

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 27.01.2022
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.

Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass der Gebietscharakter der Siedlung Dickelsmoor aller Voraussicht nach nicht mehr dem im Bebauungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet entspricht, sondern einem Wohngebiet. Eine Rückkehr zum Kleinsiedlungsgebiet erscheint ausgeschlossen. Daher ist anzunehmen, dass die diesbezügliche Festsetzung des Bestandsbebauungsplans zur Art der Nutzung voraussichtlich funktionslos geworden ist. Da die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 im Wesentlichen mit dem Gebietscharakter Kleinsiedlungsgebiet begründet wurden, wären in der Konsequenz auch diese als funktionslos anzusehen, da ihnen mittlerweile die Grundlage fehlt. Damit steht die Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplanes im Raum.

Diese würde dazu führen, dass nicht von einem Baurecht nach dem bisherigen Bebauungsplan, sondern von einem solchen nach § 34 BauGB, in Teilbereichen sogar nach § 35 BauGB auszugehen wäre.

Um eine rechtssichere Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung zu schaffen und 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) eingeleitet. Damit soll die aktuelle Planungsintention mit entsprechenden Festsetzungen gesichert werden können. Der Satzungsbeschluss wurde am 02.12.2021 gefasst; mit einem Inkrafttreten ist noch im 1. Quartal 2022 zu rechnen.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein formelles Aufhebungsverfahren gem. §1 Abs. 8 BauGB eingeleitet. 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 -).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung der 1. und 2. Änderung entstehen im Ergebnis keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Plangebiet. Denn entweder ist der Bebauungsplan tatsächlich bereits zu einem früheren Zeitpunkt funktionslos geworden; dann gelten ohnehin bereits die Maßstäbe der §§ 34 bzw. 35 BauGB. Oder aber der – unterstellt – nicht funktionslose Bebauungsplan wird durch den bereits beschlossenen und demnächst in Kraft tretenden Bebauungsplan Nr. 1 neu ersetzt und damit verdrängt. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 1 neu wurden in dessen Aufstellungsverfahren behandelt und abgewogen.

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.



Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (03.03.2021 - 13.04.2021) gingen keine Einwendungen ein, die zu einer inhaltlichen Änderung des Satzungsentwurfs geführt haben.