

Interessengemeinschaft Mooswiesen

Bedeutung des Flächennutzungsplans und von Bebauungsplänen am Beispiel Mooswiesen

Im Gemeindegebiet Haimhausen stehen aktuell große Bauvorhaben bevor. Am Amperberg soll ein neues Wohngebiet entstehen, am Kramer Kreuz erwarten wir einen Supermarkt mit angrenzender Wohnbebauung und die Neugestaltung des Brauereigeländes wird das Gemeindebild nachhaltig verändern.

Zur erfolgreichen Umsetzung für alle Bauvorhaben besteht im Vorfeld die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen zu ändern und anschließend entsprechende Bebauungspläne aufzustellen. Für Bürger*Innen, die sich normalerweise wenig in den Untiefen des komplizierten Baurechts auskennen, stellt sich die Frage, was ist ein Flächennutzungsplan und was ist ein Bebauungsplan.

Wir von der Interessengemeinschaft Mooswiesen haben dazu Herrn Professor Dr. Kuchler interviewt, um für Haimhausens Bürger*Innen volle Transparenz zu schaffen. Professor Kuchler ist Partner der Kanzlei Görg Rechtsanwälte, ausgewiesener Rechtsexperte für öffentliches Bau-, Planungs- und Umweltrecht und lehrt diese Gebiete auch an der Technischen Universität in München.

IGM: *Grüß Gott Herr Professor Kuchler, bitte erklären Sie für den Laien die Bedeutung eines Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans.*

Kuchler: Beide Pläne sind sog. „Bauleitpläne“. Sie dienen der Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele einer Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet zu bestimmen, z. B. wo sollen Wohngebiete entstehen, wo Gewerbegebiete, und welche Flächen sollen von Bebauung frei bleiben und der Landwirtschaft oder zum Schutz von Natur und Landschaft dienen. Die Bebauungspläne regeln dann für einzelne Gebiete genau, ob und wie dort gebaut werden darf, ob Wohnen oder Gewerbe zulässig ist, die Größe und Höhe der Gebäude usw. Vor allem aber schaffen die Bebauungspläne das Baurecht, damit dann die Baugenehmigungen erteilt werden können.

IGM: *Kann eine Gemeinde jederzeit den bestehenden Flächennutzungsplan ändern und Bebauungspläne aufstellen?*

Kuchler: Die Gemeinden haben die sog. „Planungsho-

heit“. Ganz grundsätzlich dürfen sie deshalb selbst entscheiden, ob sie Bauleitpläne aufstellen oder ändern. Sie sind dabei allerdings nicht frei, sondern müssen viele gesetzliche Vorgaben beachten. Wird dagegen verstoßen, sind die Planungen fehlerhaft und rechtswidrig und können dann auch von den Gerichten für unwirksam erklärt werden. Das kommt immer wieder vor.

IGM: *Ist die Begründung für die Änderung eines Bauleitplans wichtig und bindet diese die Gemeinde für die Zukunft?*

Kuchler: Eine Gemeinde muss ihre Planungen immer begründen. Das schreibt das Gesetz ausdrücklich vor. Oftmals lässt sich erst aus der Begründung erkennen, welche Ziele die Gemeinde bei ihrer Planung verfolgt hat. Ob und inwieweit sich eine Gemeinde durch die Begründung für die Zukunft bindet, kommt darauf an. Wenn sie eine solche Bindung ausdrücklich zum Gegenstand ihrer Begründung macht, braucht sie jedenfalls gute Gründe, warum sie später doch etwas anderes plant.

IGM: *Können Sie das bitte anhand des Beispiels Mooswiesen näher erläutern? Auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche zwischen Ausgleichsgebiet und Landschaftsschutzgebiet wird gerade der Standort für ein Vereinsheim für vier Vereine diskutiert und zudem ist zu hören, dass sich auch andere Betreiber mit alternativen Konzepten für die Fläche bewerben wollen.*

Kuchler: Um die Fläche baulich nutzbar zu machen, müsste die Gemeinde zunächst den Flächennutzungsplan ändern; denn dort ist der Standort mit einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem müsste sie einen Bebauungsplan aufstellen.

IGM: *Geht das so einfach? In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet Mooswiesen steht: „Durch die Festsetzung der Grünordnung und die Situierung der Gebäude im Bebauungsplan, der parallel aufgestellt wird – und insbesondere durch die unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Lage der Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung wird ein endgültiger Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen. Durch die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Baugebiet und freier Landschaft werden unwiderruflich weitere bauliche Begehlichkeiten unterbunden sowie Vernetzungsstruktu-*

ren zwischen den ausgewiesenen Flächen der Landschaftsschutzgebiete durch Erstellung einer naturnah gestalteten Ausgleichsfläche geschaffen.“ Ähnliche Ausführungen enthalten die Begründung und der Umweltbericht des genannten Bebauungsplans. Dort heißt es auch: „Die Gemeinde Haimhausen und die Untere Naturschutzbehörde wirken auf das angedachte und realistische Ziel hin, dass verbleibende landwirtschaftliche Restflächen zwischen geplanter Ausgleichsfläche zum Baugebiet und südlicher Landschaftsschutzgrenze ein großer zusammenhängender ökologischer Freiraum von ca. 18.500 qm durch Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche entsteht.“

Kuchler: Wie bereits gesagt, kann die Gemeinde ihre Bauleitpläne zwar ändern. Hier hat sich die Gemeinde durch die Begründung des Flächennutzungsplans und die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mooswiesen“ aber sehr weitgehend gebunden. Sie verwendet z.B. die Begriffe „endgültig“ und „unwiderruflich“. Wenn die Gemeinde die Fläche zwischen Ausgleichsfläche und Landschaftsschutzgebiet nunmehr doch für eine Bebauung freigeben würde, wäre das ja ganz offensichtlich widersprüchlich. Dafür musste die Gemeinde schon sehr gute und bei den bisherigen Planungen noch nicht bekannte Gründe ins Feld führen können. In diesem Fall besteht außerdem die Besonderheit, dass es offensichtlich auch eine Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörden gegeben hat, diese Fläche nicht zu bebauen. Auch dagegen würde also verstoßen.

IGM: Die Fläche grenzt zudem unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an. Sehen Sie deshalb oder aus anderen Gründen noch weitere Schwierigkeiten für eine Überplanung dieser Fläche?

Kuchler: Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet selbst ist zwar zunächst kein absoluter Hinderungsgrund für eine Planung; es muss bei einer erneuten Pla-

nung aber selbstverständlich berücksichtigt werden. Größeres Konfliktpotential sehe ich mit dem maßgeblichen Regionalplan. Dieser setzt einen regionalen Grünzug sowie ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem fest, dessen Funktionen durch eine neue Bebauung nicht verletzt werden dürfen.

IGM: Was ist, wenn die Gemeinde trotzdem den Flächennutzungsplan Mooswiesen ändert?

Kuchler: Wenn die Gemeinde trotzdem den Flächennutzungsplan ändern und einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen sollte, spricht viel dafür, dass dies rechtswidrig wäre.

Die davon betroffenen, also jedenfalls die benachbarten Grundstückseigentümer könnten gegen eine solche Planung auch gerichtlich vorgehen. Denn die Gemeinde muss bei ihrer Planung auch das Vertrauen auf die Aufrechterhaltung der bisherigen Planung beachten; dies gilt insbesondere auch dann, wenn sie bislang baulich ungenutzte (Grün-)Flächen nunmehr als Bauland ausweisen möchte. Das haben die Gerichte mehrfach ausdrücklich so entschieden.

IGM: Wie schätzen Sie die Dauer und die Chancen in so einem juristischen Verfahren ein?

Kuchler: Der Flächennutzungsplan muss vom Landrat samt Dachau auf seine Rechtmäßigkeit überprüft und genehmigt werden. Das nimmt in der Regel 3 bis 6 Monate in Anspruch. Den Bebauungsplan können die Grundstücksnachbarn auch gerichtlich überprüfen lassen. Ein solcher Prozess dauert mindestens 1,5 Jahre, gelegentlich auch deutlich länger.

Wie ein solcher Prozess ausgehen würde, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher vorherzusagen. Es wird der Gemeinde aber jedenfalls sehr schwer fallen, ihr bisheriges klar festgesetztes Ziel – eine weitere Bebauung auf der Fläche ausdrücklich „endgültig und unwiderruflich“ nicht zuzulassen – mit vertretbaren Gründen aufzugeben.

IGM: Vielen Dank Herr Professor Kuchler für Ihre Zeit.