



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0059 vom 16.04.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	14.05.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a "Baugebiet nördlich der Laurenzstraße"

hier: Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) um ein weiteres Jahr

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup beschließt nachfolgende Satzung:

Satzung

über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ der Stadt Ochtrup

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre innerhalb der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a "Baugebiet nördlich der Laurenzstraße" der Stadt Ochtrup wird gemäß § 17 (2) BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 279, 280, 99 tlw., die westlichen Grenzen der Flurstücke 459 und 509, die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 510 und die Webereistraße tlw.,
im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstückes 362 tlw., die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 358 und die östliche Grenze des Flurstückes 359,
im Süden	durch die südlichen Grenzen der Flurstückes 359, 358 und 362, die westliche Grenze des Flurstückes 274 tlw., die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 273 sowie die Laurenzstraße tlw.,
im Westen	durch die Laurenzstraße tlw., die Straße Dränke tlw. und die Straße Alte Maate tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in den Fluren 25 und 69 der Gemarkung Ochtrup. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den Erlass einer Veränderungssperre für den Planbereich beschlossen. Die Veränderungssperre ist durch Bekanntmachung am 07.10.2017 in Kraft getreten und wäre am 06.10.2019 außer Kraft getreten, wenn der Rat in seiner Sitzung am 04.07.2019 nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Verlängerung um 1 Jahr beschlossen hätte. Somit würde die (verlängerte) Veränderungssperre am 06.10.2020 außer Kraft treten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Dauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn besondere Umstände die weitere Sicherung der Planung erfordern. Die besonderen Umstände müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches der Kommune liegen.

Die besonderen Umstände, die eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre im vorliegenden Fall erforderlich machen, sind begründet in der Tatsache, dass das Bundesverwaltungsgericht in seiner neuerlichen Rechtsprechung Entscheidungen zu Festsetzungen von Sondergebieten getroffen hat. Dies war von der Stadt Ochtrup nicht vorhersehbar und führt dazu, dass die gesamte Planung entsprechend überarbeitet werden muss. Hinzu kommt auch, dass erforderliche Gutachten (Verkehr, Einzelhandel, Lärm etc.) zur Beurteilung der Sachlage noch nicht vorliegen bzw. vom Investor noch nicht beigebracht werden konnten.

Zu der Sachdarstellung ist am 31.03.2020 eine Stellungnahme **der vom Investor beauftragten Kanzlei Lenz und Johlen** eingegangen.

Text der Stellungnahme:

Für die Zusendung der Beschlussvorlage der Stadt Ochtrup zur erneuten Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 a, 4. Änderung, danke ich. Ich habe hierzu folgende Anmerkungen:

1.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde eine Veränderungssperre über das dritte Jahr hinaus verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern.

Besondere Umstände liegen nur dann vor, wenn ein Planverfahren durch die „Ungewöhnlichkeit“ gekennzeichnet wird, sei es wegen der Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs. Darüber hinaus ist ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der „Ungewöhnlichkeit“ des Falls und der für die Aufstellung des Plans mehr als üblichen Zeit erforderlich.

Vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 10.09.1976 –IV C 3.74

Hinzukommen müsste außerdem, dass die Gemeinde die verzögerungsverursachenden Ungewöhnlichkeiten nicht zu vertreten hat. Vertreten muss eine Gemeinde insoweit jedes ihr vorwerfbare Fehlverhalten, wobei im Allgemeinen davon ausgegangen werden kann, dass Mängel, die in der Sphäre der Gemeinde auftreten, z.B. eine zu Verzögerungen führende Überforderung der mit der Planung beschäftigten Dienstkräfte oder ein sich als zu umfangreich erweisender Zuschnitt des Plangebietes, auf ein Fehlverhalten der Gemeinde zurückzuführen ist.

Vgl. insoweit OVG NRW, Beschluss vom 11.07.2017 – 2 D 72/16 NE-.

2.

Unter Berücksichtigung der in der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben liegen derartige, eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre rechtfertigende Ungewöhnlichkeiten der Planung nicht vor.

Insbesondere ist nicht ungewöhnlich, dass bei einem Bebauungsplan die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigt werden muss. Diese, in der Begründung zur erneuten Verlängerung der Verände-

rungssperre genannte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes führt auch nicht zu einer völligen Änderung des Planungskonzeptes, sondern allenfalls zu einer leichten Korrektur der Planfestsetzungen. Mit angemessenem rechtlichem Rat, der seitens des Eigentümers des Plangebiets angeboten wurde, lässt sich dies kurzfristig umsetzen.

Dass „erforderliche Gutachten“ noch nicht vorliegen, liegt in der Sphäre der Gemeinde. Das Planverfahren ist nicht von einer solchen Ungewöhnlichkeit gekennzeichnet, dass die Gutachten besonderen Anforderungen unterlägen. Vielmehr ist bekannt, dass die Gutachten für das Plangebiet deshalb nicht vorliegen, weil die Gemeinde meint, Erkenntnisse aus einem anderen Planverfahren zugrunde legen zu müssen. Die Planungsaufgabe für das Plangebiet ist vergleichsweise einfach und war bereits seit einiger Zeit Gegenstand der Abstimmungen mit der Stadt und hat schließlich auch Niederschlag in einem städtebaulichen Vertrag gefunden, in dem auch die Aufgabenverteilung für die Einholung und Kostentragung von Gutachten eindeutig geregelt ist.

3.

Im Ergebnis gibt es keine Rechtfertigung für eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung läuft auf eine rechtswidrige Beschlussfassung durch die Beschlussgremien hinaus.

Ergebnis der anwaltlichen Prüfung:

In der vorbezeichneten Angelegenheit komme ich zurück auf die von Ihnen zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage zur weiteren Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 53 a, 4. Änderung, sowie das Schreiben der Rechtsanwälte Lenz und Johlen vom 13.03.2020. Nach Durchsicht der Unterlagen ist hierzu folgendes festzuhalten:

Der Rat der Stadt Ochtrup hat am 28.09.2017 den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 53 a, 4. Änderung, beschlossen. Am 04.07.2019 hat der Rat die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen. Die verlängerte Veränderungssperre wird daher am 06.10.2020 außer Kraft treten.

1. Voraussetzungen für die weitere Verlängerung einer Veränderungssperre

Grundsätzlich tritt eine Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft. Gem. § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB kann diese Frist ohne besondere Voraussetzungen um ein Jahr verlängert werden. § 17 Abs. 2 BauGB erlaubt darüber hinaus eine weitere Verlängerung. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.“

Nach ständiger Rechtsprechung liegen „besondere Umstände“ im Sinne vom § 17 Abs. 2 BauGB dann vor, wenn eine sog. Ungewöhnlichkeit des Planverfahrens, etwa wegen des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs gegeben ist. Diese Ungewöhnlichkeit muss ursächlich für einen erhöhten Zeitbedarf sein. Weiter dürfen die besonderen Umstände und die Ursachen für die Verzögerung nicht in einem der planenden Gemeinde vorwerfbaren und zuzurechnenden Fehlverhalten liegen.

Siehe OVG NRW, Beschl. v. 07.02.2017 – 2 B 994.16.NE-, NVwZ 2017, 975; OVG Niedersachsen, Beschl. v. 10.01.2014 – 1 NN 180/13-, NVwZ-RR 2014, 415; Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2018, § 17 Rn. 4 m.w.N.

Nach der Rechtsprechung soll ein solches Fehlverhalten der Gemeinde auch dann vorliegen, wenn diese bereits vor Eintritt des besonderen Umstands das Verfahren nur zögerlich betrieben hat.

Siehe nochmals OVG Niedersachsen, Beschl. v. 10.01.2014 – 1 NN 180/13-, NVwZ-RR 2014, 415.

Nach der Rechtsprechung können die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 BauGB hingegen dann erfüllt sein, wenn ein privater Eigentümer die in Kooperation mit der Gemeinde vereinbarten Unter-

suchungen nicht rechtzeitig beibringt. Dies gilt auch dann, wenn die Planungsabsichten der Gemeinde den Planungsabsichten des Inverstors diametral entgegenstehen.
OVG Niedersachsen, Urt. v. 24.08.2016 – 1 KN 150/14-, ZfBR 2017, 73 (76).

2. Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts

Ausgehend von diesen Maßgaben ist der vorliegende Sachverhalt zu beurteilen.

Ein ausschlaggebender Grund für die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist nach der mir vorliegenden Beschlussvorlage die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019, in welcher das Gericht entschieden hat, dass die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unwirksam ist.
BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 C N8/18, NVwZ 2020, 399.

In der Entscheidung führt das Bundesverwaltungsgericht aus, dass die bisher verbreitet praktizierte Planungspraxis, wonach in den Bebauungsplänen jeweils nur ein Einzelhandelsbetrieb des jeweiligen Typs mit einer Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt wurde, keine Rechtsgrundlage in der BauNVO findet. Die nach der Planungspraxis aufgestellten Pläne unterliegen damit einem Unwirksamkeitsrisiko.

Die vorbezeichnete Planungspraxis war bislang jedoch weit verbreitet und entsprach der üblichen Herangehensweise zur Lösung vergleichbarer planerischer Aufgaben.
Siehe hierzu Bishopink, in: Bönker/Bishopink, BauNVO, 2018, § 11 Rn. 191.

Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 wird nunmehr auch in der juristischen Fachliteratur diskutiert und im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Planungspraxis gewürdigt. In den erschienenen Beiträgen wird die Auswirkung auf die bisherige Planungspraxis betont.

Siehe etwa den Beitrag von Giesecke/Krupp, NVwZ 2020, 403 f., welche als Rechtsanwälte in der Kanzlei Lenz und Johlen tätig sind.

Auch die Planungskonzeption des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 53 a, 4. Änderung, sah für die Sondergebiete SO 13-1 und SO 13-2 eine nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG nicht mehr mögliche Planungskonzeption vor. Der Bebauungsplan ist also anzupassen.

Entgegen der Rechtsanwälte Lenz und Johlen im Schreiben vom 13.03.2020 führt dies aber nicht nur zu einer „leichten Korrektur von Planfestsetzungen“. Vielmehr wird eine Umstellung der Planungskonzeption erforderlich werden und es muss geprüft werden, inwieweit das bisherige Planungsziel mit den nunmehr noch zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlung zur Verfügung stehenden Instrumenten erreicht werden kann.

In der Literatur wird diesbezüglich ausgeführt, dass grundsätzlich noch zwei Planungsalternativen in Betracht kommen. Zunächst kann mit sog. Verkaufsflächenzahlen gearbeitet werden, welche jedoch als in der Praxis häufig zu unflexibel kritisiert werden. Daneben besteht auch die Möglichkeit, eine Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze, sofern in dem entsprechenden Gebiet nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück liegt. Diese Steuerungsmöglichkeit begegnet jedoch rechtlichen Bedenken.

Siehe hierzu nochmal Giesecke/Krupp, NVwZ 2020, 403 f.

Es ist damit festzuhalten, dass die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu einer Ungewöhnlichkeit des Planverfahrens und damit einem besonderen Umstand i.S.v. § 17 Abs. 2 BauGB geführt hat, welcher eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre rechtfertigt.

Darüber hinaus liegt ein weiterer besonderer Umstand auch darin begründet, dass erforderliche Gutachten zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens, der zu erwartenden Immissionsbelastung sowie den Auswirkungen auf den Einzelhandel noch nicht vorliegen. Nach den Regelungen des mit dem Inverstor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages sind alle notwendigen Gutachten, Ermittlungen und Nachweise mit Ausnahme des Verkehrsgutachtens und des Einzelhandelsgutachtens durch den Investor auf dessen Kosten zu erbringen. Die vom Investor zu erstellenden

Gutachten liegen jedoch noch nicht vor. Dieser Umstand stellt sich als weiteres wesentliches verzögerndes Element im Planverfahren dar und liegt nicht in der Sphäre der Gemeinde.

Schließlich sind auch die Auswirkungen der aktuellen CoViD 19-Pandemie zu berücksichtigen, welche in ihren Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland ohne Vorbild sind. Durch die hierdurch vielfach erzwungene Verlagerung von Arbeit ins „Home-office“ sowie die notwendige Reduzierung auch in der Besetzung der Verwaltung auf eine Notbesetzung kommt es in der komplexen Abstimmung zwischen dem Investor, der Gemeinde und den externen Fachleuten notwendigerweise zu Verzögerungen des Planungsverfahrens, welche ebenfalls nicht der Gemeinde anzulasten sind.

3. Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gem. § 17 Abs. 2 BauGB gegeben sind.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entfällt.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten