

Vorlage

127/2023

**Fachbereich 3**

Geschäftszeichen: FB3/Scha/Pfe  
23.08.2023

---

Ältestenrat	11.09.2023	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	20.09.2023	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	04.10.2023	öffentlich	Beschluss

---

## Thema

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost 2 - 1. Änderung", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost 2 - 1. Änderung"

- Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 07.04.2022 Normenkontrollverfahren Bebauungsplan "Parksiedlung Nord-Ost 2"

- Überarbeitung der Planinhalte

- Beschluss über die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und über die Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren

## Beschlussantrag

- I. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 07.04.2022 zum Normenkontrollverfahren „Parksiedlung Nord-Ost 2“ wird erneut zur Kenntnis genommen.
- II. Der Gemeinderat beschließt, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) für die Heilung gerügter Verstöße durchzuführen.
- III. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer 4 der Erläuterungen dieser Vorlage wird zugestimmt.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Parksiedlung Nord-Ost 2 – 1. Änderung“ (Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 21.09.2023), die Begründung zum Bebauungsplan vom 21.09.2023, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 21.09.2023 mit Begründung vom 21.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und als eine

andere leicht zu ergänzende Zugangsmöglichkeit diese Unterlagen für einen Monat öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Bader  
Bürgermeisterin

gez. Rothe  
FB3 / Planung, Baurecht

## Erläuterungen

### 1. Verfahrensstand

Mit Beschluss vom 11.11.2020 wurde der Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Bei der Anfechtung eines rechtskräftigen Bebauungsplans durch eine Normenkontrollklage kann bei beachtlichen Fehlern dessen Unwirksamkeit festgestellt werden.

Der Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 07.04.2022 in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Die Revision wurde vom Verwaltungsgerichtshof nicht zugelassen. Die Stadt Ostfildern hat Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Diese Beschwerde wurde mit Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.02.2023 als unbegründet zurückgewiesen.

### 2. Im Bebauungsplan festgestellte Fehler

Der Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2“ wurde in seiner grundsätzlichen Konzeption nicht beanstandet, allerdings in einigen Punkten nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs als fehlerhaft beurteilt, was zur Unwirksamkeit führte:

- a) Die Festsetzung der Shisha-Bar als Fremdkörper im Mischgebiet wurde als nicht zulässig erachtet, da die Shisha-Bar als „Gaststätte mit Einliegerwohnung und Fremdenzimmern, ergänzt mit einer Shishanutzung“ genehmigt ist, die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässig ist.
- b) Das im Textteil festgesetzte „Baurecht mit Bedingung“, wonach die Nutzung einer Terrasse auf dem Flst. Nr. 6242/4 erst nach Herstellung der notwendigen Stellplätze nach § 37 LBO zulässig macht, wurde ebenso bemängelt. Bedingungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen und nicht auf der Grundlage von bauordnungsrechtlichen Vorschriften festgesetzt werden.
- c) Dem Ausschluss von Koniferen, Kirschlorbeer und Bambus im Textteil des Bebauungsplans fehlt es an einer städtebaulichen Begründung. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB lässt positive Festsetzungen zu, nicht aber einen isolierten Ausschluss bestimmter Pflanzen.
- d) Es liegt ein Fehler im Abwägungsvorgang vor, da die Nutzung der Stellplätze an der Breslauer Straße durch Gäste der Shisha-Bar mit der Errichtung der Lärmschutzwand über die volle Länge und Höhe abhängig gemacht wurde. Dadurch wurde dem Betriebsinteresse des Inhabers der Shisha-Bar nicht das ihm zustehende Gewicht beigemessen.  
Dem Inhaber der Shisha-Bar würden allein schon durch die Herstellung eines einzigen Stellplatzes unverhältnismäßige Kosten entstehen.
- e) Es fehlen weitere Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Eine solche Pflicht zu lärmschützenden Maßnahmen gibt es zwar bereits in den § 3 Abs. 1 Satz 1 LBO konkretisierende Technische Baubestimmungen, allerdings kann nicht dem Landesgesetzgeber überlassen werden einen Konflikt zu lösen, der durch bundesrechtliches Planungsrecht entstanden ist.

### **3. Fehlerbehebung durch ein ergänzendes Verfahren**

Die Fehler, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führten, können in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden. Es wird hierbei von einem neuen Verfahren ausgegangen. Dadurch ist § 233 Abs. 1 BauGB nicht anwendbar und das Verfahren ist nach den neuen Vorschriften des Baugesetzbuchs, nach dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 03.07.2023, durchzuführen.

Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgt durch eine Wiederholung des Aufstellungsverfahrens ab dem Verfahrensschritt, bei dem der zur Unwirksamkeit führende Fehler unterlaufen ist. Damit können auch nach der Bekanntmachung und dem damit verbundenen scheinbaren Inkrafttreten Fehler behoben werden, indem die Gemeinde das Aufstellungsverfahren in allen nach dem beachtlichen Fehler durchgeführten Verfahrensabschnitten wiederholt und den Bauleitplan erneut oder unter bestimmten Bedingungen auch rückwirkend in Kraft setzt.

Bei einem Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB setzt die Gemeinde das von ihr ursprünglich eingeleitete, nur scheinbar abgeschlossene Bauleitplanverfahren an der Stelle fort, an der ihr der Fehler unterlaufen ist. Das ergänzende Verfahren versetzt den Plan damit zurück in das Stadium des Bebauungsplanentwurfs. Die Planauslage ist zu wiederholen, sofern die Änderung nicht nur klarstellende Bedeutung hat. Wenn von den im ergänzenden Verfahren vorgenommenen inhaltlichen Änderungen nachteilige Auswirkungen ausgehen, handelt es sich um abwägungsbeachtliche Änderungen des Bebauungsplans.

Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens setzt voraus, dass der auf diesem Wege zu behebbende Mangel nicht von solcher Art und Schwere ist, dass er die Planung als Ganzes infrage stellt oder die Grundzüge der Planung berührt. Da die festgestellten Fehler durch eine punktuelle Nachbesserung behoben werden können (s.u.), ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist somit erneut öffentlich auszulegen, die Abwägung zu wiederholen, der Satzungsbeschluss erneut zu fassen und der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

### **4. Überarbeitung der Planinhalte**

- Streichung der Fremdkörperfestsetzung
- Streichung der Festsetzung zum Baurecht mit Bedingung
- Streichung der Festsetzung zum Ausschluss von Koniferen, Kirschlorbeer und Bambus
- Länge und Höhe der Lärmschutzwand und genaue Baumstandorte sind künftig abhängig von der Länge der Stellplatzanlage und Lage der Ausfahrt
- Ergänzung der Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, Festsetzung Lärmpegelbereiche
- Aktualisierung Fachbeitrag Verkehr, Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme Geologie, Umweltbericht und Artenschutz
- Redaktionelle Änderungen und Klarstellungen

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan vom 21.09.2023
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 21.09.2023
- Anlage 3: Begründung vom 21.09.2023
- Anlage 4: Planzeichenerklärung vom 21.09.2023
- Anlage 5: Örtliche Bauvorschriften vom 21.09.2023
- Anlage 6: Begründung Örtliche Bauvorschriften vom 21.09.2023
- Anlage 7: Immissionsprognose Geruch, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG
- Anlage 8: Fachbeitrag Verkehr, Modus Consult
- Anlage 9: Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH
- Anlage 10: Einzelhandelskonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung
- Anlage 11: Vergnügungsstättenkonzept, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung
- Anlage 12: Abfalltechnische Untersuchung Boden, Einstufung für die Entsorgung, Dr. Kolckmann Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau
- Anlage 13: Geologische Gutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Dr. Alexander Szichta geologische Beratungsgesellschaft mbH / Dr. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH
- Anlage 14: Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten
- Anlage 15: Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Gruppe für ökologische Gutachten

**Finanzielle Auswirkungen**

**Bitte beachten:**

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja  Nein