an einem Ausfertigungsmangel leidenden Bebauungsplan zu einem Zeitpunkt fortzuführen, in dem sich die Situation gegenüber dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von 1992 sachlich und rechtlich verändert hat, mehrere Möglichkeiten eröffnet.<sup>6</sup>

Welche Lösungsmöglichkeiten dafür bestehen, aber auch welche rechtlichen Auswirkungen damit verbunden sein können, das wurde in den zurückliegenden Monaten festgestellt und gewichtet.

Untersucht wurden

1. die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes,
2. die Neuaufnahme des Verfahrens mit Beibehalt der 1992 beschlossenen Grundzüge der Planung im Hinblick auf das Ausmaß der Bauflächen,
3. die Neuaufnahme des Verfahrens bei gleichzeitiger Änderung der Grundzüge der Planung mit dem Ziel, nur den Bestand und das Recht, Baulücken zu bebauen, zu sichern und
4. die ersatzlose Aufhebung.

Eine Heilung des Planes durch Wiederholung der fehlerbehafteten Verfahrensschritte (Ausfertigung und Schlussbekanntmachung) ist aufgrund mehrerer Umstände nicht möglich: Bereits der seit der Inkraftsetzung vergangene Zeitraum von 15 Jahren legt die Annahme einer geänderten Sach- und Rechtslage nahe. Auch faktisch hat sich durch mehrere in der Zwischenzeit auf Bundes- und Landesebene erlassene Gesetze eine deutlich abweichende Rechtssituation ergeben, z.B. durch die Einführung der Umweltprüfung. Des Weiteren ist in Abrede zu stellen, dass der heute für die Ausfertigung zuständige Bürgermeister die Authentizität des Bebauungsplanes der ehem. Gemeinde Kleutsch, d.h. dessen Übereinstimmung mit dem von der Gemeindevertretung im Jahre 1992 als Satzung beschlossenen Planexemplar, bescheinigen könnte.

Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ohne Änderung der Grundzüge der Planung hat gegenwärtig ihre Grenze in der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt für den Fall, dass sie selbst die noch unbebauten Flächen aufkauft, beplant, erschließt, ordnet und wiederveräußert. Denn eine Erwartungshaltung dergestalt, dass die Grundstücke mit einer Preisprognose von weit mehr als 54,-€/m<sup>2</sup> tatsächlich auf eine rege Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt stoßen, wird als abwegig eingeschätzt.

Zudem sprechen die erheblichen Interessen der Stadt an einer Forcierung der Innenentwicklung gegen ein Ziel, die noch unerschlossenen Flächen durch einen neuen Bebauungsplan für zusätzliche Wohnhäuser zu überplanen..

Der Ersatz des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nur für den bebauten Bereich ist auch nicht erforderlich, da dieses Gebiet vollständig entsprechend der Planungsziele erschlossen und genutzt ist. Weitergehender Regelungsbedarf oder eine geänderte städtebauliche Zielsetzung für dieses Plangebiet, durch das sich die Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung ergeben würde, besteht hier nicht. Die bebauten Areale im Gebiet und entlang des Kastanienweges unterliegen dann wieder den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch. Insofern ist es nicht erforderlich, den Bereich durch Bebauungsplan neu zu beplanen, sondern ausreichend und zweckmäßig, wenn sich die Zulässigkeit der Bebauung nach erfolgter Aufhebung nach § 34 Baugesetzbuch richtet.

Die Nutzung der nicht erschlossenen Areale im Hinterland des Gebietes beurteilt sich dann nach § 35 Baugesetzbuch.

Aus den vorangestellten Gründen sollte der von der Stadt Dessau-Roßlau unter der Bezeichnung Nr. 138 "A.d.Teiche" von der ehemaligen Gemeinde Kleutsch übernommene Bebauungsplan Nr. 1 „Schäferbreite“ ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung bezieht sich hierbei jedoch nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf den von ihm ausgehenden Rechtsschein, der mit der ordnungsgemäß durchgeführten Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die ehemalige Gemeinde Kleutsch entstanden ist. Deshalb ist ein einzelner Beschluss zur Aufhebung nicht ausreichend. Es ist wie für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes ein komplettes Verfahren mit den vorgeschriebenen Schritten der Beteiligung, Abwägung und Beschlussfassung über die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes zu führen.

**Anlage 2:**

Übersichtsplan zur Lage des Gebietes

Kopie des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schäferbreite" (nur für jede Fraktion im Stadtrat)

---

<sup>1</sup> ehemals Bebauungsplan Nr. 1 "Schäferbreite"

<sup>2</sup> BVerwGE 79, 200 (203) = BRS 48 Nr. 21

<sup>3</sup> VGH Mannheim, ZfBR 1989, 228, BVerwGE 88, 204 = BRS 52 Nr. 32

<sup>4</sup> OVG Sachsen-Anhalt, 16.06.2005, 2 K 278/02

<sup>5</sup> siehe auch Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein 1. Senat, Datum: 3. Februar 2005, Az: 1 LA 128/04

<sup>6</sup> siehe OVG Rheinland-Pfalz vom 08.01.2004 - 1 C 11444/03 - BauR 4/2004, 718/719