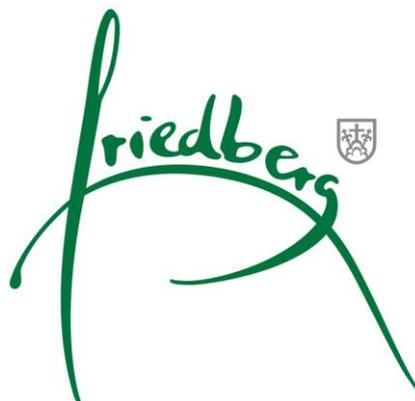


# Stadt Friedberg



**Satzung zur Aufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 1  
für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching  
mit seiner 1. und 2. Änderung**

**TEIL C BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 11.02.2021  
Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_.

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Dickelsmoor“ im Stadtteil Derching wurde am 16.08.1992 bekannt gemacht. Für Teilbereiche des ursprünglichen Plangebietes wurden eine 1. und eine 2. Bebauungsplanänderung durchgeführt (bekannt gemacht 03.07.2004 und 07.12.2011).

2015 fasste der Stadtrat den Beschluss ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Dickelsmoor“ einzuleiten. Die ursprüngliche Zielsetzung war dabei, diverse Festsetzungen klarzustellen und im Hinblick auf rechtliche Auseinandersetzungen rechtssicherer zu fassen. Zudem sollten in Teilbereichen auch gewisse Erleichterungen zugelassen werden. Diese Änderung sollte zunächst rein textlich erfolgen. Eine gravierende Änderung mit größerem Baurecht und auch sonstigen freieren Regelungen war schon aufgrund der Entstehungsgeschichte, dem bis dato strengen Vollzug im Plangebiet und auch weiterer Konsequenzen wie der bestehenden mangelhaften Infrastruktur nicht beabsichtigt. Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass der Gebietscharakter der Siedlung Dickelsmoor bereits seit langem nicht mehr dem im Bebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet entspricht, sondern einem Wohngebiet. Eine Rückkehr zum Kleinsiedlungsgebiet ist ausgeschlossen. Die diesbezügliche Festsetzung des Bestandsbebauungsplans zur Art der Nutzung ist daher in der juristischen Fachsprache funktionslos geworden. Da die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Gebietscharakter Kleinsiedlungsgebiet begründet wurden, sind auch diese als funktionslos anzusehen, da ihnen mittlerweile die Grundlage fehlt.

Die daher anzunehmende Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes führte dazu, dass nicht von einem bestehenden Baurecht nach dem bisherigen Bebauungsplan, sondern von einem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB, in kleinen Teilbereichen sogar nach § 35 BauGB auszugehen war.

Unter anderem, um sich vom voraussichtlich funktionslosen Bebauungsplan als Grundlage des weiteren Verfahrens zu entkoppeln, wurde das bisherige Verfahren (3. Änderung des Bebauungsplanes) eingestellt und formell ein neues Bauleitplanverfahren (Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet „Dickelsmoor“ im Stadtteil Derching) mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) begonnen.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan ist ein formelles Aufhebungsverfahren gem. §1 Abs. 8 BauGB durchzuführen. Auch ein als ungültig erkannter Bebauungsplan ist - abgesehen von der gerichtlichen Nichtigkeitserklärung im Normenkontrollverfahren - in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen, da der Fehler (Festsetzung eines nicht zutreffenden Gebietscharakters) nicht geheilt werden kann (BVerwG, Urteil vom 21.11.1986 - 4 C 22/83 -). Dies ist auch aus Amtshaftungsgründen zwingend erforderlich.

Durch die Aufhebung entstehen keine Auswirkungen auf das Plangebiet, da der ursprüngliche Bebauungsplan als funktionslos anzunehmen und daher § 34/§ 35 BauGB anzuwenden ist.

Die Auswirkungen des neuen Bebauungsplanes werden in einem eigenständigen Aufstellungsverfahren behandelt und abgewogen.

Selbst unter der Annahme der ursprüngliche Bebauungsplan besäße (noch) Rechtskraft, sollte er aufgehoben und durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden, um die heutige Planungsintention eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Festsetzungen festzuschreiben und so ein rechtssicheres Planungskonzept verfolgen zu können.

Aus den aufgeführten Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.01.2021 beschlossen den Bebauungsplan mit den beiden Änderungen aufzuheben und das entsprechende Verfahren durchzuführen.