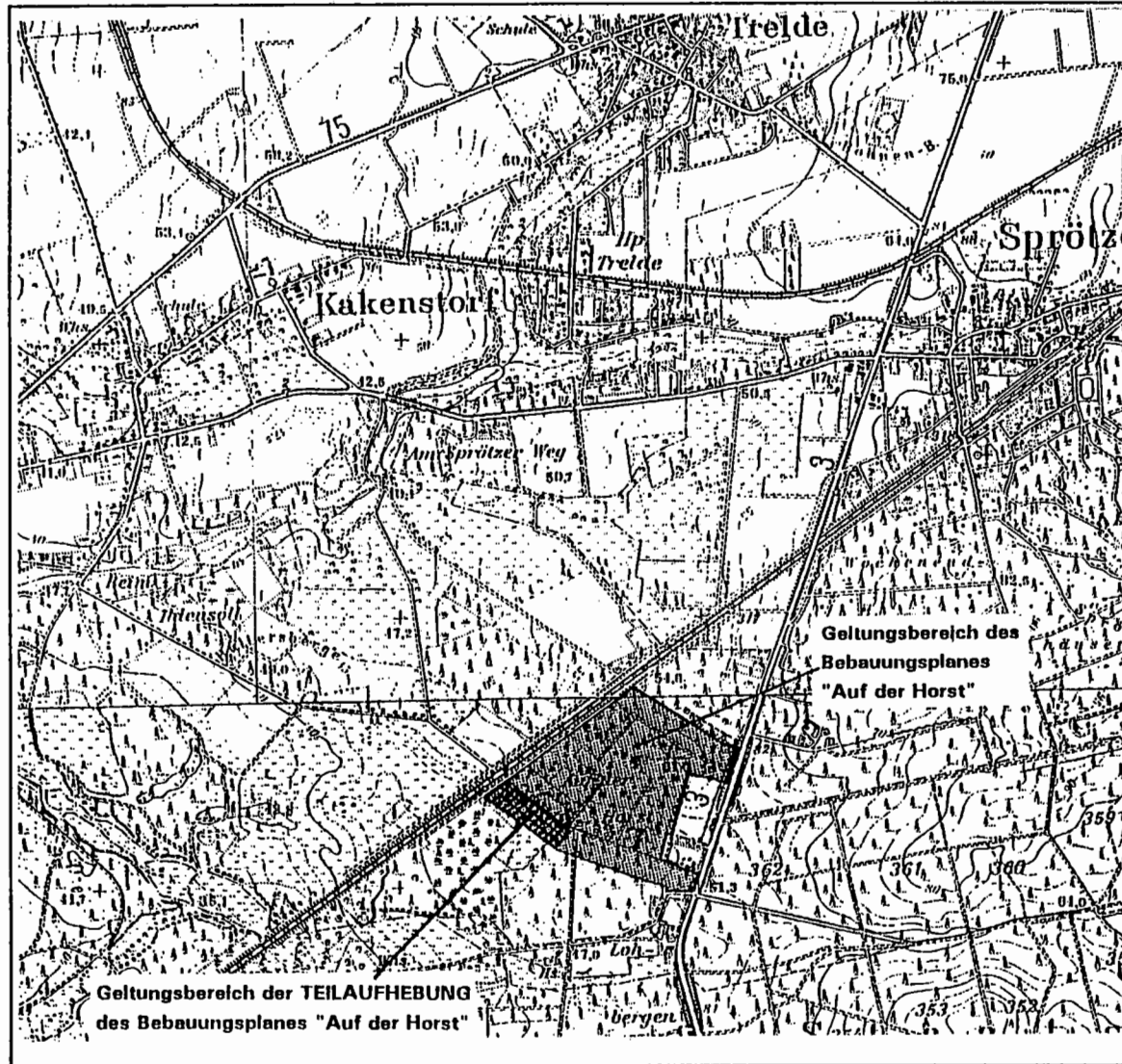




# GEMEINDE KAKENSTORF

LANDKREIS HARBURG

## Begründung TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN "Auf der Horst"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25000

FASSUNG:

September 1998 (KAK-AH-BS)

VERFAHRENSSTAND DIESER FASSUNG				Erläuterungen: ● bereits erfolgt ⊖ nicht erforderlich ○ noch offen			
frühzeit. Bürgerbet.	Beteiligung der TöB	öffentliche Auslegung(1)	erneute öff. Auslegung(2)	Prüfung A+B. Ergebnismit.	Satzungsbeschluss	Anzeige des B-Plans	Bekanntm. des B-Plans
●	●	●	⊖	(1)● (2)⊖	●	○	○

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**

BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER

BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Lindenstr. 39 Telefon 04105/3863  
21218 Seevetal Telefax 04105/12735

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
I. Allgemeines	
1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplans	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
4. Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung	3
II. Bezug zum Bebauungsplan "Auf der Horst"	4

## **I. Allgemeines**

### **1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Horst" sind in grossen Teilen von den vorgesehenen Wochenendnutzungen in Anspruch genommen. Lediglich die durch die vorliegende Teilaufhebung erfassten Flächen bestehen als grösserer zusammenhängender Bereich ohne bauliche Inanspruchnahme.

Südwestlich der Strasse "Auf der Horst-Süd" besteht ein ca. 14 ha grosser Moorbereich der die Voraussetzungen einer nach § 28a des Nieders. Naturschutzgesetzes geschützten Fläche erfüllt. Darüber hinaus liegt seit längerem ein Antrag zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vor.

Der einheitlichen Unterschützstellung steht jedoch die Erfassung des nordöstlichen Teilbereiches als Wochenendhausgebiet im Bebauungsplan "Auf der Horst" entgegen.

Da in der Gemeinde Kakenstorf sehr umfangreiche Wochenendgebiete bestehen und innerhalb dieser Gebiete auch nicht alle Reserven vollständig ausgeschöpft sind, kann auf die Flächen bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen südwestlich der Strasse "Auf der Horst-Süd" ohne weiteres verzichtet werden. Diese Aussage gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass bei Massnahmen die den Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung dienen, solche vorzuziehen sind, die den Naturraum für die Allgemeinheit zugänglich halten.

Ziel der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der nötigen Freiräume für naturschützende Massnahmen. Die Aufhebung hat den Zweck, auch im Bereich der bisherigen Wochenendhausgebietsfestsetzung die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufnahme in das künftige Naturschutzgebiet zu schaffen. Die Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass mit dem Andauern der bestehenden Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan die Ausweisung eines Naturschutzgebietes für diesen Teilbereich ausgeschlossen ist.

Wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind auch bei einer Aufhebung "umweltschützende Belange in der Abwägung" (§ 1a BauGB) zu berücksichtigen. Da im vorliegenden Fall im Geltungsbereich der Aufhebung bisher zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft für die Zukunft verhindert werden, dient diese Massnahme insbesondere der allgemeinen Zielsetzung der Eingriffsvermeidung (§ 1a (2) Nr.2 BauGB). Die Vermeidung gewinnt zusätzlich an Bedeutung, wenn man berücksichtigt, dass die bisher zulässigen Eingriffen aufgrund der bestehenden Rechtslage einen Ausgleichsbedarf nicht ausgelöst hätten.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tostedt ist der Aufhebungsbereich, in Übereinstimmung mit der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan "Auf der Horst", als Wochenendhausgebiet erfasst. Darüber hinaus wird aber auch die Schutzbedürftigkeit des Moorgebietes gesehen. Dieses wird durch die überlagernde Darstellung

als Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dokumentiert. Die weitere Einordnung nach der Art der Flächen in Landschaftsareale charakterisiert das Gebiet der "Trelder Moorkoppel", zu dem die hier betrachteten Flächen gehören, als

- quellnasses Heideflachmoor mit wertvollen Beständen moortypischer Pflanzengesellschaften
- mit zahlreichen Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten
- insgesamt selten gewordenes Biotop in der Region.

Während die Baugebietsdarstellung lediglich den seinerzeit bestehenden Planungsbestand richtig widerspiegelt -- die zeitlich parallelen Bestrebungen zur Aufhebung der Wochenendhausgebietsfestsetzung im Bebauungsplan wurden nicht mehr zu einem berücksichtigungsfähigen Abschluss gebracht --, ergibt sich aus der Darstellung als Massnahmenfläche die eigentliche Zielsetzung.

Demzufolge ist die Aufhebung der Baugebietsfestsetzung als unmittelbare Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanung anzusehen. Die Samtgemeinde Tostedt hat mittlerweile die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wird im betrachteten Bereich im Anklang mit den künftigen Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung keine Wochenendnutzung mehr enthalten.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die für die Bauleitplanung massgebenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994) Teil II festgelegt.

Nach Ziffer C 2.1 01 LROP ist es landesplanerisches Ziel, für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild besonders wertvolle Gebiete und Landschaftsbestandteile durch Abwendung von Beeinträchtigungen, ggf. naturschutzrechtliche Sicherung und - soweit erforderlich - durch Pflege zu erhalten, zu entwickeln oder zu nutzen. Die teilweise Aufhebung dient dieser Zielsetzung.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Harburg sieht für den Aufhebungsbereich eine Darstellung als Vorranggebiet Natur und Landschaft in Verbindung mit Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung vor.

Die Planaufhebung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

### **3. Abgrenzung des Geltungsbereiches der Teilaufhebung**

Der Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes erfasst den Bereich des Bebauungsplanes, die bisher von keinerlei Wochenendnutzung in Anspruch genommen worden sind.

Diese Abgrenzung stimmt gleichzeitig vollständig mit den für die Unterschutzstellung vorgesehenen Flächen überein, soweit diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Horst" liegen.

Das Gebiet der Planaufhebung umfasst damit die Flächen, die südwest-

lich der Gemeindestrasse "Auf der Horst-Süd" eine Baugrundstückstiefe ausmachen, soweit diese zwischen der Bahnlinie Hamburg-Bremen und dem südöstlich an das Moorkoppelgebiet anschliessenden Feldweg liegen.

## II. Bezug zum Bebauungsplan "Auf der Horst"

Die durch die Teilaufhebung betroffenen privaten Belange der Eigentümer der Flächen sind gegen die konkurrierenden öffentlichen Belange gerecht abzuwägen. Hierbei ist zunächst von erheblicher Bedeutung, dass die seit vielen Jahren zulässige Wochenendhausnutzung auf den betroffenen Flächen nicht einmal in Ansätzen umgesetzt wurde. Weder besteht überhaupt eine bauliche Nutzung, noch wurden Grundstücke im Hinblick auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes einer Teilung unterzogen. Auch liegt im weiteren Sinne keine Wochenendnutzung auf diesen Flächen vor. Ebenso sind, soweit erkennbar, keine Vorbereitungen oder Aufwendungen für die Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeiten vor dem Bekanntwerden der Aufhebungsabsichten getroffen worden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist dementsprechend ein Eingriff in die aktuelle Nutzung der Flächen nicht verbunden. Lediglich werden durch den Bebauungsplan früher eingeräumte Bebauungsmöglichkeiten wieder aufgehoben. Dabei ist ein langjähriger Zeitraum zur Umsetzung dieser Möglichkeiten nicht genutzt worden, was zumindest zu dem Schluss Anlass geben könnte, dass ein dringender Bedarf für die bisher zulässigen Wochenendnutzungen nicht besteht.

Demgegenüber stehen neuere Erkenntnisse über die Hochwertigkeit der betrachteten Flächen im Zusammenhang mit den Flächen der "Trelder Moorkoppel", die als geschützte Flächen gemäss §28a Nieders. Naturschutzgesetz zu beurteilen sind. Die hier betroffenen Flächen kommen insbesondere für die Festlegung als Teil eines Naturschutzgebietes in Betracht. Die Aufhebung der Bebauungsplanung hat jedoch vorrangig die Aufgabe, eine Nutzung zu verhindern, die den bestehenden hochwertigen Charakter der Flächen zerstört.

Nach eingehender Abwägung müssen die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zurückgestellt werden. Soweit durch die Aufhebung eine wesentliche, zu Entschädigungsansprüchen führende Wertminderung auf Grundlage der hierfür geltenden Bestimmungen des BauGB nachgewiesen werden sollte, muss diese ebenfalls gemäss BauGB ausgeglichen werden. An der grundsätzlich nachgewiesenen Schutzwürdigkeit der Flächen im Sinne von Natur und Landschaft, die als Grundlage für die Entlassung der Flächen aus der Bebauungsplanung dient, ändert sich dadurch nichts.

Auch für die Beurteilung von etwaigen Entschädigungsansprüchen ist von herauszustellender Bedeutung, dass der Bebauungsplan, der seit dem 04.02.1982 rechtsverbindlich ist, im Aufhebungsbereich bisher nicht verwirklicht ist.

Da die im § 42 Absatz 2 BauGB angegebene Frist von sieben Jahren bereits seit längerem verstrichen ist, können die Eigentümer eine Entschädigung aufgrund der bisher laut Bebauungsplan zulässigen Nutzung nicht verlangen. Auch wird in die gegenwertig ausgeübte Nutzung durch die Aufhebung nicht eingegriffen, noch wird diese unmöglich gemacht. Damit sind auch hier keine Umstände erkennbar, die als Grundlage für Ent-

schadigungsansprüche gelten könnten.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.1992 die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, die zulässige Nutzung als Wochenendhausgebiet aufzuheben. Bis zu diesem Zeitpunkt, also auch innerhalb der genannten Frist von sieben Jahren, wurden weder Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen erteilt, noch wurden entsprechende Anträge eingereicht.

Erstmalig im Dezember 1997 (Eingang bei der Gemeinde am 03.12.1997) wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides bezüglich der Errichtung eines Wochenendhauses für ein Grundstück im von der Aufhebung betroffenen Bereich vorgelegt. Die Gemeinde hat auf Grundlage des genannten Ratsbeschlusses einen Antrag auf Zurückstellung gemäss § 15 BauGB beim Landkreis Harburg gestellt. Dabei war dem Antragsteller schon vor dem Einreichen des Antrages durch Vorabinformation von der Gemeinde bekannt, dass ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit obengenannter Zielsetzung besteht.

Aus Sicht der Gemeinde lässt sich aus dem Verfahrensablauf auch kein Vertrauensschaden ableiten, der gemäss § 39 BauGB zu Entschädigungsleistungen Anlass gäbe.

Soweit die bisherigen Nutzungsrechte eine höhere steuerrechtliche Veranlagung nach sich gezogen haben, wird hierfür ein Ausgleich erfolgen.

Über das Bestehen von Entschädigungsansprüchen wird jedoch ohnehin nach einem gesonderten Verfahren entschieden.

Aufgestellt: 05.10.1998



DIPL.-ING. RALF PETERSEN

BERATENDER INGENIEUR      STADTPLANER

BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Der Rat der Gemeinde hat die Teilaufhebung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie diese Begründung beschlossen.

Kakenstorf, den 05.10.1998



  
Bürgermeister