

Bebauungsplan Nr. 448 - Handorf - Stapelskotten / Laerer Werseufer

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 448 hat vom 10.10.2005 bis zum 10.11.2005 erneut öffentlich ausgelegen. Während der Offenlegung wurden die nachfolgenden Anregungen vorgetragen:

1. Ein Eingebler regt (erneut) an, für die innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Werse“ gelegenen Grundstücke Laerer Werseufer 80 - 98 und 122 überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Begründet wird diese Anregung mit folgenden Argumenten:

Durch das Inkrafttreten des „Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“ vom 10.03.2005 seien die bundesrechtlichen Vorschriften zum Hochwasserschutz umfassend novelliert worden; Gleiches gelte für die Landesgesetzgebung (Landeswassergesetz (LWG) vom 12.05.2005). Die geänderte Rechtslage müsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Insbesondere müsse berücksichtigt werden, dass gem. § 31 b Abs. 4 WHG n. F. in Überschwemmungsgebieten nunmehr grundsätzlich keine **neuen** Baugebiete ausgewiesen werden dürfen, sofern nicht eng umgrenzte Ausnahmetatbestände vorliegen. Im Umkehrschluss bedeute dies jedoch, dass eine (deklaratorische) Festsetzung von **bereits bestehenden** Baugebieten von diesem Planungsverbot nicht erfasst sei, zumal es nicht um neue Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses gehe, sondern lediglich um die Aufrechterhaltung der bestehenden Situation, die sogar durch hochwasserschützende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren verbessert werden könne.

Insoweit stünde einer Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich nichts entgegen. Außerdem bestünde für die in Rede stehenden Grundstücke ohne Bebauungsplan, das heißt auf Grundlage des § 34 BauGB, ein Anspruch auf Baugenehmigung für Neu- oder Erweiterungsbauten. Durch den Bebauungsplan werde das bestehende Baurecht genommen. Dies stelle einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung dar, welcher Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 3 BauGB auslöse. Die in der Vergangenheit getätigten Aufwendungen für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation seien in diesem Zusammenhang u. a. auch beachtlich.

Stellungnahme:

Mit Blick auf die in jüngster Vergangenheit aufgetretenen Hochwasserkatastrophen (Elbehochwasser, Oderhochwasser, etc.) lag die Intention des Gesetzgebers darin, den Hochwasserschutz in allen relevanten Rechtsbereichen zu verstärken.

Nach Rechtsauffassung der Verwaltung gelten die Vorschriften des § 31 b Abs. 4 WHG entgegen der Rechtsauffassung des Eingebers auch für die Überplanung vorhandener Siedlungsbereiche.

Selbst wenn man dieser Auffassung nicht folgt, ist zu beachten, dass die Ausweisung von überbaubaren Flächen im Überschwemmungsgebiet der bauleitplanerischen Abwägung

mit den Belangen des Hochwasserschutzes unterliegt. Dabei sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die **Sicherheit** der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Sicherstellung dieses Planungsleitsatzes obliegt der Gemeinde als drittgerichtete Amtspflicht gegenüber den Nutzern der Gebäude.

Die in § 31 b Abs. 4 WHG kodifizierten wasserrechtlichen Anforderungen für ein Bauen im Überschwemmungsgebiet gelten gleichermaßen für Außenbereichsvorhaben, für Vorhaben nach § 34 BauGB sowie für durch Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Gebäude.

Der Neubau und die Erweiterung von Gebäuden in einem Überschwemmungsgebiet sind demnach faktisch ausgeschlossen. Die Forderung nach Ausgleich des verloren gehenden Rückhalterums, sowie nach einer nicht nachteiligen Veränderung des Hochwasserabflusses lässt sich angesichts der konkreten Bestandssituation praktisch nicht verwirklichen. Selbst aufgeständerte Gebäude verändern den Hochwasserabfluss negativ, da sich im Ständerwerk sowie den Treppenanlagen Treibgut ansammeln und zu einem Aufstau des Hochwassers führen kann. Ein Hochwasserschutz des Baugebietes durch Deichanlagen ist schon allein aus Kostengründen illusorisch. Es verbleibt daher ein Risiko für Leib, Leben und Gesundheit der Nutzer des Gebietes. Dass dieses Risiko nicht allein theoretischer Natur ist, hat das Silvesterhochwasser 2002/2003 der Werse gezeigt, bei dem die Erreichbarkeit der Gebäude und damit auch die Sicherheit der Gebäudenutzer nicht gewährleistet war.

Insofern bleibt für die gemeindliche Abwägungsentscheidung nur die Möglichkeit, eine Gefahrensituation auf Dauer festzuschreiben oder auf Dauer dafür zu sorgen, dass die Hochwasserrückhaltung nach Ablauf des Bestandschutzes der Gebäude nicht mehr beeinträchtigt ist und die Gefahrenlage langfristig beseitigt wird. Die Entscheidung, keine überbaubaren Flächen im Überschwemmungsgebiet auszuweisen, wird dem Planungsleitsatz zur Berücksichtigung der Sicherheit der Bevölkerung insofern deutlich besser gerecht als die Variante, der geltend gemachten Anregung zu folgen.

Soweit der Einwender Planentschädigungsansprüche geltend macht, ist darauf hinzuweisen, dass die bisherige Nutzung im vorhandenen Bestand fortgesetzt werden darf. Die Pächter des Einwenders müssen nur damit rechnen, dass sie sämtliche Nutzungsmöglichkeiten durch ein Naturereignis verlieren können, während Gebäude außerhalb des Überschwemmungsgebietes, für die der Bebauungsplan überbaubare Flächen ausweist, wiedererrichtet werden dürfen. Diese Tatsache wird sich sicherlich auch im Verkehrswert der Grundstücke niederschlagen. Die Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird jedoch für den Verkehrswert des Grundstückes die entscheidendere Bedeutung haben.

Die Aufwendungen für den Anschluss an die Kanalisation verlieren nicht ihren Wert für die vorhandenen, aber nicht durch Bebauungsplan gesicherten Gebäude. Bei ordnungsgemäßer Unterhaltung können diese Gebäude noch über Jahre wie bisher auch genutzt werden. Die Kosten der Investition amortisieren sich somit zumindest zum großen Teil. Auch nach der bisherigen Rechtslage (§ 34 BauGB) kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Besitzer eines Gebäudes im Überschwemmungsgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 31 b Abs. 4 WHG zur Errichtung oder Erweiterung seines Gebäudes bekommen hätte. Auch ohne Bebauungsplan wäre der Besitzer auf die Nutzung des Bestandes beschränkt. Dies macht deutlich, dass der Bebauungsplan nicht in die bisher ausgeübte Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB eingreift.

Selbst wenn mit der Planung entgegen der oben dargestellten Rechtsauffassung ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung verbunden sein sollte, so müsste dieser Eingriff hingenommen werden, um den Gefahren einer Wochenend- bzw. Freizeitnutzung im Überschwemmungsgebiet vorzubeugen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht entsprochen. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Es wird angeregt, die überbaubaren Grundstücksflächen Laerer Werseufer 100/100a bzw. Laerer Werseufer 76/78 so grundstücksübergreifend miteinander zu verbinden, dass eine ausreichend dimensionierte überbaubare Grundfläche entsteht.

Stellungnahme:

Die Flächen befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.
Die Anregung ist städtebaulich unbedenklich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.1.1)

3. Das Gebäude Laerer Werseufer Nr. 130 sei als Einfamilienhaus zum dauernden Wohnen genehmigt worden und durch die Sondergebietsfestsetzung „Wochenendhäuser/Bootshäuser“ überplant. Dies hätte zur Folge, dass künftige Um- und Anbauten nur genehmigungsfähig seien, wenn sie der vorgenannten Sondergebietsfestsetzung entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, für dieses Grundstück in den Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, die auch künftige Baumaßnahmen planungsrechtlich ermöglicht, die dem dauernden Wohnen dienen.

Stellungnahme:

Es trifft zu, dass in 1995 ein Gebäude zu dauernden Wohnzwecken genehmigt wurde. Insofern genießt die Wohnnutzung Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende, planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung im Bebauungsplan, wie vom Eingeber angeregt, ist mit den, mit der Planung verfolgten, generellen Planungszielen unvereinbar.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.2)

4. In einem gemeinsamen Antrag beziehen sich einige Eingeber auf den in der Örtlichkeit parallel zur Straße „Laerer Werseufer“ (Ostseite) verlaufenden Parkstreifen. Dem Eigentümer sei auferlegt worden, diesen Parkstreifen in einem Teilabschnitt in Höhe der Häuser Laerer Werseufer Nr. 102 - 110 aus Gründen des Gehölzschutzes zurück zu bauen. Wegen des bestehenden „Parkdrucks“ solle der Parkstreifen in seiner bestehenden Breite (ca. 2,0 m) beibehalten werden.

Stellungnahme:

Der angesprochene Parkstreifen liegt außerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Im Zuge der durch-

geführten Kanalerschließung ist dieser Parkstreifen durch den Eigentümer widerrechtlich angelegt worden. In dem anschließenden, ordnungsrechtlichen Verfahren wurde zwischen Veranlasser und Verwaltung folgender Kompromiss geschlossen:

Der widerrechtlich angelegte Parkstreifen **außerhalb** des Waldbereiches (Laerer Werseufer Nr. 58 - 102) wird nachträglich genehmigt, der Teilabschnitt im Bereich des Waldes (gegenüber der Häuser 102 - 120) wird auf 1,5 m zurück gebaut. Die erforderliche landschaftsrechtliche Befreiung kann für diesen Teilabschnitt seitens der Unteren Landschaftsbehörde nicht erteilt werden. Das ordnungsrechtliche Verfahren ist mit diesem Kompromiss mit Zustimmung des Grundstückseigentümers abgeschlossen und rechtskräftig.

Mangels anderer Alternativen ist den Pächtern seitens der Verwaltung empfohlen worden, einen Bürgerantrag mit dem Ziel zu stellen, den Parkstreifen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und ihn auf diese Weise planungsrechtlich abzusichern.

Vor diesem Hintergrund wird der vorliegende Bürgerantrag als Anregung zum Bebauungsplan interpretiert. Eine erneute materielle Prüfung der Anregung ergibt folgendes Ergebnis:

- der baurechtliche Stellplatznachweis wird auf den jeweiligen Baugrundstücken erbracht (im Durchschnitt 1 bis 2 Stellplätze vorhanden).
- Der in Rede stehende Parkstreifen dient damit ausschließlich dem Besucherverkehr. Auf den nachträglich genehmigten Teilabschnitt können auf ca. 450 m Länge mindestens 60 Pkws abgestellt werden. Besuchern der Häuser 102 - 120 können die sich ergebenden Wegestrecken von 100 - 250 m zugemutet werden.
- Würde dem Anliegen stattgegeben, würde der Waldrandbereich durch die entstehenden Bodenverdichtungen und mögliche Öleintragungen ins Erdreich nachhaltig geschädigt. Dies ist mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht vereinbar.

Formell ist weiter zu beachten, dass bei einer Einbeziehung des Parkstreifens in den Bebauungsplan ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden müsste, der das Planverfahren weiter verzögern würde.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.3)

5. Ein Eingeber regt erneut an, für ein ehemaliges Gebäude auf dem Grundstück Laerer Werseufer 16, von dem nur noch die Fundamente vorhanden sind, ein entsprechendes Baufenster auszuweisen.

Stellungnahme:

Zu der Anregung wurde bereits in der Vorlage zu erneuten Offenlegung ausführlich Stellung genommen. Neue Gesichtspunkte ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.4)

6. Ein Eingeber beantragt für seine Grundstücke Laerer Werseufer 28 und 30 eine geringfügige Abänderung der Baugrenzen.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind städtebaulich unbedenklich und mit den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.1.2)

7. Ein Eingeber regt an, das beengte, an den ursprünglichen Eigentumsverhältnissen orientierte Baufeld des Gebäudes Laerer Werseufer Nr. 48 nach Südwesten geringfügig aufzuweiten, da er nunmehr auch Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 221 geworden sei.

Stellungnahme:

Die Anregung ist städtebaulich unbedenklich und mit den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.1.3)

8. Vom gleichen Eingeber wird außerdem die Ausweisung eines Baufeldes auf der bisher, abgesehen von untergeordneten Nebenanlagen, unbebauten Parzelle Nr. 220 angeregt.

Stellungnahme:

Die Anregung ist mit den generell mit der Planung verfolgten Zielen nicht vereinbar (vgl. Punkt 5.).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.5)

9. Zur Nutzungsoptimierung für sein Bootshaus regt ein Eingeber eine geringfügige Aufweitung der Baugrenzen seines Grundstückes „Laerer Werseufer Nr. 32“ nach Nordosten an.

Stellungnahme:

Die Anregung ist städtebaulich unbedenklich und mit den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.1.4)