

FB IV.

**Unterlagen für die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2012 – TOP 10
„Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof-Süd“**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und des Umweltausschusses am 05.12.2012 wurde die Verwaltung gefragt, ob die Notwendigkeit einer zweiten Offenlage gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB geprüft wurde.

Dazu möchte ich den § 4a (3) BauGB komplett zitieren: „Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt“ bzw. verzichtet werden.

Hierbei sei hingewiesen, dass die Verwaltung bei jedem Bauleitplanverfahren prüft, ob nach der Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung inhaltlich und formell eine zweite Offenlage notwendig ist. Dies wurde auch im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 92 geprüft, mit dem Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist und zwar mit der folgenden Begründung.

Eine erneute Beteiligung ist nicht bei jeder B-Planänderung nach Offenlage erforderlich. Sie ist nicht erforderlich, wenn die Änderungen oder Ergänzungen keinen materiellen Regelungsinhalt haben bzw. die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Das erneute Beteiligungsverfahren ist kein Verfahren, das um seiner selbst willen zu betreiben ist.

Gemäß der Rechtsprechung führen u.a. folgenden vorliegenden Sachverhalte nicht zu einer erneuten Offenlage (siehe auch BauGB-Kommentar von Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Juni 2012):

- Sprachliche/systematische Klarstellungen (z.B. Höhenangaben, Ergänzung von Begünstigten der GfL-Rechte etc.)
- Änderungen auf ausdrücklichen Vorschlag der Betroffenen ohne Berührung der Belange Dritter (z.B. Verzicht auf die Erhaltungsbereiche an den (tw. ehemaligen) Hofstellen; Verzicht auf die Festsetzung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk, Art der Beleuchtung Fahrrad)
- Herabsetzung des Nutzungsmaßes (z.B. Sicherung einer maximalen WE-Anzahl, Verzicht auf die Festsetzung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk) d.h. wenn die Änderung oder Ergänzung klarstellende Bedeutung hat, besteht kein Anlass einer

erneuten Beteiligung da dadurch keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke bzw. die Belange Dritter erfolgen. BHKW:

Durch die Herausnahme der Fläche für das BHKW wird das Maß der baulichen Nutzung (Gebäude, Höhe des Schornsteins etc.) reduziert, was sich positiv auf die betroffenen Belange Dritter auswirkt. Es ist demnach von keinerlei Beeinträchtigung (Lärm, Ortsbild) auszugehen.

Ein Grundzug der Planung – die Möglichkeit einer klimaschonenden Energieversorgung – ist trotz der Herausnahme des BHKW-Standortes durch ressourcenschonende, private Anlagen gewährleistet. (Es ist trotzdem möglich Biogas, Photovoltaik, Geothermie, Sonnenkollektoren zu nutzen)

Zusätzlich hat die Investorin eine Fachanwältin beauftragt, diese Fragestellung ebenfalls zu beantworten, um die Rechtssicherheit für den Bebauungsplan zu gewährleisten. Auch diese ist wie wir der Auffassung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und dafür einen erneute Offenlage nicht notwendig ist.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und des Umweltausschusses am 05.12.2012 wurde die Verwaltung gebeten, die schriftliche Stellungnahme der beauftragten Fachanwältin beiden Ausschüssen zu übersenden. Diese ist als Anlage beigefügt.

Anlage 2 zu
TOP 2
(BPM 19.12.12)

beziehen". „Aus diesen Gründen ist es geboten, das Verfahren der öffentlichen Auslegung [...] zu wiederholen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach einer bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung in einer die Grundzüge der Planung berührenden Weise geändert oder ergänzt wird, oder bei weniger grundlegenden Änderungen und Ergänzungen zumindest die davon betroffenen Grundstückseigentümer sowie davon in ihren Aufgabenbereichen berührte Träger öffentlicher Belange zu hören. Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist kein Verfahren, das um seiner selbst willen zu betreiben ist"

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister - Fachdienst IV.2
Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Frau Mellinger
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Per E-Mail:
Stefanie.Mellinger@ahrensburg.de

Akten-Nr.
1168/2012 :SWI

Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof Süd“

Sehr geehrte Frau Mellinger, sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Mandantinnen, [REDACTED] und die [REDACTED], hatten uns beauftragt zu prüfen, ob die nach Abschluss der Beteiligungungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen und den Vertragsverhandlungen umgesetzten Änderungen die erneute Durchführung von Beteiligungungsverfahren erfordern. Wir gelangen zu dem Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist.

Unsere Mandantinnen haben uns gebeten Ihnen die Ergebnisse unserer Prüfung nochmals zusammenfassend darzulegen:

1. Die Funktion der Beteiligungungsverfahren

§ 4 a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Beteiligungungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange dienen. Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert, dass die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange „auch der frühzeitigen Koordinierung der Bauleitplanung mit anderen Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Aufgabenträger dienen soll“ und die Bürgerbeteiligung „weiter den von der Planung Betroffenen die Möglichkeit geben [soll], ihre Interessen und Rechte frühzeitig geltend zu machen und in den Entscheidungsprozess einzubringen“ und „schließlich die Bürger in den Prozess der Vorbereitung politischer (Planungs-) Entscheidungen aktiv teilnehmend einzubeziehen“.

BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 – 4 NB
2/87, NVwZ 1988, 822, 823; Hervorhebung nur hier.

Der Begriff der „Grundzüge der Planung“ entspricht demjenigen in § 13 BauGB. Danach werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, „wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt“

BVerwGE 133, 98, 109; Hervorhebung nur hier.

Auf die Funktion der Beteiligungungsverfahren stellt das Bundesverwaltungsgericht auch ab, wenn es ausführt, dass ein neues Beteiligungungsverfahren auch dann nicht durchzuführen ist, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmerei wäre, die für den Beteiligungungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen würde

BVerwG, Beschluss vom 14. April 2010 – 4 B 78.09,
NVwZ 2010, 1026, Rn. 72, unter Verweis auf BVerwGE
133, 98, Rn. 40.

2. Die Änderungen

Die zum Satzungsbeschluss vorliegenden Änderungen stellen zum Teil rein sprachliche oder systematische Klar- und Richtigstellungen dar. Beispielsweise erwähnt sei etwa die Klarstellung zu den Bezugspunkten für die Höhenangaben oder die Nummerierung der Wohnbaufelder oder Maßnahmenflächen. Weiter finden sich technische/fachliche Richtigstellungen oder Erläuterungen, z.B. zur Art der Beleuchtung beim Fahrradweg oder hinsichtlich der Pflanzlisten, und Konkretisierungen des Planungsinhaltes (etwa die Aufnahme der Entscheidungsträger in die Reihe der Begünstigten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder die Begründung/Versetzung von Baufeldgrenzen z.B. zur Sicherung von Tiefgarageneinfahrten).

Wenn die Änderung oder Ergänzung einer Festsetzung lediglich Klarstellende Bedeutung hat, so besteht kein Anlass einer erneuten Beteiligung von Bürgern und Behörden. Denn inhaltlich ändert dies am Planentwurf nichts

BVeruG, Beschluss vom 8. März 2010 – 4 BN 42/09, NVuZ 2010, 777 (778), Rn. 7.

Dies gilt für die vorgeschriebenen „Änderungen“ oder besser Unterschiede zwischen der zur Beteiligung gestellten Entwurfsfassung und der dem Satzungsbeschluss zu Grunde zu legenden Planfassung. Hinsichtlich der Funktion der Beteiligungsverfahren kann festgestellt werden, dass eine erneute Beteiligung hier zu keinen neuen inhaltlichen Erkenntnissen führte. Schließlich werden keine Belange von Privaten oder öffentlichen Stellen neu oder anders berührt.

2.2

Daneben stehen Änderungen, die jeweils für sich genommen zunächst einmal eine inhaltliche Modifikation des Planinhaltes im Verhältnis zu den früheren Fassungen darstellen können. Hierzu zählen:

- Verzicht auf die Festsetzung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk,
- Beschreibung der Festsetzungsinhalte im Sondergebiet,
- Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Erdgeschoss Wohnbaufelder 01 und 23,
- Erhöhung des Prozentsatzes von Flächen für Wohnungen für besondere Wohnbedürfnisse (sozialer Wohnungsbau, Seniorenwohnen und Studentenwohnen),
- Ergänzende Festsetzungen zur Anzahl der pro Wohngebäude zu verwirklichenden Wohneinheiten,
- Verzicht auf Erhaltungsbereiche an den (ehemaligen) Hofstellen.

Auch für diese Punkte gilt jedoch im Ergebnis, dass die Änderungen und Ergänzungen das bisherige Leitbild der Planung nicht verändern, durch eine erneute Beteiligung keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind und bzw. oder die Änderungen den Anregungen der Betroffenen entsprechen oder mit ihnen im Einzelnen noch konkret abgestimmt worden sind und Belange Dritter nicht berührt werden. Daher würden erneute Beteiligungsverfahren nicht mehr dazu dienen, berührte Belange ermitteln und bewerten zu können und Rechte einzelner (neu) zu berücksichtigen.

Im Einzelnen:

2.2.1 Keine Festsetzung von Flächen für ein BHKW

Südlich des Quartierseingangs war in den den Beteiligungsverfahren zugrundeliegenden Unterlagen vorgesehen worden, eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk festzusetzen. Dies ging auf entsprechende Überlegungen im städtebaulichen Rahmenplan zurück, der der Bauleitplanung zugrunde liegt und demzufolge das Neubaugebiet einen Beitrag zum Klimaschutz bieten sollte. Als eine Möglichkeit, neben weiteren vorgesehenen Maßnahmen, wurde dabei zwar ein Blockheizkraftwerk gesehen. Der Rahmenplan sah aber von Anfang an vor, dass auch dezentrale Heizsysteme eingesetzt werden können. Im Rahmen des Planungsprozesses zeigte sich, dass nicht abschließend abzusehen ist, dass eine zentrale Versorgung des Gebiets überhaupt realisiert werden kann, wohingegen die empfohlene dezentrale Versorgung mittels Gasbrennwertanlage mit solarer Unterstützung weiter verfolgt werden sollte. Die nun zur Beschlussfassung vorliegende Planung setzt diese Möglichkeiten um. Sie lässt auch die Option zum Bezug und Einsatz von Biogas. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Grundstückseigentümer selbstständige Energiesysteme zur Nutzung regenerativer Quellen (etwa Photovoltaik-, Sonnenkollektoren- und Geothermieanlagen) nutzen.

Die Streichung der Festsetzung stellt also keine inhaltliche Änderung dar. Das verfolgte Planungsziel, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird weiter umgesetzt. Es wird lediglich auf eine Umsetzungsvariante, nämlich mittels zentralen Blockheizkraftwerks verzichtet. Die Grundstückseigentümer, die im Übrigen in diese Änderung einbezogen waren, oder beteiligte Träger öffentlicher Belange werden dadurch nicht stärker oder in einer im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht abschließbaren Weise berührt.

2.2.2 Beschreibung der Festsetzungsinhalte im Sondergebiet

Die Ausweisung des Sondergebietes soll der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums dienen. Dieser Zweck und Inhalt wird bereits aus der Beschreibung und den Festsetzungsvorschlägen im ausgelegten Entwurf ersichtlich. Die vorgenommen inhaltlichen Konkretisierungen, die im Übrigen entsprechende Anregungen sowohl aus der Behördenbeteiligung wie aus der Bürgerbeteiligung, hier des betroffenen Grundstückseigentümers, aufnehmen, betonen diesen Inhalt nochmals und präzisieren so das Planungsziel entsprechend den aktuellen Forderungen der Rechtsprechung zur Ausgestaltung von Festsetzungen für Einzelhandelsnutzungen und den Erkenntnissen zum Bedarf in Ahrensburg; die damit

im Verhältnis zu den Flächen, auf die sie sich beziehen, nicht so dar, dass sich der Charakter des Plangebiets oder auch nur jeweils der betroffenen Baufelder änderte: Denn die Anzahl der Einheiten wird sich dadurch im Ergebnis voraussichtlich nur im einstelligen Bereich verändern; die Gestaltungsmöglichkeiten für entsprechende Wohnraumangebote werden erweitert. Daher ist auch hier eine erneute Beteiligung hinsichtlich dieser vertraglich abgestimmten Änderungen nicht geeignet, zusätzliche Erkenntnisse zu den hiervon berührten Belangen zu erbringen.

- 2.2.3 Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in den Erdgeschoss der Wohnbaufelder 01 und 23

Die Wohnbaufelder 01 und 23 schließen sich an das Nahversorgungszentrum an und grenzen an den zentralen Quartiersplatz. Nach den bereits mit der Rahmenplanung verfolgten und auch mit den ausgelegten Planungen bereits umgesetzten Konzeptionen, soll hier eine stärkere Publikumsfrequenz erreicht werden, um so ein Quartierszentrum zu etablieren und gleichzeitig einen belebten Quartiereingang. Dazu war bereits vorgesehen, dass in den Erdgeschossen der Gebäude in diesen Wohnbaufeldern der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind; sie sind in den anderen Wohnbaufeldern ausgeschlossen, gerade um die Konzentration auf den Quartiersplatz zu unterstützen.

Wenn nun zusätzlich auch (nur in diesen Wohnbaufeldern) nicht störende Gewerbebetriebe in diesen Bereichen zugelassen werden, so vervollständigt das das planerische Ziel, hier ein Publikumsverkehrs eröffnendes Angebot zu ermöglichen und eine Konzentration entsprechender Nutzungen zu fördern in einem Bereich, der verkehrstechnisch einfach und ohne Belastung unbeteiligter Wohnnutzungen zu erreichen ist. Öffentliche Belange werden damit nicht zusätzlich berührt und den entsprechenden Anregungen des betroffenen Grundstückseigentümers im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung wurde damit Rechnung getragen.

- 2.2.4 Erhöhung des Prozentsatzes von Flächen für Wohnungen für besondere Wohnbedürfnisse (öffentlich geförderter Wohnungsbau, Seniorenwohnen und Studentenwohnen)

Im Baufeld 01 sollen statt 20% nunmehr 40% der zulässigen Geschossflächen für mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnflächen vorgesehen werden, im Baufeld 20 jeweils mindestens 20% statt bisher 10% der Flächen für Senioren- und Studentenwohnen vorgesehen werden. Die Änderung wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern bilateral abgestimmt. Sie verpflichten sich hierzu auch in einem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag. Die Änderung stellt sich auch

- 2.2.5 Ergänzende Festsetzung zur Anzahl der pro Gebäude zu verwirklichenden Wohneinheiten

Ziel der Planung ist es, eine maßvolle Stadterweiterung im Übergang von mittelstädtischen und ländlichen Strukturen zu ermöglichen. Um dies umzusetzen, sah bereits der ausgelegte Planentwurf sehr differenzierte Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung vor, einschließlich der Festlegung auf Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in vielen Bereichen. Die nun ergänzend aufgenommene und mit den Grundeigentümern abgestimmte Festsetzung einer Anzahl von höchstzulässigen Wohneinheiten für bestimmte Wohngebäude in den Wohnbaufeldern konkretisiert lediglich dieses städtebauliche Ziel. Die bereits zuvor aus den Festsetzungen ableisbare Größenordnung der zu verwirklichenden Wohneinheiten wird nicht geändert.

- 2.2.6 Verzicht auf Erhaltungsbereiche

Die Frage, ob der Verzicht auf die ursprünglich angedachten Erhaltungsbereich an den (ehemaligen) Hofstellen die Notwendigkeit erneuter Beteiligungungsverfahren auslöst, kann streng genommen dahingehend beantwortet werden, dass die vorgeschriebenen Beteiligungsregelungen und die dazu entwickelten Maßstäbe für diese auf § 172 BauGB zu stützende Maßnahme gar nicht zur Anwendung kommen. Denn die Möglichkeit, einen solchen Erhaltungsbereich durch Satzung festzulegen, ergibt sich unmittelbar aus § 172 BauGB und geht über die eigentlichen planerischen Aussagen des Bebauungsplans hinaus.

Unabhängig von dieser (formalen) Feststellung gilt jedoch inhaltlich, dass mit diesem Festsetzungsverzicht den entsprechenden Anregungen der Grundstücksbetroffenen entsprochen wurde und der Verzicht keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte oder Träger öffentlicher Belange hat. Gleichzeitig wird der verfolgten Grundkonzeption einer Erhaltung der hoftypischen Grundstücksgestaltung und der Betonung der Höfe im Gesamtplanungsraum durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, insbesondere die Baufelderfestsetzungen, auch weiterhin und im ausreichenden Maße Rechnung getragen. Daneben tritt nunmehr selbstständig das Denkmalschutzrecht, soweit es im Einzelfall greift.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Übersicht gedient zu haben. Für Rückfragen kommen Sie gerne auch unmittelbar auf uns zu.