

Betreff:

**Bebauungsplan "Gieselweg/ Harxbütteler Straße - neu", TH 24;
Stadtgebiet nördlich des Mittellandkanals, südwestlich der Ortslage
Thune und südlich der Harxbütteler Straße
Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

10.02.2017

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (Anhörung)	13.02.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	13.02.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.02.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.02.2017	Ö

Beschluss:

"Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gieselweg/ Harxbütteler Straße – neu“, TH 24 beschlossen."

"Für das im Betreff bezeichnete Stadtgebiet, das in Anlage 3.2 dargestellt ist, wird gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage beigefügte Veränderungssperre für zwei Jahre als Satzung beschlossen."

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Der Rat hat mit Beschluss vom 13. Dezember 2011 die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses für die Aufstellung von Bebauungsplänen für den hier maßgeblichen Bereich an sich gezogen.

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre ergibt sich aus § 58 (1) Nr. 5 NKomVG.

Planungsziel und Planungsanlass

Der vom Rat am 21.07.2015 als Satzung beschlossene und am 23.11.2015 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gieselweg/ Harxbütteler Straße“, TH 22, wurde vom niedersächsischen Obergerverwaltungsgericht Lüneburg (OVG) mit Urteil vom 15.12.2016 für unwirksam erklärt.

Die Verwaltung hat mit separater Vorlage 17-03849 die Inhalte des Urteils und die Erfolgsaussichten für eine Beschwerde gegen die nicht zugelassene Revision dargelegt.

Das OVG macht deutlich, dass Verfahrensfehler nicht geltend gemacht worden sind und auch nicht erkennbar seien. Auch mögliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung greifen nach Ansicht des OVG letztendlich nicht durch.

Das OVG lässt die allerdings Frage offen, ob es überhaupt ein städtebaulich legitimes Ziel der Stadt Braunschweig ist, durch Bauleitplanung eine Strahlenexposition der Wohnbevölkerung unterhalb der Grenzwerte der Strahlenschutzverordnung weiter zu reduzieren. Es macht in der Begründung deutlich, dass der Bereich des städtebaulich allenfalls regelungsfähigen Restrisikos ausgesprochen schmal sei, da das Vorsorgeprinzip bereits die Strahlenschutzverordnung nachhaltig präge und auch unterhalb der darin genannten Grenzwerte ein behördliches Handeln erlaube. Aus den vom Land erhobenen Messwerten ließe sich ein Gefährdungspotenzial nicht feststellen.

Die Verwaltung hat daher den beauftragten Rechtsanwalt um eine Einschätzung gebeten, inwieweit eine Beibehaltung der bisherigen Regelungen zum Strahlenschutz aufrecht erhalten werden kann. Herr Dr. Schiller führt aus, dass das OVG mit seinem Urteil die Planungshoheit der Stadt deutlich einschränke. Selbst bei Vorliegen eines städtebaulichen Belanges dürfte dies in einem neuen Bebauungsplan, der erneut Betriebe nach der Strahlenschutzverordnung ausschließen würde, abwägungsfehlerfrei nur dann möglich sein, wenn sich die Beschränkungen im engen Rahmen halten. Die ansässigen Betriebe seien aber nach dem Duktus des Urteils von Beschränkungen auszunehmen. Der Rechtsanwalt kann daher ein Festhalten an dem Ausschluss von Strahlenschutzbetrieben nicht empfehlen. Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes ist als Anlage 4 beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung sind damit die Möglichkeiten der kommunalen Planung in Bezug auf die Strahlenschutzbetriebe ausgeschöpft. Es wird empfohlen, der Stellungnahme des Rechtsanwaltes zu folgen und im neuen Bebauungsplan auf die Regelungen zum Strahlenschutz zu verzichten. Die auch vom Gericht genannten Möglichkeiten des behördlichen Handelns konzentrieren sich damit auf die Genehmigungsbehörde, um sowohl die Einhaltung der Grenzwerte der Strahlenschutzverordnung als auch die Umsetzung des Vorsorgeprinzips sicherzustellen.

Mit dem Verzicht auf Regelungen zum Strahlenschutz ist davon auszugehen, dass die von Eckert & Ziegler Nuklitec beantragte Halle zur Messung, Konditionierung und Verpackung von schwach radioaktivem Material zu genehmigen sein wird, da andere entgegenstehende Bestimmungen nicht erkennbar sind.

Das OVG hat darüber hinaus gerügt, dass einzelne Festsetzungen zu unbestimmt seien. Ungeachtet der Frage der Zulässigkeit von Regelungen zum Strahlenschutz läge eine fehlerhafte Abwägung vor. Bei den gerügten Belangen seien die zahlreichen Teilregelungen zu Lasten der ansässigen Unternehmen nicht ausreichend ins Verhältnis gesetzt zu den geringen Vorteilen, die die Stadt mit den Festsetzungen erreichen könne. Das Gericht weist darauf hin, dass im Rahmen der Überplanung von Gemengelagen in besonderem Maße auf die vorhandene Nutzung mit ihren Erweiterungsinteressen und ihrem Vertrauen auf den Erhalt der vorhandenen planerischen Lage einzugehen sei. Die einzelnen Belange sind in der Vorlage 17-03849 dargelegt.

Die Verwaltung hält es für gerechtfertigt, einen neuen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen. Die vom OVG vertretenen Auffassungen sollen dabei Berücksichtigung finden. Der aufzustellende Bebauungsplan wird eine an den bisherigen Bebauungsplan angelehnte Bezeichnung, aber eine neue Nummer tragen. Aufgrund der kritischen Position des OVG und der oben genannten Aussage des Rechtsanwaltes zum rechtlichen Risiko bei Beibehaltung eines über die Strahlenschutzverordnung hinausgehenden Vorsorgeprinzips werden die Regelungen zum Strahlenschutz nicht weiter verfolgt.

Die übrigen bisherigen Planungsziele gelten fort. Mit dem Bebauungsplan soll ein verträglicheres Nebeneinander zwischen gewerblicher Nutzung und benachbarter Wohnbebauung sichergestellt werden. Dazu soll der Gewerbestandort in seiner Ausdehnung räumlich begrenzt und die Zulässigkeit anderer störender Nutzungen neu geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gute Chancen, die übrigen vom Gericht gerügten Mängel zu beheben. Im Planverfahren wird überprüft, inwieweit durch einen erweiterten

Flächenzuschnitt der Gewerbeflächen den Bedenken des OVG und der nur für Teilflächen genehmigten Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen werden muss. Ebenso wird die Notwendigkeit einer öffentlichen Erschließung über den Gieselweg, wie sie noch im Bebauungsplan TH 18 vorgesehen ist, überprüft. Das neue Planverfahren wird zudem prüfen, inwieweit eine Anbindung des Standortes an das Gewerbegebiet Waller See möglich ist.

Die abschließende Abwägung zu einem neuen Bebauungsplan soll die vom OVG gerügten Mängel beheben.

Erlass einer Veränderungssperre

Mit Rechtskraft des Urteils des OVG leben für das Plangebiet die früheren Bebauungspläne „Gewerbegebiet Thune/Wenden“, TH 18, von 1978 und „Industriefläche am Kanal“, WE 18, von 1969 in ihrer ursprünglichen Größe zunächst wieder auf. Sie setzen in Teilen ein Industriegebiet fest und bieten breite Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort, die die Verwaltung an dieser Stelle heute nach wie vor nicht mehr erkennt.

Um durch die zwischenzeitliche Realisierung von Bauvorhaben die Umsetzungen des jetzt neu aufzustellenden Bebauungsplans TH 24 nicht zu gefährden, ist daher der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Für Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden. Für die beantragte Halle ist eine Ausnahme zu erteilen.

Bereits das frühere Planaufstellungsverfahren wurde durch eine Veränderungssperre abgesichert. Das OVG hat mit seinem Urteil vom 12. Mai 2015 die seinerzeit erlassene Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für unwirksam erklärt, da die Voraussetzungen dazu nicht vorlägen. Die jetzt beabsichtigte Neuaufnahme des Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel, insbesondere die vom OVG gerügten Fehler zu beheben, kann durch eine neu erlassene Veränderungssperre abgesichert werden.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass die Unternehmen auch eine neue Veränderungssperre gerichtlich überprüfen lassen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gieselweg/ Harxbütteler Straße – neu“, TH 24 und die Veränderungssperre als Satzung zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses
- Anlage 3: Satzung einschl. Geltungsbereich der Veränderungssperre
- Anlage 4: Stellungnahme des beauftragten Rechtsanwaltes

Leuer

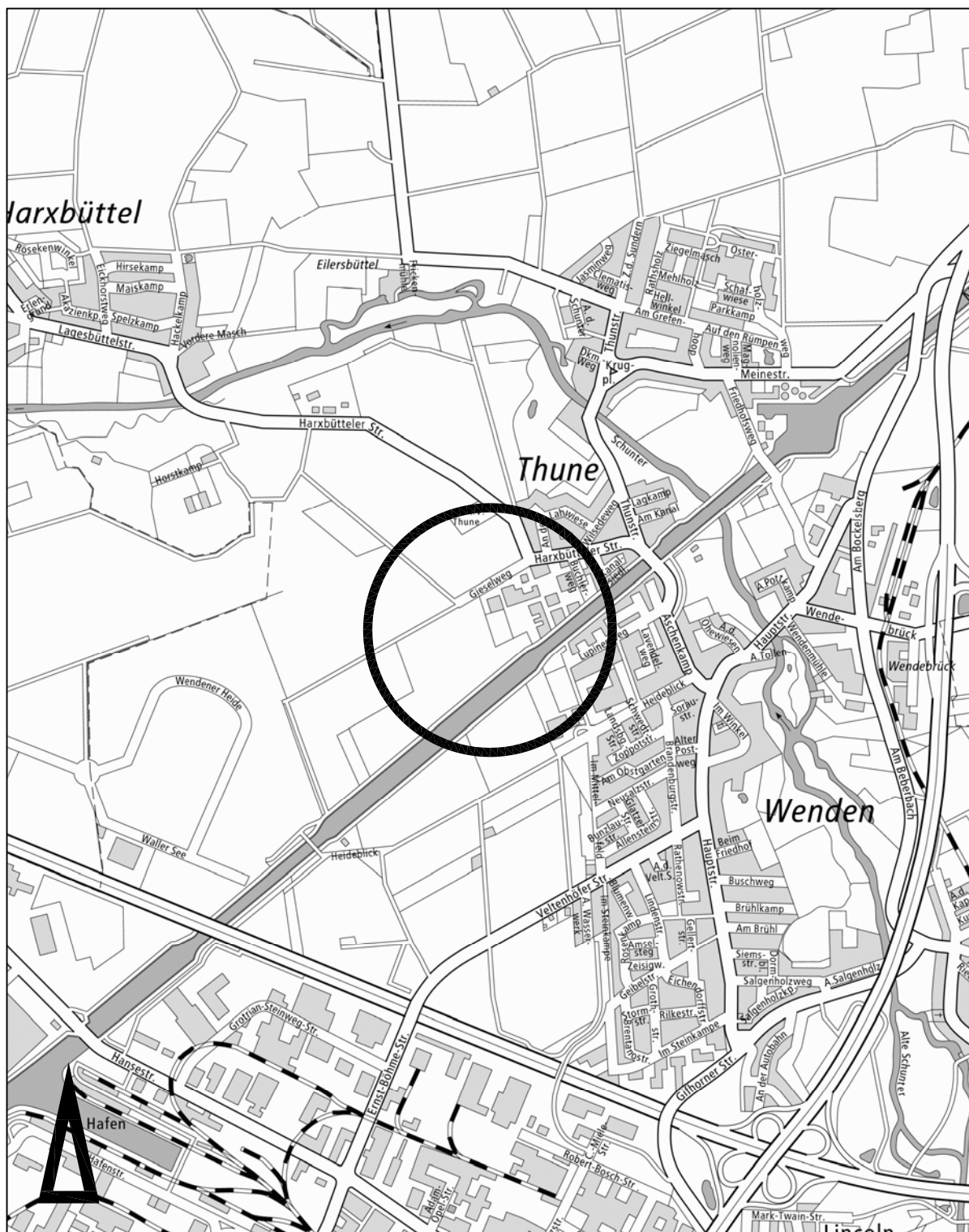
Anlage/n:

Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

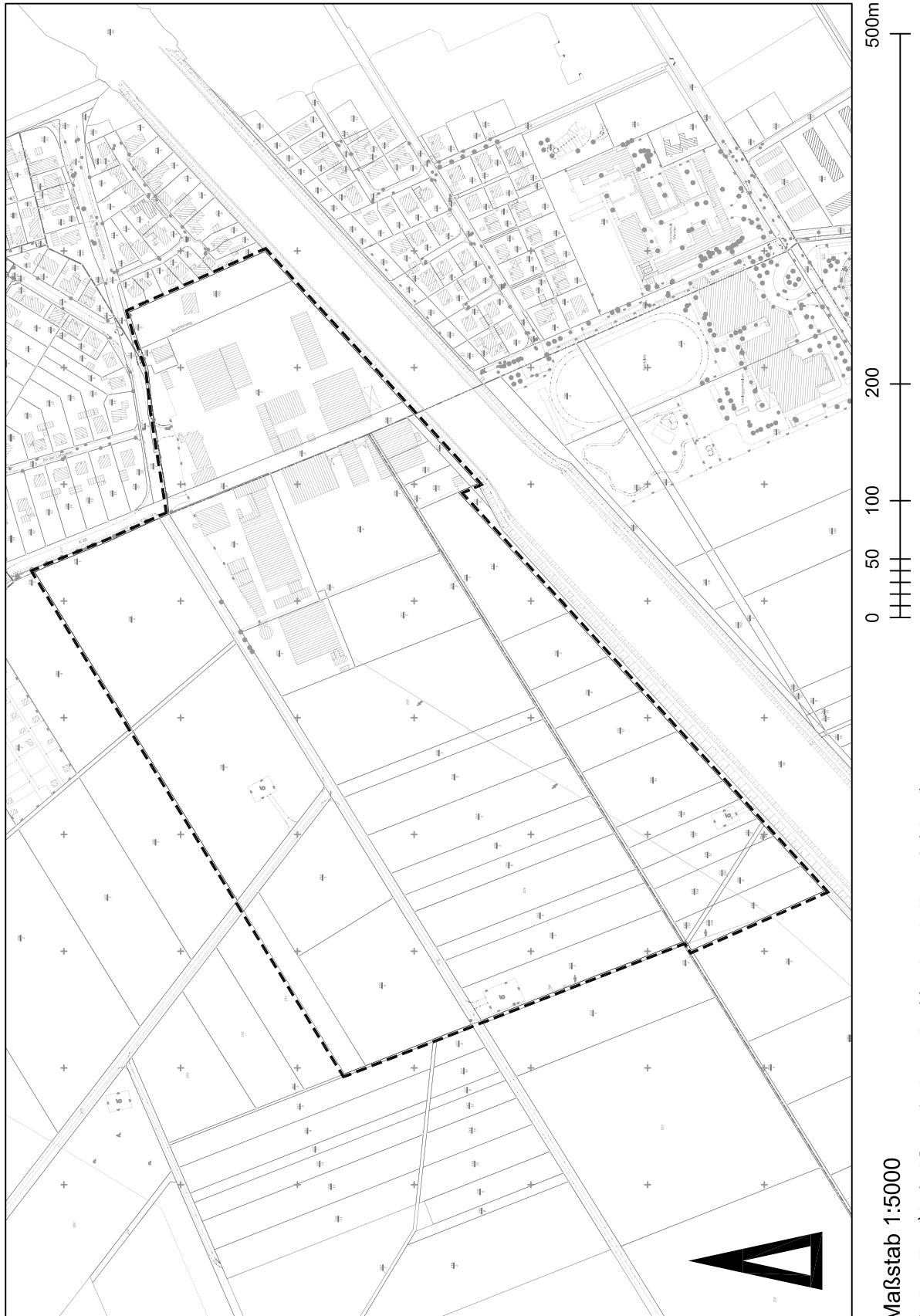
Gieselweg/ Harxbütteler Straße - neu

TH 24

Übersichtskarte



Maßstab 1:20000



**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom 21. Februar 2017
für den Bebauungsplan
Gieselweg/ Harxbütteler Straße - neu** **TH 24**

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 21. Februar 2017 diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

Stand Rechtsgrundlagen: 10. Januar 2017

- | | |
|--|---|
| <p>§ 1 Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21. Februar 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.</p> <p>§ 2 Von der Veränderungssperre ist das Stadtgebiet nördlich des Mittellandkanals, südwestlich der Ortslage Thune und südlich der Harxbütteler Straße betroffen.</p> <p>Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, schwarz umrandet.</p> <p>§ 3 In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. | <p>§ 4 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Braunschweig.</p> <p>§ 5 Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt Braunschweig nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.</p> <p>§ 6 Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.</p> |
|--|---|

Braunschweig,

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

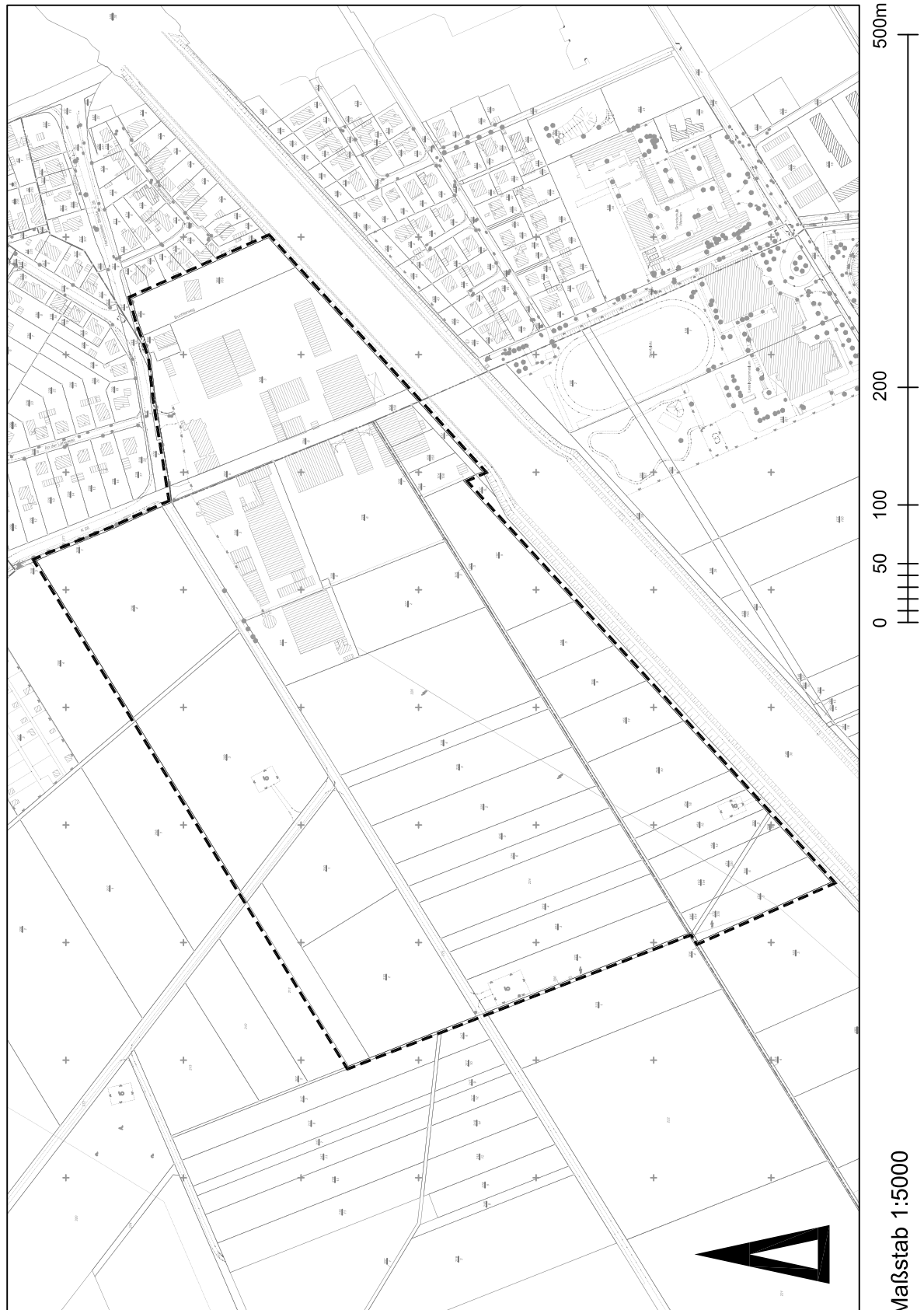
I. V. Leuer
Stadtbaurat

Anlage zur Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre vom 21. Februar 2017
für den Bebauungsplan

Gieselweg/ Harxbütteler Straße - neu

TH 24

Geltungsbereich



REDEKER SELLNER DAHS | Leipziger Platz 3 | D-10117 Berlin

Stadt Braunschweig
Dezernat III - Bau- und Umweltschutzdezernat
Herrn Heinz-Georg Leuer
Postfach 3309
38023 Braunschweig

Rechtsanwalt Dr. Gernot Schiller
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sekretariat Eva Rieck
Telefon +49 / 30 / 88 56 65 185
Telefax +49 / 30 / 88 56 65 99
rieck@redeker.de

Berlin, den 8. Februar 2017

Reg.-Nr.: 85/00103-17

SHR/er/00005

**B-Plan TH 22, Normenkontrollverfahren Eckert & Ziegler Umweltdienste
u.a. ./ Stadt Braunschweig, OVG Lüneburg 1 KN 185/15
hier: weiteres Vorgehen**

Sehr geehrter Herr Leuer,

auf unser Telefonat am vergangenen Montag nehme ich Bezug. Zu den dort aufgeworfenen Fragen halte ich Folgendes fest:

1. Möglicher Amtshaftungsanspruch bei erneuter Überplanung des Plangebiets TH 22

Amtshaftungsansprüche gem. § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG kommen vorliegend aufgrund der beiden abgelehnten Bauanträge der Firmen Eckert & Ziegler Umweltdienste sowie Buchler in Betracht. In der Rechtsprechung des BGH ist anerkannt, dass die Ablehnung eines Bauantrags auf der Grundlage eines unwirksamen Bebauungsplans eine Amtspflichtverletzung darstellt (st. Rspr., s. BGH, NJW 1994, 3158). Fraglich ist dann das Vorliegen eines Verschuldens. Hierfür reicht Vorsatz und Fahrlässigkeit des Amtswalters aus. Nach der Rechtsprechung des BGH entfällt der Schuldvorwurf, wenn die letztlich als unzutreffend erkannte Rechtsmeinung nicht nur vertretbar, sondern auch aufgrund sorgfältiger rechtlicher und tatsäch-

Berlin
Leipziger Platz 3
D-10117 Berlin
Tel. +49 30 885665-0
Fax +49 30 885665-99

Deutsche Bank Berlin
IBAN:
DE82 1007 0000 0155 0359 00
BIC: DEUTDE33XXX

Bonn
Willy-Brandt-Allee 11
D-53113 Bonn
Tel. +49 228 72625-0
Fax +49 228 72625-99

Brüssel
172, Avenue de Cortenbergh
B-1000 Brüssel
Tel. +32 2 74003-20
Fax +32 2 74003-29

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 341 21378-0
Fax +49 341 21378-30

London
4 More London Riverside
London SE1 2AU | England
Tel. +44 20 740486-41
Fax +44 20 743003-06

München
Maffeistraße 4
D-80333 München
Tel. +49 89 2420678-0
Fax +49 89 2420678-69

Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Bonn
Partnerschaftsgesellschaft mbB
AG Essen PR 1947
UST-ID: DE 122128379

www.redeker.de

licher Prüfung gewonnen worden ist (BGH, NJW 1994, 3158).

Durch das Normenkontrollurteil des OVG Lüneburg ist - nach Eintritt der Rechtskraft - zunächst einmal festgestellt, dass die Abwägungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans TH 22 zugrunde lagen, in mehrfacher Hinsicht abwägungsfehlerhaft waren. Dies bezieht sich auf die konkreten Festsetzungen des geprüften Bebauungsplans, bedeutet also nicht, dass eine erneute Überplanung mit geänderten Festsetzungen den Bebauungsplan von vornherein als unwirksam erscheinen lässt. Die Stadt Braunschweig kann daher grundsätzlich einen neuen Bebauungsplan aufstellen und ihn durch eine Veränderungssperre absichern. Die abgelehnten Baugesuche würden sich dann im Ergebnis als rechtmäßig erweisen, wenn die neue Veränderungssperre bzw. der neue Bebauungsplan wirksam wären.

Das Normenkontrollurteil des OVG Lüneburg schränkt allerdings die Planungshoheit der Stadt Braunschweig für eine künftige Überplanung deutlich ein. Das Gericht hat zwar die streitige Frage, ob der Schutz der Bevölkerung vor Strahlenexposition überhaupt ein zulässiges Planungsziel und einen abwägungsrelevanten städtebaulichen Belang darstellt, auf den ein Bebauungsplan gestützt werden kann, offen gelassen. Es hat aber deutliche Zweifel daran geäußert, ob der Ansatz der Stadt Braunschweig, eine Strahlenvorsorge unterhalb der Grenzwerte der Strahlenschutzverordnung zu betreiben, nicht gegen das Minimierungsgebot des § 6 Abs. 2 StrlSchV verstoßen würde, das abschließend sein könnte (UA S. 14-16, 20). Das OVG hält auch die Heranziehung des Urteils des BVerwG zur Steuerung von Mobilfunkanlagen für fraglich, da ein noch nicht erforschtes Gesundheitsrisiko nach Aussage des "Restrisikogutachtens" nicht bestehe (UA S. 15). Insoweit besteht m.E. nur mit einer Nachbesserung des "Restrisikogutachtens" und einer eingehenden Argumentation in rechtlicher Hinsicht zur fehlenden abschließenden Wirkung des § 6 Abs. 2 StrlSchV noch Spielraum, der es als vertretbar erscheinen lässt, künftige Planfestsetzungen auf das Strahlenrisiko zu stützen. Ob solche Nachbesserungen möglich sind, vermag ich derzeit nicht abschließend zu beurteilen. Die vom OVG zitierten Nachweise aus der Rechtsprechung des BVerwG sind jedenfalls nach erster Bewertung nicht durchgängig belastbar bzw. die Frage ist in der Rechtsprechung des BVerwG - anders als das OVG suggeriert - nicht geklärt.

Allerdings hat das OVG Lüneburg auch ausgeführt, dass selbst bei Vorliegen eines städtebaulichen Belangs dieser einen relativ "schmalen Bereich" und damit ein geringes Gewicht habe, das es kaum rechtfertigen dürfte, größere Einschränkungen an den Ent-

wicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe vorzunehmen und so deren Wettbewerbsfähigkeit zu schmälern. Wörtlich führt das OVG aus, "mit jeder Zusatzeinschränkung stellt sich damit das Rechtfertigungsproblem, ob diese im Vergleich zu dem allein erzielbaren Erfolg überhaupt noch als im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB (Ergebnisebene) ausgewogen angesehen werden kann" (UA S. 31). Hieraus folgt: Selbst wenn man in einem neuen Bebauungsplan erneut Strahlenschutzbetriebe beschränken wollte, so dürfte dies abwägungsfehlerfrei nur dann möglich sein, wenn sich die Beschränkungen im engen Rahmen halten. Dies lässt sich aus meiner Sicht nur dahingehend interpretieren, dass die ansässigen Strahlenschutzbetriebe von Beschränkungen in einem künftigen Bebauungsplan weitgehend ausgeschlossen werden müssen. Ein Ausschluss von Strahlenschutzbetrieben ist daher nicht von vornherein ausgeschlossen, müsste aber die ansässigen Betriebe ausnehmen. Dies gilt inklusive von Erweiterungsabsichten der ansässigen Betriebe.

Im Ergebnis empfiehlt sich daher ein Festhalten an einem Ausschluss von Strahlenschutzbetrieben aus meiner Sicht nicht. Ein Festhalten könnte vor dem Hintergrund des Urteils des OVG Lüneburg als unvertretbare Rechtsauffassung ausgelegt werden. Ein künftiger Bebauungsplan sollte sich daher darauf beschränken, die unbebauten Gewerbeflächen - ohne die im Eigentum der ansässigen Betriebe stehenden Grundstücke - zu überplanen und hier das Baurecht aufzuheben. Damit ist jedenfalls faktisch gewährleistet, dass sich keine neuen Strahlenschutzbetriebe ansiedeln. Die ansässigen Betriebe könnten sich auf ihren Grundstücken uneingeschränkt erweitern.

2. Prüfung einer erneuten Veränderungssperre durch das Verwaltungsgericht Braunschweig in den Vollstreckungsverfahren

Beim Verwaltungsgericht Braunschweig ist derzeit ein Vollstreckungsantrag von Eckert & Ziegler aus dem rechtskräftigen Urteil des OVG Lüneburg vom 12.05.2015 (betreffend den Bauantrag für die Halle) anhängig. Die Stadt Braunschweig hat im Gegenzug eine Vollstreckungsabwehrklage mit Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz aufgrund des Erlasses des Bebauungsplans TH 22 erhoben. Über beide Verfahren hat das VG Braunschweig noch nicht entschieden. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans TH 22 wäre der Vollstreckungsantrag derzeit begründet und müsste vom Verwaltungsgericht stattgegeben werden. Hiergegen würde nur der Erlass einer erneuten Verände-

rungssperre zur Absicherung eines neuen Bebauungsplans helfen. Dadurch würde sich eine neue Rechtslage darstellen, sodass die Ablehnungsbescheide der Stadt Braunschweig hinsichtlich des Bauantrags rechtmäßig wären (maßgeblicher Zeitpunkt ist die letzte mdl. Verhandlung vor Gericht). In dem Vollstreckungsverfahren wird das Verwaltungsgericht daher die Wirksamkeit der neuen Veränderungssperre zu prüfen haben.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist eine Veränderungssperre dann unwirksam, wenn sie ein unzulässiges Planungsziel sichern soll oder schlechterdings an rechtlich nicht behebbaren Mängel leidet (s. etwa BVerwG, NVwZ 1994, 685). Maßgeblich ist demnach, ob bereits zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre erkennbar ist, dass ein neuer Bebauungsplan an unheilbaren Rechtsfehlern leiden würde. Dies ist im Hinblick auf die Ausführung zu 1. nicht ausgeschlossen. Entnimmt man dem Normenkontrollurteil des OVG Lüneburg die Auffassung, dass eine Beschränkung der ansässigen Strahlenschutzbetriebe in jedem Fall abwägungsfehlerhaft wäre, wäre auch die neue Veränderungssperre unwirksam. Es besteht demnach das Risiko, dass das Verwaltungsgericht bereits in dem Vollstreckungsverfahren inzident die Unwirksamkeit der Veränderungssperre feststellt und den Vollstreckungsanträgen stattgibt.

3. Zur Überplanung der im Eigentum ansässigen Betriebe stehenden Grundstücke

Aus dem Normenkontrollurteil des OVG Lüneburg geht m.E. nicht zwingend hervor, dass die im Eigentum der ansässigen Betriebe stehenden unbebauten Grundstücke (Flurstücke 226 und 227/3) zwingend als Bauflächen ausgewiesen werden müssen. Das OVG Lüneburg hat zwar ausgeführt, dass die teilweise Aufhebung des Baurechts die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe unverhältnismäßig einschränke. Es hat dies aber im Wesentlichen mit den gleichzeitigen Beschränkungen für die bebauten Flächen begründet (UA S. 25). Fallen diese Beschränkungen fort, ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, die unbebauten Grundstücke nicht als Bauflächen auszuweisen.

Allerdings hat das OVG Lüneburg seine Auffassung ergänzend damit begründet, dass die städtebaulichen Gründe für die Aufhebung des Baurechts (Grünzug als Naherholungsgebiet, Schutz vor zusätzlichem Verkehrslärm) nicht überzeugen würden (UA S. 25 ff.). Dies bedeutet, dass eine Aufhebung des Baurechts für die Grundstücke "gewichtiger" städtebaulicher Gründe bedarf, als sie bislang von der Stadt vorgetragen

worden sind. Dies steht im engen Zusammenhang mit der vom OVG deutlich angesprochenen alternativen Erschließung des GE-Gebiets nach Westen über das GE-Gebiet Waller See (UA S. 26). Auch wenn das OVG nicht als Ersatzplangeber auftreten darf, müsste sich mit der Alternative in einem neuen Bebauungsplan intensiver auseinander gesetzt werden. Ob dies gelingt, halte ich für fraglich.

Die Ausführungen des OVG Lüneburg legen es nahe, die im Eigentum der ansässigen Betriebe stehenden Grundstücke als Baurecht zu belassen. Es erscheint aus dem Duktus des Urteils nicht ausgeschlossen, dass das OVG Lüneburg bei einem neuen Bebauungsplan eine Aufhebung des Baurechts dieser Flächen unabhängig von den sonstigen Festsetzungen für die Betriebsgrundstücke als abwägungsfehlerhaft einschätzen würde, weil für beide Grundstücke konkrete Erweiterungsabsichten bestehen. Ich halte die Gefahr für deutlich gegeben, auch wenn sich dies aus dem vorliegenden Urteil nicht zwingend ergibt.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Schiller)
Rechtsanwalt