

FW-Fraktion, J. Grabmeier, Köckstr. 1, 94469 Deggendorf

Stadtratsfraktion:
Prof. Dr. J. Grabmeier
Dr. U. von Eichhorn

K.-H. Gollwitzer
M. Mühlbauer
C. Yasinoglu

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Christian Moser

Franz-Josef-Strauß-Str. 1
94469 Deggendorf



Stadtratsfraktion:
Ch. Heilmann
N. Jenetzke
S. Tröster

W.-G. Bergs
P. Högn
J. Krenn

IHR ZEICHEN

IHR SCHREIBEN VOM

MEIN ZEICHEN
JG

DATUM
20. April 2021

**Anfrage gem. GeschO § 30 (1) zur Beantwortung im Stadtrat am 26.04.2021 sowie
Antrag gem. GeschO § 24 (1)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Christian Moser,

der Verwaltungsgerichtshof München hat in einem Normenkontrollverfahren die Änderungen des Deckblatts 6 zum Bebauungsplan 38 Helfkam II als nichtig erklärt. Das Urteil ist in voller Länge auf der Homepage der Bayerischen Staatskanzlei unter der Rubrik Bayern.Recht veröffentlicht.¹

Dies wirft eine Reihe von Fragen auf, die sowohl nicht-öffentlich, als auch öffentlich zu behandeln sind.

¹<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2019-N-31487?hl=true>

Adresse:

Fraktion FREIE WÄHLER
im Stadtrat von Deggendorf e.V.
Prof. Dr. Johannes Grabmeier
Köckstr. 1
94469 Deggendorf

Telefon:

+49-(0)-991-2979-542
+49-(0)-151-681-70756
+49-(0)-991-2979-592 (Telefax)
+49-(0)-991-3615-141 (d)

Internet:

johannes@grabmeier.net
www.freie-waehler-deggendorf.de
de-de.facebook.com/fwdeggendorf

Bankverbindung:

Sparkasse Deggendorf
DE78 7415 0000 0420 3109 63
BAYLADEM1DEG

Helfkam II: Öffentlich zu behandelnde Fragen

Zunächst die öffentlich zu behandelnden Fragen:

1. Erstmalig hat sich der Grundstücksausschuss am 12.03.2015 mit der Angelegenheit beschäftigt und über einen – nach Änderung des Bebauungsplans und der Schaffung von Baurecht – möglichen Kaufpreis beraten. Spätestens irgendwann zwischen diesem Zeitpunkt und der Sitzung des Grundstücksausschusses am 18.07.2016, in der der TOP
 - 5.Kaufantrag des (des Bauträgers N.N.) über das ehemalige Spielplatzgrundstück an der Reger-/Irlfeldstraße, Vorlage: 2016/0892 positiv beschieden wurde, musste die Fa. N.N. über diese Idee auf diesem Grundstück Baurecht zu schaffen, informiert worden sein. Folgende Fragen dazu:
 - 1.1. Warum hat man, nachdem die Idee geboren war, hier Baurecht zu schaffen, nicht diese hoheitliche Aufgabe der Stadt ohne jegliche Beteiligung eines Bauträgers in Angriff genommen, um dann erst anschließend mit dem Baurecht das Grundstück auf dem Markt anzubieten?
 - 1.2. Haben Sie, Herr Oberbürgermeister persönlich, den Bauträger N.N. konkret auf diese Möglichkeit hingewiesen?
 - 1.3. Falls nicht, haben Sie die Bauverwaltung damit beauftragt diese Idee dem Bauträger N.N. nahezubringen?
2. Mit Datum vom 15.12.2016 wurde dann ein Kaufvertrag für das städtische Grundstück FlNr. 390/28 Gemarkung Schaching gzu 1.574 m² (ehem. Spielplatz Irlfeldstraße/Regerstraße) zwischen dem Bauträger N.N. und der Stadt abgeschlossen. Der sehr hohe Quadratmeterpreis für ein Grundstück ohne Baurecht mit der Widmung als öffentliche Grundfläche mit Sondernutzung Kinderspielplatz überrascht, denn der Grundstücksausschuss hatte 2015 den Bodenwert nach(!) Schaffung von Baurecht behandelt. Folgende Fragen dazu:
 - 2.1. Ist der hohe Kaufpreis damit zu erklären, dass man dem Käufer in Aussicht gestellt hat und ihm diesbezüglich ein Rücktrittsrecht bis zum 31.12.2018² einräumte, dort Baurecht nach den Wünschen des Bauträgers zu schaffen?
 - 2.2. Sind Sie mit uns der Auffassung, dass der hohe Kaufpreis, den die Fa. N.N. bezahlt hat, zu deren unternehmerischen Risiko zählt, das auch hinsichtlich des eingeräumten Rücktrittsrecht durch die Stadt mehr als genug abgedeckt ist?
3. Mit Änderungsbeschluss und Billigung des Entwurfs hat der Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschuss dann am 24.04.2017 die entsprechende Änderung des Bebauungsplans 38 Helfkam II in Angriff genommen und am 24.01.2018 die Satzung dazu beschlossen, die am 07.02.2018 im Amtsblatt veröffentlicht wurde. Dazu folgende Fragen:
 - 3.1. Als zu klärende Rechtsfrage stellt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil v. 06.12.2019 – 15 N 18.636 in den Raum,³ ob es überhaupt gerechtfertigt war, dass die Stadt Deggendorf hier ein verkürztes Verfahren nach BauGB §13a durchgeführt hat und damit auf eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und einen Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet hat oder ob für die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche in Baurecht dies zu Unrecht angenommen wurde. Wie sieht die Stadtverwaltung heute diese Problematik und würde die Stadtverwaltung bei ähnlich gelagerten Fällen wieder

²Falls bis dahin das erhoffte Baurecht nicht geschaffen würde.

³die allerdings wegen des gravierenden Abwägungsmangel, der allein schon zur Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit der Bauungsplansänderung führte, vom Gericht nicht mehr weiter geklärt wurde.

- auf ein verkürztes Verfahren setzen?
- 3.2. Die Sitzungsunterlagen des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses inklusive des Entwurfs vom 24.04.2017 finden sich im Ratsinfosystem. Hingegen fehlen alle entsprechenden Unterlagen und insbesondere die Abwägungstabelle, die zum rechtswidrigen Beschluss geführt hat, zur Sitzung vom 24.01.2018. Wie ist das zu erklären und wie stellen Sie künftig sicher, dass die Verwaltungsvorlagen, Bebauungspläne und sonstige Unterlagen zu solchen Sitzungen im Ratsinfosystem zu finden sind, bzw. gegebenenfalls nicht wieder daraus entfernt werden?
 - 3.3. Auf der von der Verwaltung ohne Einbindung des Stadtrats vollständig neugestalteten Homepage der Stadt fehlt derzeit das Archiv der Amtsblätter, insbesondere auch das vom 09.02.2018 mit der Satzung zum Deckblatt 6 zum Bebauungsplan 38 Helfkam II. Bis wann wird die Verwaltung dieses Defizit behoben haben, so dass dann wieder alle Amtsblätter aus der Vergangenheit wie bisher auf der Homepage der Stadt Deggendorf zu finden sein werden?
 4. Innerhalb der Jahresfrist hat eine betroffene Nachbarin dann ein Normenkontrollverfahren beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof München angestrengt. Das führte dann offensichtlich im Jahre 2019 dazu, dass – noch ohne dass ein Urteil erfolgt war – der Bauträger N.N. den Kaufpreis reduziert haben wollte, dass er, nachdem das vom Grundstücksausschuss abgelehnt worden war, vom Kaufvertrag zurücktreten wollte und dass er seine Planungskosten von der Stadt erstattet haben wollte.
 - 4.1. Mit Schreiben vom 25.04.2019 wurde das Rücktrittsverlangen des Bauträgers N.N. von der Stadt zurückgewiesen. Sehen Sie diese Rückweisung auch heute noch als gerechtfertigt und zutreffend an?
 5. Am 06.12.2019 hat dann der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil die Änderung des Bebauungsplans als wegen Abwägungs- und Festsetzungsmängel als rechtswidrig und daher als nichtig erkannt.
 - 5.1. Der Stadtrat hat die gesamte Verwaltung zu überwachen. Ein derart eindeutiges Urteil über rechtswidriges Handeln der Stadt Deggendorf ist daher dem gesamten Stadtrat zeitnah zur Kenntnis geben, damit der Stadtrat gegebenenfalls Konsequenzen durch Vorgaben dazu an die Verwaltung ziehen kann. Eine Kurzinfo wie sie anscheinend unter Anfragen im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschuss am 18.12.2019 gegeben wurde, ist dazu nicht ausreichend. Warum ist der Stadtrat zu dieser Angelegenheit bis heute nicht informiert worden?
 - 5.2. Eine Auflage des Gerichts in seinem Urteil war die Folgende: „5. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Ziffer I. der Entscheidungsformel⁴ nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen, wie die Rechtsvorschrift bekanntzumachen wäre.“ In welchem Amtsblatt unter welchem Datum ist dies bekannt gemacht worden?

⁴I. Der am 9. Februar 2018 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 38 „Helfkam II - Deckblatt Nr. 6“ der Stadt Deggendorf ist unwirksam.

Helfkam II: Nicht öffentlich zu behandelnde Fragen

Nun die nicht öffentlich zu behandelnden Fragen:

1. In der Sitzung des Grundstücksausschusses am 12.03.2015 ist von einem Interessenten für eine Teilfläche die Rede. War das schon die Fa. Penzkofer? War dieser Interessent für ein Teilgebiet bereits auf die Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht konkret hingewiesen worden? Wenn ja, von wem?
2. Am 23.02.2018 wurde die zweite Rate des Kaufpreises fällig, aber nicht bezahlt. Wurden dazu Mahnungen verschickt und welche Verzugszinsen sind hier anzusetzen?
3. Ausweislich der Sitzungsvorlage für die Sitzung des Grundstücksausschusses vom 25.03.2021 ist bis heute die zweite Rate in Höhe von 259.710 € „in Absprache mit der Stadt“ nicht bezahlt. Wer hat seitens der Stadt diese Absprache getroffen?
4. Über Stundungen von mehr als 30.000 € ist nach der Geschäftsordnung des Stadtrats der Verwaltungsausschuss zuständig. In welcher Sitzung wurde diese Stundung behandelt und genehmigt?
5. In seiner Sitzung vom 25.03.2021 hat nun der Grundstücksausschuss Folgendes beschlossen:
Der Grundstücksausschuss beauftragt die Verwaltung die Modalitäten für eine freiwillige Rückabwicklung des Kaufvertrags vom 15.12.2016, URNr. K1785/2016 über das Grundstück FlNr. 360/28 Gemarkung Schaching mit der Fa. Penzkofer zu verhandeln und räumt der Verwaltung für eine notarielle Rückabwicklung einen Verhandlungsspielraum i.H. v. 40.000 € ein.

Bis wann erwarten Sie Ergebnisse dieser Verhandlungen?

Schließlich beantragen wir, dass jegliches weitere Handeln in dieser Angelegenheit im Plenum des Stadtrats zu behandeln ist. Insbesondere darf der Beschluss des Grundstücksausschusses vom 25.03.2021 nicht dahingehend gedeutet werden, dass ein notarieller Vertrag abgeschlossen wird und erst nachträglich zur Genehmigung vorgelegt wird. Das Ergebnis des erteilten Auftrags muss dem Stadtrat zur Beratung vorgelegt werden. Wir kündigen schon heute an, dass wir, falls weitere Entscheidungen dazu in Ausschüssen vorgesehen sind, diese nach GO Art. 32 Absatz 3 Satz 1 in den Stadtrat holen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Johannes Grabmeier
Vorsitzender der Stadtratsfraktion
der FREIEN WÄHLER e.V.



Christian Heilmann
Vorsitzender der Stadtratsfraktion
Bündnis 90 / Die Grünen