

Amtliche Bekanntmachung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Flensburg hat am 14.08.2007 die **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Osterallee / Wiesenweg" (Nr. 19)** für das Gebiet zwischen

im Norden: Osterallee,
im Osten: Wasserlooser Weg,
im Süden: Wiesenweg,
im Westen: Schottweg

als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Satzungsentwurf liegt mit Begründung vom **28.08.2007** bis **28.09.2007** in Flensburg, Technisches Rathaus, Am Pferdewasser 14, Hauptgeschoss, während der Dienststunden öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Technischen Rathaus, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein späterer Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Flensburg, Der Oberbürgermeister, - Fachbereich Umwelt und Planen -, Stadt- und Landschaftsplanung

- Entwurf -

Satzung
der Stadt Flensburg über die
Aufhebung

des Bebauungsplanes "Osterallee / Wiesenweg" (Nr. 19)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes "Osterallee / Wiesenweg" (Nr. 19) erlassen:

§ 1

Die Satzung über den Bebauungsplan "Osterallee / Wiesenweg" (Nr. 19), durch Bekanntmachung vom 08.11.1997 rückwirkend zum 10.05.1974 in Kraft gesetzt, für das Gebiet zwischen

im Norden: Osterallee,

im Osten: Wasserlooser Weg,

im Süden: Wiesenweg,

im Westen: Schottweg

wird ersatzlos aufgehoben.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Flensburg,

Der Oberbürgermeister

Klaus Tscheuschner
Oberbürgermeister

B e g r ü n d u n g
für die Aufhebung des
Bebauungsplanes "Osterallee / Friedheim" (Nr. 19)

1. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt durch

im Norden: die Osterallee,

im Osten: den Wasserlooser Weg,

im Süden: den Wiesenweg,

im Westen: dem Schottweg.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB).

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.3. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg in der aktuellen Fassung.

3. Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Osterallee / Wiesenweg" (Nr. 19) ist seit dem 10.05.1974 rechtskräftig und regelt im Wesentlichen die Erschließung des zwischen Osterallee, Schottweg und Kiefernweg umschlossenen Bereiches.

Ein großer Teil der damals vorgesehenen Bebauung ist inzwischen einschließlich der dafür erforderlichen neuen Straßen erfolgt. Nicht umgesetzt wurde die Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Osterallee 132 bis 142 bzw. Am Knüll 1 bis 5 durch eine Stickerschließung vom Wiesenweg. Es hat lediglich eine Bebauung von zwei Grundstücken in zweiter Reihe gegeben, die jeweils über das davor liegende Grundstück erreicht werden.

Ohne die Durchführung von koordinierenden Maßnahmen bei der Bildung von Neubaugrundstücken und Flächen für die Straße ist das Planungsziel nicht zu erreichen.

Im Zuge der vor einigen Jahren eingeleiteten Bemühungen über Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB eine Erschließung freier Flächenreserven innerhalb des Stadtgebietes zu erreichen ist dieser Bereich nach ersten Gesprächen mit den betroffenen Anwohnern als ein geeignetes Gebiet herausgearbeitet worden. Durch eine Umlegung könnten die Voraussetzungen für eine direkte Erschließung dieser beiden Hinterlieger sowie für acht neue Baugrundstücke geschaffen werden. Gegenüber der Planung im Bebauungsplan würde die damals geplante Erschließung deutlich kleiner werden (z.B. ohne beidseitige Bürgersteige) und auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Von den 13 betroffenen Eigentümern waren bei einer damaligen Erhebung sieben für eine Umlegung, drei dagegen und drei unentschlossen.

Nach Darstellung der Situation und Schilderung des Umlegungsverfahrens wurde mit der RV-100/2003 ein Einleitungsbeschluss vorbereitet, der am 12.08.2003 bei einer Enthaltung einstimmig durch den Umwelt- und Planungsausschuss zur Umsetzung empfohlen wurde. Aufgrund einer Initiative der Eigentümer wurde die Vorlage von der Tagesordnung der Ratsversammlung genommen und bis heute nicht behandelt.

In der Folgezeit wurden durch die Stadtplanung und insbesondere durch die beauftragte Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses (beim Katasteramt) mehrere Gespräche mit den einzelnen Anwohnern oder benannten Sprechern geführt. Dabei wurde das Umlegungsverfahren mit den damit verbundenen finanziellen Folgen ausführlich vorgestellt und auch andere Möglichkeiten (amtliche Umlegung, freiwillige Umlegung, private Erschließung) besprochen und geprüft.

Schließlich hat eine Einzelbefragung der Eigentümer im Herbst 2006 ergeben, dass nunmehr nur noch fünf für eine Umlegung sind. Fünf Eigentümer haben sich dagegen ausgesprochen, einer gegen eine Umlegung zum jetzigen Zeitpunkt. Von zwei Eigentümern liegt keine Reaktion vor.

Da somit die vor vier Jahren noch erkennbare überwiegende Zustimmung nicht gegeben ist, ist die rechtlich mögliche Umlegung nicht mehr sachgerecht.

Ein Fortbestand des Bebauungsplans entfaltet mit den darin enthaltenen Baurechten eine Fiktion, die nicht mehr realistisch ist. Auch der vereinzelt geäußerte und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholte Wunsch, den Bebauungsplan ruhen zu lassen, um z.B. in zehn Jahren einen erneuten Versuch der Umlegung vorzunehmen ist wenig Erfolg versprechend, da über die jahrzehntelange Entwicklung in diesem Gebiet die Alters- und Nutzungsstruktur so heterogen ist, dass eine wesentlich andere Interessensverteilung nicht zu erwarten ist. Auch bisherige Eigentumswechsel im Laufe des bisherigen Prozesses bestätigen dies.

Keine Option ist, dass die Stadt Flensburg wie ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehen einen Ankauf der für die Erschließungsstraße erforderlichen Grundstücksanteile erwirbt und die Straße baut. Abgesehen von den für die Stadt anzustellenden wirtschaftlichen Überlegungen steht dem entgegen, dass gegenüber verkaufsunwilligen Eigentümern Enteignungsmaßnahmen eingeleitet werden müssten, die hier nicht sachgerecht wären.

Da der restliche Bereich des Bebauungsplans wie oben ausgeführt abschließend erschlossen ist, besteht kein ausreichendes Interesse am Fortbestand des nur noch eine Fiktion enthaltenden Bebauungsplans. Er sollte daher aufgehoben werden.

Die weitere bauliche Entwicklung kann zukünftig über die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB ausreichend gesteuert werden.

Zur frühzeitigen Information der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde am 19.06.2007 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Osterallee / Wiesenweg“ (Nr. 19) wird die planerische Vorgabe des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

4. Entschädigungsansprüche

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche.

Infrage kommt ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, nach dem ein Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter eine angemessene Entschädigung verlangen kann für Vorbereitungen, die er im Vertrauen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Für die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Osterallee gelegene Grundstücksteile ist die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht möglich gewesen, da die zur Erteilung einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheides erforderliche Erschließung der Grundstücke nicht gewährleistet ist. Insofern sind Erstattungsansprüche ausgeschlossen, da der Verwirklichung der Nutzung noch andere Hindernisse entgegenstanden.

Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 42 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann der Eigentümer eines Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung seines Grundstücks eintritt. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Zunächst ist erforderlich, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Eine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 BauGB liegt nur dann vor, wenn der Grundstückseigentümer einen durchsetzbaren Anspruch auf eine konkrete Nutzung seines Grundstücks hat. Dieser Anspruch kann sich aus einem Bebauungsplan ergeben.

Eine Anwendung des § 42 BauGB scheidet aber auch deshalb aus, weil die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB bereits abgelaufen ist. Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in eine bereits ausgeübte Nutzung verlangen. Eine solche liegt im Plangebiet nicht vor.

Die Grundstückseigentümer können auch keinen Entschädigungsanspruch gegen die Stadt Flensburg aus dem Gesichtspunkte eines enteignungsgleichen Eingriffs geltend machen. Dieses Rechtsinstitut setzt voraus, dass eine rechtswidriger Eingriff der Gemeinde in eine rechtliche geschützte Eigentumsposition vorliegt. Eine solche kann aber nicht bejaht werden, wenn ein Grundstückseigentümer lediglich auf den Bestand eines Bebauungsplanes vertraut. Ein Eingriff liegt vielmehr erst dann vor, wenn ein durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht. Dieser bestand wie oben ausgeführt nicht. Ein Anspruch aus dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs scheidet daher aus.

Schließlich können auch keine Schadenersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB geltend gemacht werden. Die Gemeinde ist zu konsequentem Verhalten verpflichtet, und insofern gehalten, Bebauungspläne aufzustellen, deren Umsetzung der darin festgeschriebenen städtebaulichen Ordnung einschließlich der dort beschriebenen Grundstücksnutzung realistisch ist. Zur Umsetzung der noch offenen Planinhalte fehlt es an der dafür erforderlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Da die dafür erforderlichen Flächen nicht im Besitz der Stadt Flensburg oder einer anderen Einzelper-

son liegen, wäre hierzu eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB erforderlich. Diese wäre nur gegen den Willen der weit überwiegenden Zahl der Grundstückseigentümer möglich und wird daher nicht durchgeführt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen somit weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche.

Im Auftrag

gez.

.....
Dr. Peter Schroeders

Zeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplanes:

