

Datum 01.08.2012	Aktenzeichen: III / B 19 (Laboe)	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/586/2012		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bau- und Umweltausschuss	07.08.2012	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Laboe für das Gebiet "Strandstraße, Hafen, Rosengarten, Strandpromenade, südliche Grenze Grundstück 347/277"

Sachverhalt:

a) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hatte in ihrer Sitzung LABOE/BV/05/2012 vom 24.07.2012 unter TOP 7 (Grundstücksangelegenheiten – Lotsenhaus an der Nordmole des Hafens Laboe) den Beschluss gefasst, die planmäßig für den 14.08.2012 terminierte Sitzung des Bau- und Umweltausschusses auf den 07.08.2012 vorzulegen und dort unter Umständen den Beschluss über die Einleitung eines Bauleitverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu fassen.

Seine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB findet die Planung in der gemeindlichen Erwägung, das Hafenumfeld insgesamt neu zu gestalten. Weiterhin ist es der Wille der Gemeinde, der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger (DGzRS) den Bau eines Informationszentrums mit Bürokomplex für Zwecke der Seenotrettung zu ermöglichen. Zusätzlich ist die Nutzungsmöglichkeit des Lotsenhauses durch die bestehenden Festsetzungen (SO_{Hafen}) sehr stark eingeschränkt.

Das Vorhaben zur Realisierung des Informationszentrums für die DGzRS ist unter der Geltung des B-Planes Nr. 19 in seiner jetzigen Fassung nicht möglich. Die untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Plön hat sich eindeutig dazu geäußert, dass das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig und daher auch nicht genehmigungsfähig ist.

Da die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen haben, **soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**, muss die Gemeinde im Rahmen eines Bauleitverfahrens ein positives städtebauliches Ziel verfolgen.

Diese positive städtebauliche Zielfestlegung (Planungsziele) lassen sich wie folgt umschreiben:

- Neuordnung einer innerörtlichen Fläche, die aufgrund der Veränderung des Hafenumfeldes neu strukturiert werden soll und für die gemeindliche Entwicklung im Bereich Tourismus eine zentrale Rolle spielt
- Schaffung von zusätzlichen Nutzungen/ Angeboten für den Tourismus und den Hafen sowie die Erhöhung der Attraktivität in diesem Bereich

- Schaffung von attraktiven Freiraumflächen unter Einbeziehung der vorstehend genannten neuen Nutzungen / Angebote

Alle vorstehend beschriebenen Inhalte und Planungsziele sollen dazu beitragen, dass dieser wassernahe Bereich attraktiver wird und zusätzliche Nutzungen und Angebote für Tourismus und Hafen schafft.

Für die weitere Planung sind allerdings nachfolgende Punkte explizit zu prüfen und planerisch zu untersuchen:

- Gebäudevolumen und die daraus resultierenden Grund- und Geschossflächen (GRZ und GFZ)
- Genaue Lage und Definition von überbaubaren Grundstücksbereichen (über Baulinien und bzw. oder Baugrenzen)
- Nutzungsmischung und zukünftige Angebote
- Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität sowie die Auswirkungen auf das Ortsbild
- Verkehrliche Erschließung (Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Lieferverkehr, Versorgung des Hafengebietes)
- Freiraumgestaltung.

b) Veränderungssperre

Weiterhin hatte die Gemeindevertretung im Rahmen der vorstehend bezeichneten Sitzung erwogen, zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet zu erlassen.

Die Amtsverwaltung rät dringend davon ab, eine solche Veränderungssperre zu beschließen. Nach § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Allerdings genügt der rein formelle Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, für den Erlass einer Veränderungssperre nicht. Dies folgt aus den weitreichenden Folgen einer Veränderungssperre. Die Veränderungssperre begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Bestehende Baurechte dürfen für eine Dauer von bis zu vier Jahren grundsätzlich nicht ausgeübt werden.

Im Hinblick auf diese nicht unerhebliche Belastung bestehender Baurechte, die vor Artikel 14 Abs. 1 GG standhalten muss, kann die Veränderungssperre ihre Sicherungsfunktion rechtmäßig nur erfüllen, wenn die in Aussicht genommene Planung so hinreichend deutliche Konturen erlangt hat, dass sie als Maßstab zur Beurteilung möglicherweise entgegenstehender Vorhaben taugt.

Um Genehmigungsentscheidungen steuern zu können, muss die Planung **im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung** bereits einen Stand erreicht haben, der ein Mindestmaß des Inhalts der beabsichtigten Planung erkennen lässt. Die Gemeinde muss dazu positive planerische Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplanes entwickeln. Im Allgemeinen genügt es dazu, dass die Ziele und Zwecke der Planung diejenigen Elemente, welche die Nutzung im Wesentlichen bestimmen, beim Erlass der Sperre vorliegen. Die „Absicht zu planen“ genügt nicht.

Ein Mindestmaß an konkreter planerischer Vorstellung gehört auch zur Konzeption des § 14 BauGB.

Denn gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ob der praktisch wichtigste Belang, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt ist, kann aber nur beurteilt werden, wenn die planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht völlig offen sind (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 19.02.2004, Az. 4 CN 13/03). Unerheblich ist, ob die Gemeinde ihre planerischen Vorstellungen **nach** Erlass der Veränderungssperre konkretisiert (Urteil des OVG Schleswig vom 17.02.2011, Az. 1 KN 12/10).

Nach diesen Maßstäben fehlt es vorliegend an der erforderlichen Konkretisierung der Planung. Der zukünftige Inhalt des Bebauungsplanes kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht in der Weise beschrieben werden, die es ermöglichen würde, ein bestimmtes Vorhaben auf Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Planung zu beurteilen. Eine solche Beurteilung wäre erst dann möglich, wenn die Gemeinde im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre schon konkrete Vorstellungen hinsichtlich der Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes hat.

Diese planerischen Vorstellungen müssen aber so konkret sein, dass nicht nur die beabsichtigte Art der Nutzung (Gebietstyp) definiert ist. Aus dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss muss daher zu erkennen sein, welche Festsetzungen mit der beabsichtigten Planung verbunden sein sollen. Eine Veränderungssperre ist unwirksam, wenn die zugrunde liegende Planung so unbestimmt ist, dass nicht einmal die Art der Nutzung vorgegeben ist. Im Umkehrschluss heißt dies aber nicht, dass die Festlegung der Art der Nutzung bereits für die Konkretisierung ausreichend ist. Das Plangebiet ist bereits bebaut und als „Sondergebiet ^{Fremdenverkehr}“ bzw. „Sondergebiet ^{Hafen}“ festgesetzt. Im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung war noch nicht erkennbar, inwieweit diese Festsetzung verändert werden soll. Auch können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht einmal rudimentäre planerische Vorstellungen zum zukünftigen Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen artikuliert werden.

Vor diesem Hintergrund erweist sich der in Aussicht genommene Erlass einer Veränderungssperre als eindeutig rechtswidrig (vgl. auch Urteil des VG Schleswig vom 10.05.2012, Az. 2A 139/11).

Ergänzende Erläuterungen werden in der Sitzung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagenverzeichnis:

./.

Nickenig
Bürgermeisterin

Gesehen:
Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Gerlach
Amt III