

Samtgemeinde Salzhausen

Vorlage	Vorlage-Nr: SG/14/112-1		
Aktenzeichen: Federführend: Bauamt	Datum: 17.02.2015 Verfasser: Andreas Ristau Sachbearbeiter Ristau		
46. F-Plan Änderung der Gemeinde Toppenstedt "Ohweg" - Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald"			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	02.03.2015	Ausschuss für Bauleitplanung	Vorberatung
Nichtöffentlich	16.03.2015	Samtgemeindevausschuss	Entscheidung

Sachverhalt:

Es wird Bezug auf die Sitzungsvorlage vom 11.2.2014 (SG/14/112) genommen.

Mittlerweile hat ein Beratungsgespräch bei Herrn RA Blume stattgefunden. Demnach ist durch die vorhandenen Baugenehmigungen im Landschaftsschutzgebiet eine Situation nach § 34 BauGB (Baulücke) geschaffen worden.

Die Gemeinde Toppenstedt hat bereits zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Veränderungssperre erlassen.

Ziel des beiliegenden Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes ist es, eine langgezogene einseitige stichartige Entwicklung in die Landschaft zu vermeiden und im Bereich der „normalen“ Wohnbebauung den Ortseingang von Toppenstedt so zu gestalten, dass beidseitig des Ohweges in diesem Bereich Wohnhäuser entstehen können.

Damit die Gemeinde Toppenstedt auf der Grundlage dieser Zielsetzung den Bebauungsplan aufstellen kann, ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet Garlstorfer Wald und weitere Umgebung (LSG) liegt, ist außerdem die Entlassung aus dem LSG notwendig. Die Samtgemeinde wird beim Landkreis einen entsprechenden Antrag stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauleitplanung empfiehlt folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Samtgemeindevausschuss beschließt die Aufstellung und billigt den Vorentwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes.
2. Der Vorentwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

- Vorentwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Stellungnahme RA

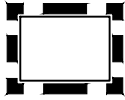


46. Änderung des Flächennutzungsplans (Toppenstedt, Ohweg)

VORENTWURF, Februar 2015



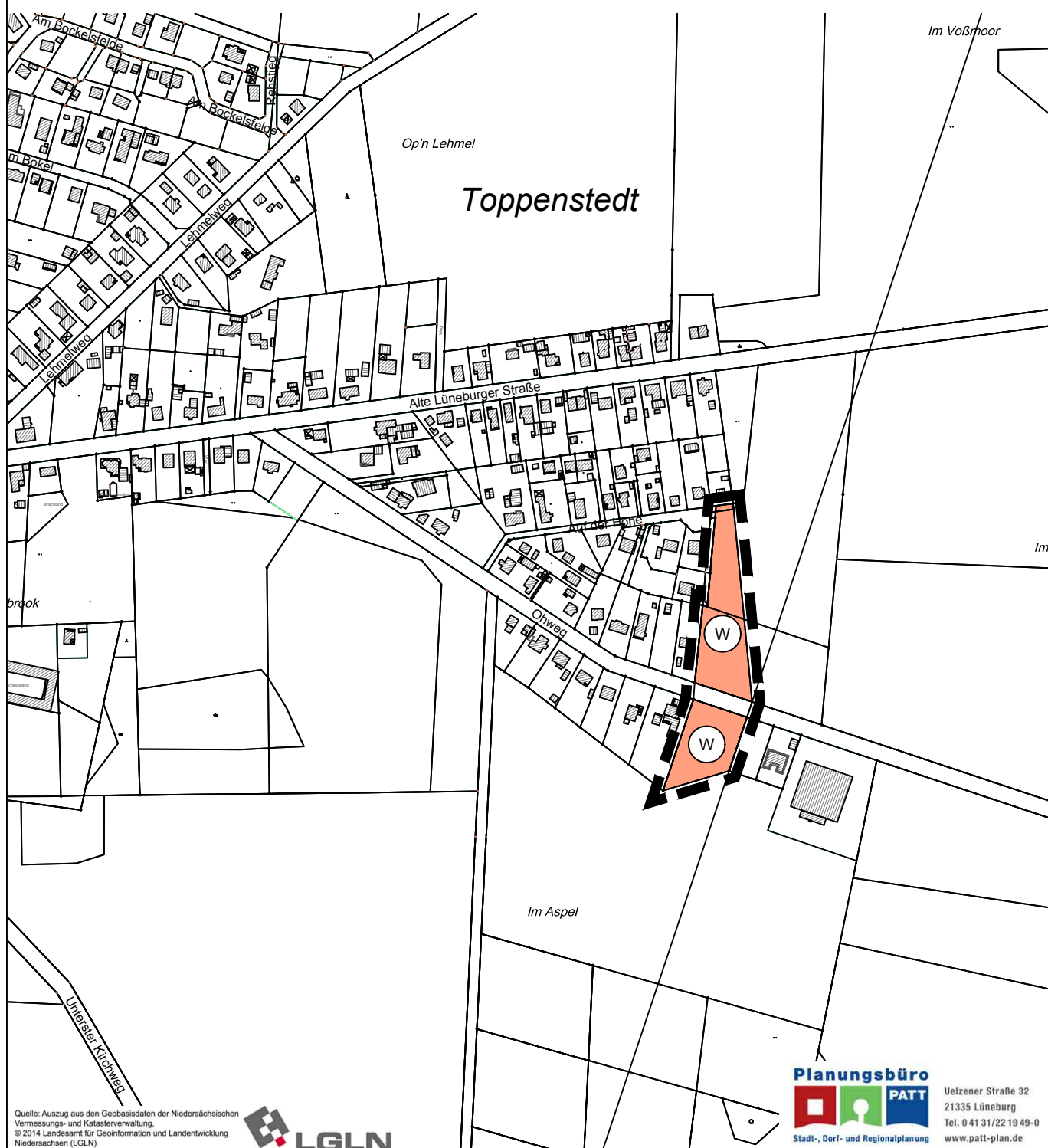
Wohnbaufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
46. Änderung des Flächennutzungsplans



M. 1 : 5000



Blume, Wiemann, Kieseewetter, Postfach 26 07 21316 Lüneburg

Per Mail: w.krause@rathaus-salzhausen.de

Samtgemeinde Salzhausen

Herrn Samtgemeinde-
bürgermeister Krause
Rathausplatz 1

21376 Salzhausen

Alexander Blume
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Agrarrecht

Rolf Wiemann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Rudolf Kieseewetter LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Klaus-Albrecht Sellmann*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Elke Sellmann*
Rechtsanwältin
Regierungsvizepräsidentin a.D.

*Sozien bis Ende 2011

Tel.-Durchwahl: 0 41 31 / 400 55 - 20
Unser Zeichen: 00396-14/BL/TRI / Samtgemeinde Salzhausen - F-Plan-Änderung
Toppenstedt

Stresemannstraße 6
21335 Lüneburg
Telefon 0 41 31 / 400 550
Fax 0 41 31 / 400 55 55
E-mail info@kanzlei-bwk.de
Internet www.kanzlei-bwk.de

18.12.2014

Sehr geehrter Herr Krause,

in der oben genannten Angelegenheit beziehe ich mich auf das mit Ihnen sowie den Herren Nottorf, Ristau und Patt am 2. Dezember 2014 in unserer Kanzlei geführte Beratungsgespräch.

Gegenstand der Beratung war die bauleitplanungsrechtliche Situation am südöstlichen Ortsrand von Toppenstedt. Am Ende des Ohwegs befindet sich die Hofstelle Martens. Zunächst eindeutig im Außenbereich gelegen hat sich der Betrieb Martens in den vergangenen Jahren auf der Grundlage von Baugenehmigungen, die der Landkreis Harburg nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt hat, in Richtung der bebauten Ortslage entwickelt. Seit einiger Zeit liegt nun ein Bauantrag des Betriebes Martens vor, demzufolge der Bereich zwischen der letzten Wohnbebauung am Ohweg und den ersten zum Hof Martens gehörenden baulichen Anlagen bebaut werden soll. Der Landkreis Harburg hat der Gemeinde Toppenstedt und der Samtgemeinde Salzhausen signalisiert, dass er davon ausgehe, dass es sich bei dem zu bebauenden Bereich um eine Baulücke i.S. von § 34 BauGB handele.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück sowie die nördlich jenseits des Ohweges angrenzenden, bislang unbebauten und dem Außenbereich zuzurechnenden Flächen befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Gemeinde Toppenstedt hat die Aufstellung eines B-Plans für die vorgenannten Flächen beschlossen und dies damit begründet, dass sie die Bebauung im Übergang des südöstlichen Ortsrandes in den Außenbereich steuern möchte. Die Samtgemeinde Salzhausen wäre gehalten, eine solche Bauleitplanung der Gemeinde durch eine entsprechende Änderung des F-Planes vorzubereiten.

Sie haben uns gebeten, die bauleitplanerischen Möglichkeiten von Samtgemeinde und Gemeinde vor dem Hintergrund der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beleuchten und darüber hinaus zu den Handlungsoptionen der Gemeinde Toppenstedt in Anbetracht des Bauvorhabens Martens Stellung zu nehmen. Die wesentlichen Ergebnisse der Besprechung am 2. Dezember 2014 geben wir nachstehend wie folgt wieder:

1.

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung, die die Errichtung baulicher Anlagen nach Ihren Angaben wohl grundsätzlich untersagt, steht der Bauleitplanung prinzipiell entgegen, wenn und soweit die Bauleitplanung die Errichtung baulicher Anlagen ermöglichen würde. Kann der Konflikt zwischen der baulichen Nutzung und dem auf der Fläche liegenden Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet nicht behoben werden, wäre eine gleichwohl erfolgende Überplanung der Flächen unwirksam. Eine solche Planung wäre, weil ohne Verstoß gegen Naturschutzrecht nicht realisierbar, nicht i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich, was ohne weiteres zur Unwirksamkeit einer solchen Bauleitplanung führen würde.

Im vorliegenden Fall hat der Landkreis Harburg als Untere Naturschutzbehörde indes signalisiert, sowohl die Fläche, die von Herrn Martens für eine weitere Bebauung vorgesehen ist, als auch die nördlich davon jenseits des Ohweges liegenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Vorausgesetzt, dass diese Erklärung des Landkreises Harburg verlässlich ist, woran ich prinzipiell nicht zweifle, wäre damit der Weg für eine Bauleitplanung in dem zur Aufstellung des B-Planes „Ohweg“ vorgesehenen Bereich grundsätzlich frei. Gründe des Naturschutzes stünden der Bauleitplanung dann nicht i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen.

2.

Scheidet das Naturschutzrecht als Planungshindernis aus und sind auch sonst keine im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung unüberwindbaren Planungshindernisse erkennbar, ist es grundsätzlich in das weite Planungsermessen von Gemeinde und Samtge-

meinde gestellt, die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets bauleitplanerisch zu steuern. Sie wäre prima facie nicht daran gehindert, den vorgesehenen Planbereich für Wohnzwecke und eine entsprechende Bebauung zu eröffnen.

Rechtstechnisch möglich und von der Planungshoheit der Gemeinde gedeckt könnte evtl. auch eine Bauleitplanung sein, die eine Bebauung im vorgesehenen Plangebiet ausschließt. Voraussetzung wäre allerdings, dass sich dafür städtebauliche Gründe ins Feld führen lassen, die über ein ganz erhebliches Gewicht verfügen. Dies gilt umso mehr, als der Landkreis die südlich des Ohweges vorgesehene Baufläche Martens als Baulücke und damit als grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubare Fläche ansieht. Demgegenüber dürften die nördlich des Ohweges angrenzenden, im vorgesehenen Plangebiet liegenden Flächen dem Außenbereich zuzurechnen sein.

Grds. erscheint es nicht von vornherein ausgeschlossen, im Rahmen der Bauleitplanung die Baulandeigenschaft einer Fläche aufzuheben. Voraussetzung ist, dass es entsprechend gewichtige Gründe für einen solchen Schritt gibt. Gewichtige Gründe, die den bauleitplanerischen Entzug von Baurechten rechtfertigen könnte, sind vorliegend indes nicht ohne weiteres erkennbar.

Würde die Gemeinde dann gleichwohl den Weg wählen, die Baulücke so zu überplanen, dass sie künftig nicht mehr bebaubar ist, geht sie ein erhebliches Risiko ein. Entweder erweist sich der B-Plan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wegen erheblicher Abwägungsmängel als fehlerhaft. Dann würde die Gemeinde den Bauherrn u.U. wegen zwischenzeitlich eingetretener sog. Verzögerungsschäden auf Schadenersatz haften können. Erwiese sich der B-Plan, weil doch entsprechend tragfähige Gründe vorliegen, als wirksam, hätte derjenige, dem Baurecht entzogen würde, voraussichtlich Entschädigungsansprüche nach den Bestimmungen des Planungsschadensrechts der §§ 39 ff. BauGB, namentlich nach § 42 BauGB. Dies dem Grunde nach jedenfalls dann, wenn die Baulücke, d. h. die Lage der Fläche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB noch nicht länger als 7 Jahre besteht. Nach Ihren Angaben ist die Baulücke vor weniger als 7 Jahren dadurch entstanden, dass Bebauung von Südosten weiter an die Ortslage von Toppenstedt herangerückt ist. Daher käme für diesen Fall grundsätzlich ein Anspruch des Grundeigentümers, dem „junges“ Baurecht entzogen würde, nach § 42 BauGB in Betracht.

Festzuhalten ist daher, dass eine Bauleitplanung, die das (wohl) bestehende Baurecht entzöge, mit einem nicht unerheblichen Risiko für die Gemeinde verbunden wäre, entweder dem Bauherrn auf Ersatz von Verzögerungsschäden zu haften oder aber ihm Entschädigung nach den Bestimmungen des Planungsschadensrechts leisten zu müssen.

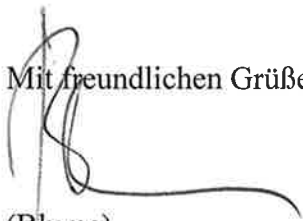
3.

Die Gemeinde ist ebenso wenig wie die Samtgemeinde verpflichtet, den Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Ohweg“ zu beplanen. Sie muss aus Anlass des Bauantrages Martens nicht tätig werden. Der Landkreis würde dann, ausgehend von seiner Rechtsauffassung, dass es sich bei dem Baugrundstück um eine Baulücke i.S. von § 34 BauGB handelt, die Baugenehmigung erteilen und dazu das von der Gemeinde Toppenstedt seinerzeit – aus Sicht des Landkreises Harburg vermutlich rechtswidrig – versagte Einvernehmen ersetzen. Die Gemeinde hätte in diesem Fall die Möglichkeit, gegen die Ersetzung des Einvernehmens und die Baugenehmigung Widerspruch und Klage zu führen. Ein Haftungsrisiko trüge die Gemeinde für den Fall, dass der Landkreis Harburg das versagte Einvernehmen ersetzte und die Gemeinde dagegen vorgehe, nicht. Akzeptiert der Landkreis Harburg, womit nach Ihren Angaben, kaum zu rechnen sein dürfte, die Verweigerung des Einvernehmens und lehnte den Bauantrag ab, läge das Haftungsrisiko für den Fall, dass das Verwaltungsgericht den Landkreis zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, tendenziell ebenfalls beim Landkreis Harburg.

Beendet die Gemeinde ihre Bauleitplanung, würde sie die Veränderungssperre aufheben und damit den Weg für den Landkreis Harburg, die Genehmigung zu erteilen, frei machen. Konsequenz wäre für die nördlich des Ohweges gelegenen Flächen im Plangebiet, dass diese Flächen weiterhin im Außenbereich lägen und allenfalls privilegiert bebaut werden könnten.

Soweit die zusammenfassenden Anmerkungen. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Blume)