K. Wähn

(32)

SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat
Bauwesen

Stadt Tangerhütte
06. Okt. 2017
bitte Rücksprache ☐ zu den Akten ☐ D. 4.

Landesverwaltungsamt · Postfach 19 63 · 39009 Magdeburg

Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte
Bismarckstraße 5
39517 Tangerhütte

Magdeburg, 02.10.2017

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Lüderitz Wohngebiet „Am Wasserk" der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Landkreis Stendal
hier: bauplanungsrechtliche Hinweise

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:
503.a-21024-17/17
Bearbeitet von:
Frau Langner
Romy.langner@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0391) 567-2203
Fax: (0391) 567-2293

Durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erhielt ich von Ihrem Vorhaben Kenntnis, den o.g. Bebauungsplan aufstellen zu wollen.
Nach Sichtung der mir mit Datum vom 27.09.2017 zur Verfügung gestellten Akten komme ich zu dem Ergebnis, dass sich die Planung in mehrfacher Hinsicht als problematisch erweist. Ich habe mir daher auch die Stellungnahme des Landkreises Stendal zukommen lassen. Danach ist das Vorhaben auch aus Sicht der Fachstellen als kritisch zu bewerten.

Bezugnehmend auf die mir vorliegenden Unterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes gebe ich Ihnen folgende bauplanungsrechtlichen Hinweise:

1. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes als Wohngebiet und der ursprüngliche Wille ein „Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen (sh. Begründung Seite 3) stehen im Widerspruch zu der vorgenommenen Festsetzung eines Mischgebietes. Zwar sind nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hier auch solche Anlagen für zulässig erklärt, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig wären, dennoch drängt

Dienstgebäude:
Hakeborner Str.1
39112 Magdeburg

Tel.: (0391) 567-02
Fax: (0391) 567-2696
Postmd@lvwa.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

SACHSEN-ANHALT.
URSPRUNGSLAND
DER REFORMATION
www.luther-erleben.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21810000000081001500

022 011 LSA
10.03

sich der Verdacht eines s.g. „Etikettenschwindels" auf. Dies vor allem auch weil die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung in der Größe der Baugrundstücke nicht üblicherweise einem Mischgebiet entspricht. Dem wird durch die Aussagen, dass auf den Grundstücken vorrangig Eigenheime errichtet werden sollen (sh. Begründung Seite 3) und dass die Ausweisung als Mischgebiet nur erfolgt um die geforderten Schallimmissionswerte einhalten zu können (sh. Umweltbericht Seite 8) Nachdruck verliehen.
Vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 21.10.2009, 1 C 10150/09, 1. Orientierungssatz, juris: „Bei der Ausweisung von Mischgebieten handelt es sich um einen unzulässigen Etikettenschwindel, wenn diese Gebietsfestsetzungen offensichtlich nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben sind, um ein auf dem Papier stimmiges Konzept einzuhalten. Dies ist gegeben, wenn nach dem wahren Willen der Gemeinde das Ziel der Planung ist, die Schutzwürdigkeit der in Wahrheit angestrebten Wohnbebauung gegenüber immissionsträchtigen Gegebenheiten in den Randbereichen zu dem geplanten Baugebiet herabzustufen."

Insofern sollte der Entwurf so überarbeitet werden, dass eindeutig erkennbar ist, was das Ziel der Planung ist – Realisierung eines Wohngebietes oder eines Mischgebietes. Dabei sind die in der Stellungnahme des Landkreises Stendal vom 06.09.2017 (Seite 1 und 2) gegebenen Hinweise zum Kippen des Gebietscharakters zu beachten.
Davon abhängig sind die im Plangebiet je nach Art der Nutzung geltenden Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen, womit ggf. eine Überarbeitung bzw. neuerliche Auswertung der Einzelgutachten durch einen Sachverständigen erforderlich wird. Im Ergebnis sind im Rahmen der Konfliktbewältigung ggf. weitergehende Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen erforderlich.

2. Ein Widerspruch besteht auch zwischen den Angaben der Begründung, dass 20-25 Baugrundstücke ausgewiesen werden sollen (Seite 3) und den Erläuterungen zu den Bauabschnitten mit jeweils 6 und 13 Baugrundstücken (Seite 3) sowie der Planzeichnung mit 19 Baugrundstücken.

3. Für das Vorhaben soll durch einen vorzeitigen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB bedarf es zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes zum einen dringende Gründe und zum anderen darf dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

   Zwar reicht es für die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung aus, einem Bevölkerungsrückgang durch vermehrte Wohnungsbauten entgegenzuwirken, doch setzt dies einen starken

Bedarf an Baugrundstücken voraus, der aus dringenden Gründen gedeckt werden muss (vgl. VG Meiningen, Urteil vom 05. Dezember 2012 – 5 K 355/10 Me –, juris).
In diesem Zusammenhang wird auch auf des Ziel 26 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) verwiesen, wonach in den nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.
Die Einhaltung dieses Ziels ist durch eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für das Gemeindegebiet nachzuweisen. Hiervon kann ein fehlender Flächennutzungsplan nicht entbinden. Vielmehr hat der Bedarfsnachweis dann auf Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen.
Gleichzeitig kann mit der Wohnbauflächenbedarfsermittlung der „dringende Grund" nach § 8 Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden sowie dargelegt werden, dass der Bebauungsplan mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entgegensteht.

4. Das Vorhaben befindet sich in der Nachbarschaft einer Biogasanlage. Es gilt zu ermitteln ob es sich bei dieser Anlage (einschl. der geplanten Erweiterung) im speziellen um einen Betriebsbereich handelt der unter das Störfallrecht fällt, einen s.g. Störfallbetrieb. Ist dies der Fall, sollte dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich dargelegt werden. Es ist sich dann im Weiteren nicht nur mit möglichen Schall- und Lärmimmissionen auseinanderzusetzen, sondern auch mit allen relevanten störfallspezifischen Faktoren, wie beispielsweise mit der Art der gefährlichen Stoffe, der Eintrittswahrscheinlichkeit eines schweren Unfalls und den Folgen eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und Umwelt. Zu berücksichtigen sind auch Nutzungseinschränkungen oder besondere bauliche Anforderungen an das an den Störfallbetrieb heranrückende im Bebauungsplan zuzulassende Vorhaben, sofern damit die Angemessenheit eines Abstandes beeinflusst werden kann. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn wie hier die empfohlenen Normabstände des Abstanderlasses unterschritten werden.
   Im Bebauungsplan können Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen sowohl für störfallrelevante Nutzungen als auch für schutzbedürftige Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 c) und Nr. 24 BauGB erfolgen, so dass der ansonsten gebotene Achtungsabstand reduziert werden kann.
   Jeder Bebauungsplan muss die von ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte lösen. Zwar kann die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im B-Plan absehen, allerdings nur dann, wenn sichergestellt ist, dass die als notwendig erachteten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens umgesetzt werden. Die Gemeinde muss sich in diesem Fall bei ihrer Planungsentscheidung aber auch mit der Frage befasst haben, ob eine ausreichende Konfliktlösung sichergestellt werden kann.

In diesem Zusammenhang und mit Blick auf die geplante Erweiterung der Biogasanlage gebe ich den Hinweis, dass das zu berücksichtigende Abstandserfordernis nicht nur der schutzbedürftigen Nutzung dient, sondern auch dem Störfallbetrieb selbst in Bezug auf seine Erhaltung und Entwicklung. Insofern kann sich auch der Betreiber des Störfallbetriebes bei einer Verletzung der Anforderungen des § 50 Satz 1 BImSchG i. V. m. Art. 13 Seveso-II-RL gegen einen Bebauungsplan gerichtlich zur Wehr setzen.

Die bauplanungsrechtlichen Hinweise sind bei der Überarbeitung des Vorentwurfes zu berücksichtigen. Die Einwände und Hinweise der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG-LSA vom 06.09.2017 sowie der Stellungnahme des Landkreises Stendal vom 06.09.2017 bleiben hiervon unberührt.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.
Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung zu Übertragung von bauplanungsrechtlichen Aufgaben und Befugnissen ist für die Durchführung des Genehmigungsverfahren der Landkreis Stendal zuständig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
R. Langner