

Stadt Rösrath
Die Bürgermeisterin
Hauptstraße 229
51503 Rösrath

16.11.2024

Drucks. 796/2024-1, 812/2024

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

in der Debatte über die Container Anlagen für die GGS Forsbach kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, weil „die Grundzüge der Planung berührt“ sind (Drucks. 812/2024).

Weitere Ausführungen dazu oder gar eine Begründung dieses Prüfungsergebnisses werden nicht dargelegt.

Wir wollen dieser Auffassung entgegentreten und darlegen, dass eine Befreiung in Betracht kommt.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das besagte Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5. Die Fläche ist dort als „Parkanlage Öffentlich“ bzw. unter den Festsetzungen als „Grünfläche“ festgesetzt, sodass die Errichtung von Containeranlagen grundsätzlich nicht im Einklang mit dem Bebauungsplan stehen.

Im Textteil des Bebauungsplans Nr. 5 heißt es unter Ziffer 5.8 wörtlich, dass die am Nordrand des Plangebietes liegende Grünfläche „dem benachbarten Schulgelände zugeordnet“ ist.

I. Zweck des § 31 Abs. 2 BauGB

§ 31 BauGB trägt dem Umstand Rechnung, dass ein Bebauungsplan nicht alle denkbaren Fallgestaltungen vorhersehen kann und damit Situationen eintreten können, in denen die Vorstellungen des Satzungsgebers aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde korrigiert werden müssen, wenn sich die Änderung des maßgeblichen Planungsrechts verbietet. Eine solche Änderung des Planungsrechts soll sich auch dann verbieten, wenn sie „zu zeitaufwendig“ ist (BeckOK BauGB/Siegmund 63. Ed. 01.08.2024, § 31 Vorbemerkung).

II. Grundzüge der Planung:

1.) Tatbestand

Es lässt sich nicht allgemein sagen, was ein „Grundzug der Planung“ ist. Darüber besteht „Einigkeit“ (BeckOK BauGB/Siegmund 63. Ed. 01.08.2024, § 31 Rn. 59).

Das Bundesverwaltungsgericht sieht die Grundzüge nicht berührt, wenn der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. „Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht“ (BVerwG Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18/00, NVwZ-RR 2000, 759). In diesem Beschluss führte das BVerwG aus, dass sich „die Änderung auf vier Parzellen, die am Rande eines 132 Parzellen umfassenden Plangebietes liegen, beschränkt“ und diese „quantitativ geringfügige Änderung die Ausweisung eines größeren dem Wohnen dienenden Gebietes durch den Bebauungsplan nicht in Frage“ stellt.

Eine Befreiung darf nicht erteilt werden, wenn eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle von einer Befreiung betroffen sind (BVerwG NVwZ 1999, 1110). Eine Indizwirkung soll von § 34 BauGB ausgehen. Was sich nach § 34 BauGB einfügt, soll auch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Nicht jede Festsetzung im Bebauungsplan ist „per se geeignet, als Grundzug der Planung identifiziert zu werden“ (Krüninger/Aschke/Jeromin/Jeromin BauGB 2024, § 31 Rn. 9).

Eine Wahrung der Grundzüge der Planung kann angenommen werden, wenn die Festsetzungen, von denen abgewichen werden soll, „isoliert“ erfolgt (Ernst/Zinkhanhn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB 2024, § 31 Rn 37a, 58).

2.) Positiv Beispiel in der Rechtsprechung

Öffentliche Grünflächen wurden in der Rechtsprechung bereits als tragend für die Grundzüge der Planung angenommen. Etwa als die Grünfläche „das zentrale Bindeglied für alle letztendlich vier geplanten Baugebiete“ sein soll und die „Anbindungen... durch Wege und Großbaumpflanzungen“ geschaffen werden sollen. (Wiedergabe der textlichen Ausführungen des Bebauungsplans im Verfahren des VGH München, Beschl v. 20.10.2010 – 1 ZB 08.2638, Rn. 18).

3.) Schutzzweck des Tatbestandsmerkmals

Der Bebauungsplan ist rechtssatzmäßiger Ausdruck der verfassungsrechtlich garantierten und demokratisch legitimierten Planungshoheit der Gemeinde und kann daher nicht durch Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde in relevanter Weise abgeändert werden.

4.) Grundzüge der Planung nicht berührt

Gemessen an diesen Grundsätzen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das besagte Flurstück liegt am Rande des Bebauungsplans und ist mehr oder weniger ein Fremdkörper im Bebauungsplan Nr. 5, der vornehmlich das Ziel verfolgt, die Art und das Maß der Bebauung im Plangebiet festzulegen. Die Befreiung betrifft ausschließlich diese eine Parzelle. Eine solche Befreiung hat auf alle anderen Parzellen im Plangebiet keine Auswirkung.

Der Grünfläche kommt auch keine darüberhinausgehende Bedeutung zu. Anders als im oben angeführten Fall des VGH München werden dieser Grünfläche keine öffentlichen Zwecke zugeschrieben. Im Gegenteil: Diese Fläche ist gem. Ziffer 5.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans explizit „dem benachbarten Schulgelände zugeordnet“.

Die Grundzüge der Planung wollten diese Fläche also sogar der Schule zuordnen. Eine jetzige Nutzung für die Schule entspricht daher weiter den Grundzügen der Planung. Dass dort keine baulichen Anlagen festgesetzt sind, ist genau der Grund der Befreiung und kann für sich genommen nicht ausreichen, um ein Berühren der Grundzüge der Planung anzunehmen.

Letztlich würde die Befreiung aber auch durch die Gemeinde erfolgen und eben nicht durch die Baugenehmigungsbehörde. Dementsprechend wird der Schutzzweck, also die Planungshoheit der Gemeinde zu sichern, hier nicht gefährdet.

Nach alledem ist es jedenfalls gut vertretbar, anzunehmen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

III. Wohl der Allgemeinheit

Die Gründe des Wohls der Allgemeinheit „erfassen alles, was gemeinhin unter den öffentlichen Belangen oder – insoweit gleichbedeutend den öffentlichen Interessen zu verstehen ist (BVerwG, Urteil vom 09.06.1978 – 4 C 54/75, 2. Leitsatz, NJW 1979, 939).

Das Gemeinwohl kann beispielsweise durch soziale oder kulturelle Einrichtungen wie Schulen gefördert werden (BeckOK BauGB/Siegmund 63. Ed. 01.08.2024, § 31 Rn. 40).

IV. Erfordern

„Gründe des Wohls der Allgemeinheit ‚erfordern‘ eine Befreiung nicht erst dann, wenn den Belangen der Allgemeinheit ‚auf keine andere Weise als durch eine Befreiung entsprochen werden könnte‘ (...), sondern nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift schon dann, wenn es zur Wahrnehmung des jeweiligen öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen. (...) Die Befreiung muss nicht schlechterdings das einzige denkbare Mittel für die Verwirklichung des jeweiligen öffentlichen Interesses sein; dessen Erfüllung muss also nicht – anders ausgedrückt – mit der Erteilung der Befreiung ‚stehen und fallen‘. Auch dann, wenn andere – auch weniger nahe liegende – Möglichkeiten zur Erfüllung des Interesses zur Verfügung stehen, kann eine Befreiung zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses in dem vorstehend erläuterten Sinne ‚vernünftigerweise geboten‘ sein (BVerwG NJW 1979, 940).

Die alternativen Standorte lassen die Erforderlichkeit also nicht entfallen. Die generelle Erforderlichkeit des Vorhabens steht außer Frage; die Räumlichkeiten werden dringend benötigt, um den Bedarf zu decken.

V. Nachbarliche Interessen

Zuletzt muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Der Festsetzung „Grünfläche“ soll nur dann Nachbarschutz zukommen, „wenn sich konkret der Begründung zum Bebauungsplan positiv entnehmen lässt, dass gerade sie auch den Eigentümern umliegender

Grundstücke Nachbarschutz vermitteln soll.“ (OVG Saarlouis, Beschl. v. 26.06.2017 – 2 A 151/17 Rn. 13).

Mit Blick auf Ziffer 5.8 der textlichen Festsetzungen ist auch das nicht gegeben. Die Grünfläche dient der Schule.

Yannick Steinbach

—

—

—