

Stadt Bad Oldesloe – Bebauungsplan Nr. 23n, 2. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	<p>Privatperson A, 14.07.2023</p> <p>ich vertrete [REDACTED] als Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] in 23843 Bad Oldesloe. [REDACTED] vertritt gleichzeitig die Interessen der beiden Grundstücksnachbarn, nämlich der Eigentümer der Grundstücke [REDACTED]. Die Interessenbündelung erfolgt zum Zwecke der einheitlich zu berücksichtigenden Dokumentation der privaten Belange, wie sie im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Zu dem Anforderungskatalog des § 1 Abs. 7 bzw. den Berücksichtigungsanforderungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werde ich sogleich noch ausführen.</p> <p>Mir liegt die Amtliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor, ebenso habe ich die vorgesehene Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23n-2. Ä. im Vorentwurf per 27.03.2023 einsehen und auswerten können. Die Anlagen, nämlich der Analyseplan sowie der Plan zu den Entwicklungspotentialen, wie er der Begründung beigelegt ist und wie er durch das Büro Architektur+ Stadtplanung, Hamburg, gefertigt wurde, liegen mir ebenfalls vor.</p> <p>1. Die Grundstücke meiner Mandantschaft sind in der Begründung auf Blatt 4 mit der Ziffer „2“ belegt. Sie sind beschrieben mit der aktuellen Nutzung als private Gärten und</p> <ol style="list-style-type: none"> a) beinhalten Entwicklungsoptionen für wohnbauliche Nachverdichtung in 2. Reihe, b) eine Sicherung für ein Schulerweiterungspotential und Nachverdichtung im Hinblick auf das Wohnen in 2. Reihe im nördlichen Bereich bzw. c) „potentielle Schulerweiterungsfläche“ - Schulerweiterung mit potenzieller Schulgebäudeerweiterung". <p>Nach dem aktuell geltenden Regionalplan ist die Stadt Bad Oldesloe als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt und Mittelzentrum eingestuft. In der Städtebaulichen Begründung zum Planentwurf heißt es dann zu den Arten der baulichen Nutzung, dass die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bzw. urbaner Gebiete erfolgt, zum Grundstück meiner Mandantschaft heißt es - Blatt 8:</p> <p><i>„Dabei soll der kurzfristige Bedarf einer Schulerweiterung im Osten ermöglicht werden und eine <u>langfristige</u> Option auf eine weitere Schulentwicklung <u>im Norden</u> und Süden ermöglicht werden.“</i> (Unterstreichung durch den Unterzeichner)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Es heißt dann, dass die „im Sinne des Gemeinwohls für den gemeinen Bedarf das Schulzentrum mit seinen Qualitäten erhalten und für zukünftige Anforderung planungsrechtlich langfristig gesichert“ werden soll.</p> <p>Die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Festhalle“ soll mit einer GRZ von 0,4 belegt werden. Es soll eine Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen und eine höhere Ausnutzung des Schulgeländes und somit auch eine vertikale Schulerweiterung ermöglicht werden, „ohne die Nachbarschaft zu stark zu belasten“. Hinsichtlich der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung stuft sich deshalb die Geschossigkeit auf „maximal zwei Vollgeschosse“ ab.</p> <p>2. Nach den Planungen müsste meine Mandantschaft also damit rechnen, dass auf den südlichen Bereichen ihrer Grundstücke dann, wenn sie dem allgemeinen Bedarf zur Verfügung gestellt werden, zweigeschossige - oder noch höhere? - Gebäude errichtet werden.</p> <p>Meine Mandantin [REDACTED] beabsichtigt vielmehr, das Grundstück im rückwärtigen Bereich auch mit einer Wohnbebauung zu belegen. Entsprechende Bauvoranfragen liegen vor und stehen zur Bescheidung an. Diese würde durch eine Ausnutzung bzw. durch eine Zuweisung zum Gemeinbedarf konterkariert werden. Das Grundstück meiner Mandantschaft würde demgemäß deutlich herabgezont. Entschädigungsansprüche für eine solche Herabzonung und eine Zuweisung für den Gemeinbedarf wären zwangsläufig die Folge.</p> <p>Einstweilen gehe ich davon aus, dass es zu einer solchen Herabzonung nicht kommen wird und die zwischenzeitlich ja auch ins Auge gefasste und auch im Begründungsentwurf erwähnte Nutzung für eine wohnbauliche Nachverdichtung in 2. Reihe planerisch in die weitere Planung aufgenommen werden und dann auch planerisch umgesetzt werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang darf ich darauf hinweisen, dass die Verdichtung in 2. Reihe über viele Jahre hinweg geplant worden war, bis dann im Jahr 2018 eine neue Planung auf den Weg gebracht wurde und der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, der jetzt in die Bürgerbeteiligung mündet. Die Schulgebäude werden aktuell im hinteren Bereich der Hamburger Straße erweitert. Eine Änderung des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Gründlicher Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde entschieden, dass der Geltungsbereich um die Grundstücke in der Lorentzenstraße 2A und B sowie der Schützenstraße 8-24 (gerade Nr.) reduziert wird und somit auf eine langfristige Schulerweiterungsoption im nördlichen Bereich verzichtet wird. Weiteren Planungsbedarf in diesem Bereich wird seitens der Stadt zur Zeit nicht gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung oben sowie den Bescheid der Bauvoranfrage verwiesen.</p> <p>Zur Klarstellung: Eine Bebauung in zweiter Reihe war mit der Aufstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes vom 27.03.2023 nicht als Planungsziel definiert worden. In dem erwähnten Plan in der Begründung wurden lediglich mögliche Entwicklungsoptionen aufgezeigt und zur politischen Diskussion gestellt. In der Stadtverordnetenversammlung wurde damals ein politisches Meinungsbild zugunsten des Planungsziels einer langfristigen Schulerweiterungsoption abgegeben. Dieses wird in dem aktuellen Entwurf aufgrund der oben genannten Abwägung nicht mehr berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der erfolgten Reduzierung des Geltungsbereichs zum Entwurf wird der Anregung gefolgt und die Überplanung der privaten Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße zurückgenommen.</p>
---	--

<p>B-Plans ist dadurch wohl „sowieso“ erforderlich geworden. Die weiteren Änderungen im B-Plan, nämlich die Grundstücke in der Schützenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen, werden dem Anforderungskatalog und den Planungsgrundsätzen des BauGB nicht gerecht.</p> <p>In diesem Zusammenhang erwähne ich, dass</p> <ul style="list-style-type: none">a) gerade jetzt ja ein großer Erweiterungsbau für die Schule im hinteren Bereich der Hamburger Straße gebaut wird,b) die Schulmensa für alle drei Schulen so gebaut worden ist, dass dieser Bauabschnitt aufgestockt werden kann,c) auf dem großen ehemaligen alten Parkplatzbereich direkt neben der Schule eine Tiefgarage und weitere Gebäude errichtet werden können undd) und - und dies ist maßgeblich - eine Schulbedarfsplanung gar nicht stattgefunden hat. <p>Nach dem mir vorliegenden Lichtbildmaterial ist auch zu berücksichtigen, dass in der Schützenstraße 22 im rückwärtigen Bereich ja bereits ein größeres Wohngebäude errichtet worden ist, dem meine Mandantschaft sich mit den eigenen Bauabsichten auch gegenüber einfügen wollen würde. Für einen Schulbau in dem hier in Rede stehenden Bereich, der aktuell gärtnerisch genutzt wird, auf den Grundstücken Schützenstraße 20 - 16 existiert also definitiv nicht nur kein Bedarf, die Flächen sind insoweit auch schlicht nicht geeignet, eine solche Schulgebäudeerweiterung - und dann noch langfristig - sichern zu müssen.</p> <p>3) Die Baupolitik einer Kommune, die auch mit massiv wachsenden Schülerzahlen nicht nur über Jahre, sondern über Jahrzehnte rechnen muss, darf sicherlich darauf ausgerichtet sein, auch gewisse Erweiterungsflächen vorzuhalten bzw. vorhalten zu können. Dies muss - darin liegt ein weiterer entscheidender Fehlsatz der Planung - aber mit den privaten Belangen unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar sein.</p> <p>Ich werde nicht das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB bzw. die zu berücksichtigenden Belange und die Planungsaufgaben nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB hier einzeln diskutieren. Was allerdings festzustellen ist, ist, dass private Belange bisher gar nicht (!) abgefragt und ermittelt worden sind. Sie sind schlicht im Abwägungsmaterial nicht vorhanden. Das Abwägungsgebot, wie das Baurecht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die notwendige Schulerweiterung im Nordosten der Ida-Ehre-Schule ergibt sich aus dem von der Schule hervorgebrachten Bedarf anhand des täglichen Betriebes. Gleichzeitig sind weitere mögliche Erweiterungsflächen notwendig, um auch in Zukunft kurzfristig auf einen möglichen Mehrbedarf reagieren zu können.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Grundstücke der Schützenstraße 8-24 (gerade Nrn.), sowie der Lorentzenstraße 2A und B aus dem Geltungsbereich genommen. Bezüglich der Bauvoranfrage wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf den Bescheid der Bauaufsichtsbehörde verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Geltungsbereich um die Grundstücke Lorentzenstraße 2A und B sowie der Schützenstraße 8-24 (gerade Nrn.) reduziert und somit die Überplanung der privaten Grünfläche mit einer Fläche für den Gemeinbedarf zurückgenommen.</p>
--	--

es zwingend unterstellt, wie es Wesensgehalt auch des Art. 14 GG Eigentums-garantie ist, ist also schlicht - man muss das so deutlich sagen - ausgeblendet worden. In der Begründung findet sich zu den privaten Belangen kein Wort.

Ich verweise allerdings auf die Kommentierung in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zur Durchführbarkeit der Planung der Wirtschaftlichkeit. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich - immer - auf Verwirklichung der in ihm enthaltenen Festsetzungen angelegt. Sie müssen daher vollziehbar sein. Der Vollziehbarkeit dürfen keine Hemmnisse entgegenstehen, die sie von vornherein in Frage stellen. Dies folgt sowohl aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wo es ja heißt, dass die Erforderlichkeit der Bauleitplanung dann besteht, „sobald“ und „soweit“ eine Planung überhaupt sinnvoll bzw. gar zulässig ist. Eine Flächensicherung für künftige Jahrhunderte, aber auch viele Jahrzehnte im Voraus, ist damit nicht gemeint.

Wichtiger aber noch ist das Abwägungsgebot im Hinblick auf die Notwendigkeit, den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Geeignetheit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen Geltung zu verschaffen. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon im Urteil vom 29.09.1978 - IV C 30.76 - festgehalten, dass die Verbindung zwischen Abwägungsgebot und Durchführbarkeit des Bebauungsplans hergestellt sein muss. Eine auf Dauer, d. h. auf unabsehbare Zeit (Zeithorizont 10 - 15 Jahre), nicht realisierbare Festsetzung eines Bebauungsplans führt von vornherein zu deren Nichtigkeit, ebenso wie unter diesen Voraussetzungen ein Bebauungsplan noch nachträglich funktionslos und unwirksam werden kann. Die Ausprägung des Abwägungsgebots ist auch das Gebot der Konfliktregelung und der Konfliktbewältigung aus der vorhergehenden Ermittlung der konflikt-trächtigen Belange.

Ich erkläre für die Mandantschaft nochmals, dass sie und die Nachbarn in den nächsten Jahrzehnten ihr Gelände für einen Schulerweiterungsbau nicht bereitstellen werden. Soweit notwendig, wird dies auch für die Rechtsnachfolger - obwohl eine Rechtsnachfolge hoffentlich lange noch nicht ansteht - festgehalten bzw. festzuhalten sein. Dasjenige, was also geplant werden soll, wird nicht realisiert werden können. Demjenigen, was geplant werden soll, steht von vornherein mit den Auswirkungen eines solchen Plans dessen Undurchführbarkeit entgegen. Der Plan wird niemals realisiert werden können. Man hätte - das ist leider nicht geschehen - meine Mandantschaft und die begleitenden Nachbarn lediglich einmal und förmlich fragen müssen bzw. bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials, das ersichtlich unvollständig ist, anhören und mit ihnen erörtern müssen, ob sie mit der Ausweisung als Bedarfsfläche einverstanden sind. Es wäre dann sehr

<p>schnell deutlich geworden, dass eine solche Ausweisung überhaupt nicht in Betracht kommt.</p> <p>4) Soweit ggf. im Rahmen der künftigen politischen Diskussionen - sicherlich nicht bei den professionell tätigen Planern - der Aspekt geäußert werden könnte, man könne ja meine Mandantschaft bzw. die sie begleitenden Nachbarn auch enteignen, ist dem entgegenzuhalten, dass die Rechtsordnung das Institut der Enteignung kennt, dieses Institut allerdings eine solche überschaubare Tragweite hat, dass Enteignungen in der Realität faktisch nicht feststellbar sind. Dies liegt daran, dass die Voraussetzungen für eine Enteignung in aller Regel nicht vorgelegen und auch gar nicht dargelegt werden können. Dies sollte insbesondere insoweit auch verdeutlicht werden, als die maßgeblichen Akteure in der B-Planung sich mit diesem Rechtsinstitut befassen müssen, um hier etwa gegenläufige Tendenzen in der politischen Selbstverwaltung, die schnell einmal davon sprechen, dass man „dann eben enteignen“ müsse, mit den Tatsächlichkeiten konfrontieren zu können.</p> <p>Nochmals also:</p> <p>In unserer Rechtsordnung, deren Bestand hoffentlich auch mit den wesentlichen Grundsätzen die nächsten Jahre und Jahrzehnte andauert, die jedenfalls sicherlich längerfristig Geltung besitzen wird als der Bebauungsplan, ist schlicht nicht vorgesehen, dass Flächen, die mit Gemeinbedarfsansätzen überzogen worden sind, dem Eigentümer gegen seinen Willen weggenommen werden können, dieser also enteignet werden kann. Mit dem Willen der Eigentümer wird eine Übertragung - ich wiederhole mich - nicht stattfinden.</p> <p>5) Die B-Planung ist also insofern offensichtlich nach aktuellem Stand ungeeignet, soweit es die Grundstücke meiner Mandantschaft betrifft, den Anforderungen, wie das Baugesetzbuch sie in den zentralen Vorschriften setzt, gerecht zu werden. Ich bitte, das zu berücksichtigen, und die Planung so zu modifizieren, dass hier tatsächlich eine Abwägung zwischen den Interessen meiner Mandantschaft und öffentlichen Belangen, die zunächst aber einmal ermittelt und tatsächlich auch dargelegt werden müssen, stattfindet. Eine „Vorratsplanung“, die anlasslos bzw. ohne tatsächlich festgestellten oder aktuell vorhandenen bzw. ganz kurzfristig absehbaren Bedarf erfolgt, ist unzulässig, wenn die Eigentümer widersprechen.</p> <p>Ich darf Sie bitten, mich im Weiteren über den Stand der Angelegenheit und deren Entwicklung zu informieren, insbesondere mich wissen zu lassen, inwiefern in der künftigen Fortführung der Planung den privaten Belangen Rechnung getragen werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Siehe Abwägung oben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Siehe Abwägung oben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB findet eine erneute Beteiligung mit den angepassten Entwurfsunterlagen statt.</p>
---	---