

### **Amtliche Bekanntmachung**

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 31.01.2008 die **Aufhebung des Bebauungsplanes "Osterallee / Wiesenweg" (Nr. 19)** für den Bereich zwischen

im Norden: Osterallee,

im Osten: Wasserlooser Weg,

im Süden: Wiesenweg und

im Westen: Schottweg

als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Die Aufhebungssatzung tritt mit Beginn des 09.02.2008 in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung und die Begründung dazu ab sofort im Technischen Rathaus, Am Pferdewasser 14, Flensburg, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner die Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Diese Bekanntmachung ist am 08.02.2008 durch Bereitstellung im Internet veröffentlicht worden.

Auf die Bereitstellung im Internet ist am 08.02.2008 im Flensburger Tageblatt und im Flensburg Avis hingewiesen worden.

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

Anlagen (nachrichtlich)

Satzung

Begründung

**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 31.01.2008 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, den 04.02.2008

Der Oberbürgermeister

Gez.

(Siegel)

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.

Fachbereich 4  
Stadt- und Landschaftsplanung

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 ein Beschluss zur Einleitung der Umlegung 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.

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 vier Jahre zuvor 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. Dadurch kann auch die teilweise unbefriedigende

Erschließungssituation für die beiden bereits bebauten Hinterlieger Am Knüll 5a bzw. Wiesenweg 5a sowie den jeweils vorgelagerten Grundstücken verbessert werden. Die Erschließung dieser Grundstücke ist in Erwartung der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße teilweise provisorisch und belastet auch die Vorderlieger. Erforderliche Investitionen in das jahrzehntealte Leitungsnetz sind wegen der im Bebauungsplan enthaltenen Fiktion nicht erfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplans normiert so zwar einerseits die für die Beteiligten nicht ideale Situation, bewirkt aber faktisch, dass diese in sich optimiert werden kann, da die erforderliche Planungssicherheit für erforderliche Investitionen geschaffen wird.

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. Diese hat im Wesentlichen die seit Jahren uneinheitliche Position der Anlieger bestätigt.

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

#### **4. Umweltbelange**

Wie unter 3. ausgeführt ist der Bebauungsplan mit Ausnahme einer Stichstraße vollständig umgesetzt worden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird entfallen neben der Straßenfläche auch das Baufeld für die im Plan vorgesehenen rund 10 Grundstücke, von denen zwei im Rahmen einer Hinterliegerbebauung bebaut sind. Die Flächenversiegelung in diesem Teilbereich kann nur noch im Rahmen einer Entwicklung nach § 34 BauGB erfolgen und wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan deutlich reduziert. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verbleibt es somit bei den jetzt bestehenden großen Hausgärten und der heutigen Umweltsituation.

#### **5. 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 ein 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 Einzelperson 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.

.....  
Carsten Barz