

Gemeinde Aumühle

Berichtsvorlage 12/103/2018	AZ:	25.06.2018
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Amt IV.0 - Bauamt
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.07.2018	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Billenkamp“ ist seit dem 11.02.2015 rechtskräftig. Im Bereich der Großen Straße ist als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung war der Erhalt der Durchmischung des Gebietes mit Wohnen und Gewerbebetriebe. Derzeit ist der Trend zu erkennen, dass der Anteil der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbe zunimmt. Auf dem Grundstück „Große Straße Nr. 20“ wird das Bestandswohnhaus abgebrochen und es ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen mit einer kleinen Gewerbeeinheit (Büro) geplant. Auf dem Nachbargrundstück „Große Straße 22“ sind der Abbruch der Kfz-Werkstatt und der Neubau eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten geplant.

Derzeit steht das Grundstück „Große Straße 26“ zum Verkauf. Die Gemeinde Aumühle befürchtet, dass das Gebäude ebenfalls abgebrochen wird und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird, sodass der Anteil an Wohnnutzung in dem Gebiet irgendwann überwiegt.

Zur Klärung der gemeindlichen Möglichkeiten fand am 07. Juni 2018 ein Gespräch beim Kreis Herzogtum Lauenburg statt. Teilnehmer waren Herr Birgel, Frau Behrmann (FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur), Frau Kocik (Bauaufsicht), Herr Kühl (Büro BSK), Frau Gade-Müller (Amt) und Herr Mylius (Bauausschussvorsitzender der Gemeinde Aumühle).

Da im Bebauungsplan Nr. 9 im Bereich der Großen Straße keine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten vorhanden ist, können nach Auffassung des Kreises Baugenehmigungen nicht versagt werden, solange noch eine Mischung vorhanden ist. Die bisherige Auffassung des Planungsbüros und der Gemeinde war, dass das Mischungsverhältnis Wohnen / Gewerbe ungefähr gleich sein sollte. Über den Mischungsanteil gibt es keine festgeschriebenen Werte. Der Gebietscharakter muss erhalten bleiben. Dies kann auch noch bei einem Mischungsverhältnis von 60:40 oder 70:30 sein. Diskutiert wurde über den Bereich, der für die Beurteilung des Mischungsverhältnisses herangezogen werden muss. Die Gemeinde war bisher der Ansicht, dass der komplette Bereich der Großen Straße herangezogen werden muss. Diese Auffassung teilt die Bauaufsicht in Ratzeburg nicht. Für die Beurteilung des Mischgebietes sind einzelne Abschnitte zu betrachten, z.B. der Bereich zwischen Ellerhorst und Zum Wiesengrund, Bergstraße bis Bleicherstraße, Bleicherstraße bis Gärtnerstraße und Gärtnerstraße bis Ende der Großen Straße.

Das Ergebnis des Gespräches ist, dass der Gemeinde Aumühle geraten wurde, den Bebauungsplan zu ändern und die Anzahl an Wohneinheiten auf die Grundstücksgröße zu beziehen.

Die Verwaltung hat daraufhin mit dem Rechtsanwalt Herrn Dörfler den Sachverhalt telefonisch erörtert. Wird gemäß § 42 Abs. 2 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, wird die Gemeinde entschädigungspflichtig. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Die Grundstückseigentümer können einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB gelten machen. Die 7-Jahres-Frist läuft erst am 11.02.2022 ab.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

Zweiter Abschnitt
Entschädigung

§ 39
Vertrauensschaden

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

§ 40
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme

(1) Sind im Bebauungsplan

1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen,
2. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf,
3. Flächen mit besonderem Nutzungszweck,
4. von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen,
5. Verkehrsflächen,
6. Versorgungsflächen,
7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen,
8. Grünflächen,
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
10. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen,
12. von der Bebauung freizuhaltende Flächen,

13. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses,

14. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

festgesetzt, ist der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Dies gilt in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 in Bezug auf Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie des Satzes 1 Nr. 4 und 10 bis 14 nicht, soweit die Festsetzungen oder ihre Durchführung den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen.

(2) Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen,

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder
2. wenn Vorhaben nach § 32 nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Der Eigentümer kann anstelle der Übernahme die Begründung von Miteigentum oder eines geeigneten Rechts verlangen, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Entziehung des Eigentums erfordert.

(3) Dem Eigentümer ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit Vorhaben nach § 32 nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung seines Grundstücks wirtschaftlich erschwert wird. Sind die Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs nach Absatz 2 gegeben, kann nur dieser Anspruch geltend gemacht werden. Der zur Entschädigung Verpflichtete kann den Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.

§ 41
Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen

(1) Sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, kann der Eigentümer unter den

Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 verlangen, dass an diesen Flächen einschließlich der für die Leitungsführungen erforderlichen Schutzstreifen das Recht zugunsten des in § 44 Abs. 1 und 2 Bezeichneten begründet wird. Dies gilt nicht für die Verpflichtung zur Duldung solcher örtlichen Leitungen, die der Erschließung und Versorgung des Grundstücks dienen. Weiter gehende Rechtsvorschriften, nach denen der Eigentümer zur Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist, bleiben unberührt.

(2) Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen

1. besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, oder
2. eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

§ 42

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschä-

digung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

(4) Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.

(5) Abweichend von Absatz 3 bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.

(6) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden und kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Frist nicht mehr verwirklichen oder ist die Verwirklichung dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden, kann der Eigentümer in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, Entschädigung verlangen.

(7) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, rechtswidrig abgelehnt worden und kann nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 6. Entsprechend findet Absatz 6 auch Anwendung, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden wurde, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, dass eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können.