



Beschlussvorlage 2023/109/1	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	Klotz, Anna

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.09.2023	öffentlich

Bauleitplanung auf den FINr. 359 und 362, Gem. Harthausen

Beschlussvorschlag:

Alternative A

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hält an der bereits mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.10.2019 geäußerten Auffassung fest, dass eine Bebauung auf den FINr. 359 und 362 nur unter der Voraussetzung eines Bauleitplanverfahrens mit entsprechender Kostentragung durch die beiden Eigentümer und Umsetzung der grundstückspolitischen Ziele (unentgeltliche Überlassung von Flächen für einen wegemäßigen Ringschluss und Eingrünung) denkbar ist.

Die Einleitung des Verfahrens ist von der Zustimmung b e i d e r Eigentümer hierzu abhängig.

Alternative B

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss sieht von einer Bauleitplanung auf den FINr. 359 und 362 ab. Baurecht wird mittels Baugenehmigungen auf den FINr. 359 und 362 ermöglicht, hierzu wird die Verwaltung beauftragt einen Erschließungssicherungsvertrag abzuschließen.
- 2a. Im Rahmen der Baugenehmigung ist darauf hinzuwirken, dass die herzustellenden öffentlichen Flächen (Grünfläche, Geh-/Radweg) entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57, Harthausen festgesetzten Lage zu errichten sind.

Oder

- 2b. Im Rahmen der Baugenehmigung ist darauf hinzuwirken, dass die herzustellenden öffentlichen Flächen (Grünfläche, Geh-/Radweg) möglichst unter Erhalt des alten Baumbestands zu errichten sind. Dabei kann von der festgesetzten Lage abgewichen werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

A. Beschlusslage

- 15.01.2015 PUA Bebauung der Grundstücke Flur-Nrn. 359 und 362 der Gemarkung Harthausen - Anfrage-zur Bebauung – (SV 2014/324)
- 02.10.2019 PUA V -2019/010, Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage, Mühlberg, Gem. Harthausen, FINr. 362/0 (SV 2019/366)

B. Historie

I. Anfrage zur Bebauung der beiden Grundstücke FINrn. 362 und 359 vom 16.02.2014 (T-2014/023)

Im Jahr 2014 fragten die Eigentümer des Grundstücks FINr. 362 [REDACTED] für die beiden Grundstücke FINrn. 359 [REDACTED] und 362 der Gemarkung Harthausen formlos an, ob dort **jeweils ein Einfamilienhaus mit Zufahrt von der Magnolienstraße im Osten** errichtet werden kann.

Die Grundstücke sind in ihrem nördlichen Bereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg als Wohnbauflächen dargestellt (siehe Anlage 1). **Sie sind allerdings im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 nicht enthalten** (siehe Anlage 2). Warum die Grundstücke seinerzeit nicht in die Planung aufgenommen wurden, war nachträglich nicht mehr zu klären. Die Intention der Aufstellung des Bebauungsplanes lag noch in der Hand der eigenständigen Gemeinde Harthausen und wurde nach der Gebietsreform durch die Stadt Friedberg fortgeführt. Der Bebauungsplan trat im Jahr 1976 in Kraft.

Bei der Anfrage stellte sich vor allem die **Frage der Erschließung**. Das Grundstück FINr. 359 liegt zwar an der Straße „**Am Mühlberg**“ an, jedoch befindet sich von dort aus **eine hohe Böschung** zu den Grundstücken (siehe Anlagen 3 und 4). **Die Straße wurde darüber hinaus nie erstmalig im beitragsrechtlichen Sinne hergestellt.**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung mit einer Breite von 3 m **ab** der östlich befindlichen Wendefläche der **Magnolienstraße wurde jedoch nur bis zur östlichen Grundstücksgrenze der FINr. 362 hergestellt** (siehe Anlage 4). Es wurde auch lediglich die östlich der angefragten Grundstücke geplanten öffentlichen Flächen abgemarkt (heutige Grundstücke FINrn. 358/2 und /3).

Nach einer Diskussion im **Planungs- und Unterausschuss am 15.01.2015** wurde den Eigentümern des Grundstücks FINr. 362 der Lösungsvorschlag unterbreitet, dass **der Bebauungsplan Nr. 57 um die die beiden Grundstücke FINrn. 359 und 362 erweitert werden soll und die Erschließung der beiden Grundstücke über einen ausreichend breiten Privatweg ausgehend westlich vom Wendehammer Magnolienstraße erfolgt**. **Dafür sollten die städtischen Flächen FINrn. 358/2 und 358/3 an die betreffenden**



Eigentümer verkauft und die im Bebauungsplan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen 1:1 als private Grünflächen festgesetzt werden.

Auf Grundlage des genannten Vorschlages und insbes. den entsprechenden Kostenübernahmen wollten die Eigentümer die Bauvorhaben jedoch nicht weiterverfolgen.

II. Antrag vom 25.06.2019 zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 362 (V 2019/010)

Mit Antrag vom 25.6.2019 beantragten die Eigentümer des Grundstücks FINr. 362 die Erteilung eines **Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück FINr. 362** (siehe Anlage 5).

Aufgrund der Sach- und Rechtslage wäre der Antrag abzulehnen gewesen, da jedenfalls die Erschließung des Bauvorhabens nicht gesichert war bzw. ist. Dienstbarkeiten für die Überfahung fremder Flurnummern lagen und liegen nicht vor, die Fläche FINr. 358/3 wurde auch nicht gewidmet. Auch ein Kanalanschluss bis zum Baugrundstück besteht nicht.

Im **Planungs- und Umweltausschuss am 02.10.2019** wurde außerdem folgender Beschluss gefasst:

„Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat eine Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Mühlberg“ um die FINr. 359 und 362, Gem. Harthausen. Voraussetzung ist, dass sich beide Eigentümer mit einer Überplanung zu den üblichen Bedingungen (insbes. Kosten) einverstanden erklären.“

Mit Schreiben vom 29.01.2020 beantragten die Eigentümer des Grundstücks FINr. 362 daraufhin den Vorbescheidsantrag ruhen zu lassen. Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 359 lehnte die Beteiligung an der Überplanung seines Grundstückes ab.

III. Anfrage zur Bebauung des Grundstücks FINr. 362 vom 29.01.2020

Mit Anschreiben vom 29.01.2020 wurde **erneut die Überprüfung beantragt, ob lediglich das Grundstück FINr. 362 kostengünstig erschlossen und bebaut werden kann.**

1. Daraufhin versuchte die Stadtverwaltung eine **erste Lösung ohne Bebauungsplan** zu erarbeiten. Diese beinhaltete zunächst folgende Parameter:

- **Die Erschließung sollte über die Straße „Am Mühlberg“ zusammen mit dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 630/1 gesichert werden.** Für das westlich des Mühlbergs im Außenbereich befindliche Grundstück FINr. 630/1 liegt aufgrund eines Bestandsgebäudes eine Baugenehmigung für einen Ersatzbau vor (die noch nicht ausgeführt wurde; Ersatzbau mit



Baugenehmigungsbescheid vom 02.06.2014, zuletzt verlängert mit Bescheid vom 06.04.2021 bzw. Tektur/ neuer Bescheid mit Bescheid vom 19.01.2023). Die Baugenehmigung beinhaltet eine private Ausbaupflichtung der Straße „Am Mühlberg“, da ansonsten keine ausreichende Erschließung vorhanden ist und der damals zuständige Bauausschuss eine erstmalige Erschließung der Straße mit Beschluss vom 15.05.2007 abgelehnt hat.

Durch den Anschluss an die Erschließung für das Grundstück FINr. 630/1 sollten für die Eigentümer 362 Kosten eingespart werden.

- Eine Aufstellfläche für die **Feuerwehr** (7 x 12 m) sollte an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 359 errichtet werden.
- Eine **Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserbeseitigung** ist bereits auf der FINr. 595/3 vorhanden.
- Aufgrund der notwendigen **Ableitung des Niederschlagswassers** für die Aufstellfläche für die Feuerwehr kommt bei diesem Lösungsansatz nur die Verlängerung des Regenwasserskanals „Am Mühlberg“ in Betracht.
- Die **notwendigen Flächen** für den Straßenbau und die östlichen Grünflächen sollten der Stadt Friedberg **überlassen** werden.

Dieser Vorschlag wurde den Eigentümern des Grundstücks FINrn. 362 und 359 am 03.03.2021 zusammen mit einem Grunderwerbsplan, einem Entwurf für den Überlassungsvertrag, einem Ausbauplan und einer Kostenschätzung unterbreitet. Aufgrund fehlender Rückmeldung seitens der Eigentümer wurde das Verfahren bis zu einem Bürgermeistertermin mit den Eigentümern am 17.03.2022 nicht weiterverfolgt.

2. Im Anschluss an den Gesprächstermin wurde ein weiterer Vorschlag erarbeitet, der die den Beteiligten immer noch zu hohen Kosten hinsichtlich der von der Feuerwehr geforderten Aufstellfläche und der Hangsicherung weiter minimieren sollte:

Dazu wurde die geplante Aufstellfläche der Feuerwehr mit einem Garagenvorhof kombiniert. Der im Bebauungsplan vorgesehene Weg mit einer Breite von 3 m in der Verlängerung der Magnolienstraße sollte lediglich als Rad- und Fußweg ausgebaut werden, was die Hangsicherung erleichtert und prägendes Einzelgehölz schützt, jedoch kein direktes Anfahren der geplanten Häuser auf den FINrn. 359 und 362 ermöglicht.

C. Anlass der heutigen Beschlussfassung:

Jegliche Lösung ohne Bebauungsplan für das Flurstück 362 birgt aber Probleme hinsichtlich der Kostentragung für die Erschließung der Grundstücke und der Schaffung



gesetzlicher Baurechte auf der FINr. 359 (Umgehung der Drittlösung). Die weitere Vorgehensweise ist daher heute im Gremium zu diskutieren.

I. Problemkreis Erschließungskosten

1. Laut Einschätzung der Abteilung 31 (Bauordnung) sind die beiden Grundstücke FINr. 359 und 362 dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, weshalb **die Eigentümer nicht zu Erschließungskosten auf dem Bescheidsweg herangezogen werden können.** Die Kosten für die Erschließung würden also bei Ausführung/ Beauftragung durch die Stadt zu 100% bei der Stadt Friedberg verbleiben. Dies ist nicht im Sinne der Stadt und der Gleichbehandlung mit anderen Grundstückseigentümern.
2. Eine **mögliche Alternative stellt grds. der sog. Erschließungssicherungsvertrag dar,** der für *einzelne* Bauvorhaben im Außenbereich geschlossen werden kann und es ermöglicht, dass die Grundstückseigentümer auf ihre Kosten die baurechtlich notwendige Erschließung herstellen. Die Erschließung ist im beitragsrechtlichen Sinne provisorisch, so dass spätere Beiträge noch erhoben werden könnten.

So wurde auch auf dem Flurstück 630/1 mit Anschluss über die Straße „Am Mühlberg“ verfahren, s.o.. Bei einer Erschließung weiterer Bauvorhaben wie angedacht über die Straße „Am Mühlberg“ bestand jedoch die Problematik, dass der genannte Erschließungssicherungsvertrag auf drei Bauvorhaben ausgeweitet hätte werden müssen. Zu dem zulässigen Vertragsinhalt eines Erschließungssicherungsvertrages gibt es aktuell nur wenige Gerichtsentscheidungen, weshalb es keine rechtssichere Auslegung der Begrifflichkeit „einzelner Bauvorhaben“ gibt. Damit **bestand im vorliegenden Einzelfall Rechtsunsicherheit, weshalb der Vorschlag zur Erschließung über den Mühlberg wieder verworfen werden musste.**

3. Aufgrund der vorstehend geschilderten Umstände wurde so dann **nochmals ein neuer Vorschlag erarbeitet, der eine rechtssichere Gestaltung bzgl. des Erschließungsbeitragsrechtes bietet und bei dem keine Änderungen des Bauungsplanes notwendig sind:**
 - **Grundsätzlich erscheint es derzeit möglich – aber nicht zwingend -, eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB für das Flurstück 362 mit einer Erschließung über die Magnolienstraße zu erteilen.**
 - Zur Sicherung der **wegemäßigen Erschließung** soll der vorhandene 3 m breite Weg (Flurstück 358/3) auf dem Grundstück FINr. 362 Richtung Westen verlängert werden, der dann unter anderem als Zufahrt dient.

Dazu ist der Abschluss eines **Erschließungssicherungsvertrages** notwendig. Da dann die Erschließung über die Magnolienstraße erfolgt, kommt es zu keinem Konflikt mit dem bereits bestehenden Erschließungssicherungsvertrag hinsichtlich



des Bauvorhabens auf Flurstück 630/1. **Die Provisoriumskosten sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.**

- Bei der Verlängerung ist die vorhandene Hangkante und das prägende Einzelgehölz zu beachten.
- **Die Fläche zur Verlängerung des vorhandenen Weges und die nördlich davon liegende Grünfläche soll unentgeltlich an die Stadt Friedberg überlassen werden**, um einen evtl. Ringschluss nach Westen ermöglichen zu können. Die genaue Lage wird von der Stadt vorgegeben.

Sämtliche Kosten dazu sind von den Eigentümern des Grundstücks FINr. 362 zu tragen.

- Die **Feuerwehr** würde sich an der Wendepattform am Ende der Magnolienstraße aufstellen und von dort zum Wohngebäude laufen.
- Das Grundstück mit der FINr. 362 hat derzeit **keine Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserbeseitigung**, da der Schmutzwasserkanal östlich der Hausnummer 13 in der Magnolienstraße endet. Voraussichtlich kann auf dem städtischen Grundstück 358/3 ein Schmutzwasseranschluss erstellt werden.

Ob die Höhenlage ausreicht, kann endgültig erst nach Vorlage eines Bauantrages und der Festlegung der Gebäudehöhen festgestellt werden. Die Kosten für die Erstellung des Anschlusses sind ebenfalls in voller Höhe durch die Eigentümer zu tragen.

- Das betroffene Grundstück hat bereits **eine Anschlussmöglichkeit zur Regenwasserbeseitigung in den Regenwasserkanal auf dem städtischen Grundstück 358/3.**

Ob ein Anschluss gewünscht / notwendig ist oder ob eine Versickerung erfolgt, wird jedoch erst das Baugenehmigungsverfahren zeigen. Ob die Höhenlage ausreicht, kann endgültig erst nach Vorlage eines Bauantrages und der Festlegung der Gebäudehöhen festgestellt werden. Die Kosten für die Erstellung des Hausanschlusses sind in voller Höhe durch die Eigentümer des Flurstücks 362 zu tragen.

II. Problemkreis Baurechtsschaffung auf FINr. 359 ohne Beteiligung an Lasten

Die Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. 362 haben sich grundsätzlich mit den oben genannten Forderungen einverstanden erklärt. Der Eigentümer FINr. 359 möchte sich jetzt unmittelbar noch nicht binden und auch keine Flächen an die Stadt abtreten. Er hat sich jedoch schriftlich dazu bereit erklärt für den Fall selbst irgendwann einmal bauen zu wollen, sich denselben Forderungen zu unterwerfen wie seine Grundstücksnachbarn. Das Schreiben ist in Anlage 6 beigelegt (nö).



Diese Ausgangslage führt zu folgenden Probleme/ Unsicherheiten:

Durch den potentiellen Verzicht auf einen Bebauungsplan ist das Baurecht jetzt und künftig nach dem Gesetz zu beurteilen. Es ist anzunehmen, dass nach Bebauung der FINr. 362 auf der FINr. 359 gesetzliches Baurecht nach § 34 BauGB entsteht.

Selbst wenn man dies nicht annähme, wäre eine Baugenehmigung auf der FINr. 359 nach Bebauung der FINr. 362 nach § 35 Abs. 2 BauGB mindestens politisch, wenn nicht sogar rechtlich schwer zu verweigern.

Dieses **gesetzliche Baurecht für FINr. 359 entstünde also unmittelbar ohne dass der Eigentümer der FINr. 359 Flächen zur Verlängerung des vorhandenen Weges FINr. 359/3 und zur Herstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Grünfläche unentgeltlich an die Stadt überlässt. Letztlich verzichtet die Stadt damit auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und ermöglicht damit einem Eigentümer Baurecht ohne die Ziele des Bebauungsplans (Durchwegung/ Ringschluss, Eingrünung) anderweitig zu sichern.**

Auch den **späteren Abschluss eines Erschließungssicherungsvertrags könnte die Stadt dem Eigentümer FINr. 359** aus Gründen der Gleichbehandlung mit den Eigentümer FINr. 362 und 630/1 **wohl nicht verweigern**. Höchststrichterliche Entscheidungen einschlägiger Art existieren nicht, jedoch kann sich aus Gründen der Gleichbehandlung die grundsätzlich nicht bestehende Erschließungspflicht im Außenbereich zu einem Erschließungsanspruch verdichten. Ablehnungen wären nur aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise zulässig, ob der bestehende Sachverhalt hierfür ausreichend wäre, **kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden**, es spricht jedoch nach Auffassung der Verwaltung Einiges dagegen.

Die vorgelegte Zusicherung des Eigentümers FINr. 359 hat leider nicht die gleiche rechtliche Qualität wie ein etwaiger Vertrag gleichen Inhalts mit der Stadt, welcher zum aktuellen Zeitpunkt mangels rechtlicher Grundlage (der Eigentümer will jetzt ja nicht bauen, auch ein Bebauungsplan wird bei einer Lösung über Baugenehmigungen nicht angestrebt) nicht geschlossen werden kann. Ob sich der Eigentümer in der Zukunft tatsächlich an diese Zusicherung hält ist offen und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht erzwungen werden. Ob man dieses Risiko – auch vor dem Hintergrund etwaiger Gleichbehandlung mit anderen Fällen - in Kauf nehmen will, muss das Gremium selbst beurteilen.

Die öffentlichen Flächen für die Wegeverbindung und die Grünflächen könnten demzufolge **nur über eine Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. Enteignung gesichert** werden. Dies sind aufwendige Verfahren, welche erfahrungsgemäß auch rechtlich hohe Hürden zur Voraussetzung haben. Gerade der sehr alte Bebauungsplan und dessen Verfahren tragen zur Verkomplizierung sicherlich bei. Grds. ist dies aber denkbar, sofern man ggf. Zeit und Kosten investieren will und einen Rechtsstreit nicht scheut.

Zu erwähnen ist aber hier, dass diese Mittel nur greifen würden, wenn man die **Flächen exakt an der Stelle herstellt wie im Bebauungsplan festgesetzt**.

Hierzu stellte die Abt. Tiefbau in einer überschlägigen Schätzung fest, dass für diese Umsetzung zum einen der dort stehende **große alte Baum gefällt werden müsste**, da



er auf der festgesetzten Wegeverbindung platziert wäre. Zum anderen würde die Herstellung des Weges zwar technisch machbar sein, jedoch voraussichtlich aufgrund der bewegten Topographie **schwierig und mit hohen Kosten** verbunden sein.

Eine alternative Wegeführung, die evtl. zum Erhalt des Baumes führen würde, ist nicht im Bebauungsplan enthalten. Somit hätte die Stadt keine Zugriffsmöglichkeit und müsste sich erneut auf die Zusicherung des Eigentümers verlassen.

D. Beschlussvorschlag

Das Gremium muss daher heute unter Abwägung der Rechtsunsicherheiten zunächst entscheiden, ob

→ es weiterhin auf einem Bebauungsplanverfahren besteht (A)

ODER

→ den Eigentümern FINr. 362 den Weg über eine Baugenehmigung ermöglichen möchte, auch wenn der Nutznießer der Baugenehmigungslösung (FINr. 359) einer Abtretung jetzt nicht zustimmt und auch vertraglich für die Zukunft nicht verpflichtet werden kann (B.).

Für den Fall B. ist zudem zu entscheiden, auf welche Variante im Rahmen einer potentiellen künftigen Baugenehmigung hingewirkt werden sollte: auf die Herstellung der öff. Flächen gem. dem Bebauungsplan ODER auch an anderer Stelle. Kurz:

Ist es dem Gremium dann wichtiger, eine spätere Vorkaufsrechtslösung oder Enteignung des Eigentümers FINr. 359 offen zu halten, den Baum u.U. zu fällen und eine schwierigere teurere Lösung für den Weg in Kauf zu nehmen (Untervariante 2.a)? ODER verlässt sich das Gremium auf die schriftliche, rechtlich nicht bindende Zusicherung des Eigentümers und priorisiert den Baumerhalt und eine technisch einfachere, kostengünstigere Wegeverbindung (Untervariante 2.b)?

Die Verwaltung bittet vor dem Hintergrund des großen Aufwandes zahlreicher Abteilungen im Hause für die Erarbeitung von mehreren Vorschlägen rund um die Schaffung von Baurecht für ein bis zwei Häuser um eine abschließende Entscheidung am heutigen Tage.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:800
2. Bebauungsplan Nr. 57 „Am Mühlberg“
3. Luftbild M 1:1000
4. Fotos Ortseinsicht (Stand 09.11.2022)
5. Gezeichneter Lageplan M 1:1000
6. Zusicherung Flurnr. 359, Harthausen (nö)