

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Entwurf eines Gesetzes über die Veränderungssperre Bergstedt 23 – Flächen östlich Bergstedter Chaussee –

1. Zielsetzung

Der Erlass einer Veränderungssperre für Teilflächen des Bebauungsplan-Entwurfs Bergstedt 23 ist aus folgenden Gründen geboten:

Der Senat hat mit Aufstellungsbeschluss W 4/03 vom 13. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1722) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Bergstedt 23 beschlossen, nachdem er am 25. Februar 2003 das Bebauungsplanverfahren evoziert hatte. Mit letztgenanntem Beschluss wurde der Bezirk Wandsbek angewiesen, entsprechend den üblichen Verfahren bei der Erarbeitung von (originären) Senatsplänen die Planverfahren für den Senat mit hoher Priorität weiter zu bearbeiten.

Durch den Bebauungsplan mit der beabsichtigten Bezeichnung Bergstedt 23 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 150 Wohneinheiten südlich des Immenhorstweges geschaffen werden. Vorhandene Freiflächen wie zum Beispiel Wald und Landwirtschaft sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Für das Flurstück 735 der Gemarkung Bergstedt (Bergstedter Chaussee 20 a/b) liegt dem Bezirksamt Wandsbek seit dem 7. März 2003 ein Vorbescheidsantrag auf Errichtung zweier Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor. Die Bebauung wäre gemäß Baustufenplan Bergstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der hier Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise ausweist, genehmigungsfähig. Die Erschließung der rückwärtigen Fläche wäre gesichert: Entweder über einen „Pfeifenstiel“ zum südlich gelegenen Pumpenhaus der Hamburger Stadtentwässerung (Flurstück 3117), für den gemäß Aussage des Antragstellers ein Befahrungsrecht existiert, oder über den vorderen Bereich des eigenen Flurstücks 735.

Der Bebauungsplan-Entwurf Bergstedt 23 – wie schon die Vorgängerplanung Bergstedt 12 – sieht für den hinteren Flurstücksteil jedoch eine Ausweisung als „Wald“ vor, um den Biotopverbund zwischen dem Naturschutzgebiet (EU-Vogelschutzgebiet) Hainesch-Iland (westlich Bergstedter Chaussee) und dem weiter östlich befindlichen Naturdenkmal Timmermoor langfristig zu sichern. Die Fläche wird zwar nicht vom südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Verlauf der Saselbek erfasst, ist jedoch gemäß Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landschaftsschutz vorgesehen. Darüber hinaus gibt es auf den rückwärtigen Flächen des bebauten Bereichs auf der Ostseite der Bergstedter Chaussee gegenüber dem NSG Hainesch-Iland keinerlei bauliche Prägung. Das erwähnte Pumpenhaus ist ein Sonderfall, der hier nicht zur Rechtfertigung weiterer Bebauung herangezogen werden kann.

Da das beantragte Vorhaben den planerischen Zielsetzungen widerspricht, hat das Bezirksamt den Vorbescheidsantrag mit Bescheid vom 28. April 2003 gemäß § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852) bis zum 5. März 2004 zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre geeignet und erforderlich. Die Veränderungssperre muss bis zum Ende der Zurückstellungsfrist am 5. März 2004 in Kraft getreten sein, da bis zu diesem Zeitpunkt nicht mit der Feststellung des Bebauungsplans zu rechnen ist.

Für die Veränderungssperre ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen. Der seit der Zustellung des Zurückstellungsbescheids abgelaufene Zeitraum ist gemäß § 17 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch auf die Zweijahresfrist anzurechnen. Diese

individuelle Anrechnung der Zurückstellung berührt nicht die Laufzeit der Veränderungssperre als solche. Der betroffene Eigentümer des Grundstücks Bergstedter Chaussee 20 a/b kann sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht auf den Ablauf der Geltungsdauer berufen, wenn im Hinblick auf sein Grundstück die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Veränderungssperre nach § 17 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch verlängert werden dürfte. Nach dieser Vorschrift kann die Zweijahresfrist um ein Jahr verlängert werden, wenn die Voraussetzungen für den erstmaligen Erlass der Veränderungssperre, nämlich Aufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, weiterhin gegeben sind.

Die Veränderungssperre soll für den Bereich östlich Bergstedter Chaussee/südlich Immenhorstweg des Bebauungsplan-Entwurfs Bergstedt 23 erlassen werden, da planstörende Vorhaben in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden können.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan festgestellt wird (§ 17 Absatz 5 Bau-

gesetzbuch). Auch in der Zwischenzeit können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nicht überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen; bereits genehmigte Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung bisher ausgeübter Nutzungen bleiben unberührt (§ 14 Absätze 2 und 3 Baugesetzbuch).

2. Grund für eine gesetzliche Feststellung

Aufgrund des bestehenden Bürgerbegehrens gegen die Bebauung u. a. im Rahmen des Bebauungsplans Bergstedt 23 kann die Bezirksversammlung Wandsbek der Veränderungssperre Bergstedt 23 nicht zustimmen. Damit ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und § 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 4 Satz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271) eine Feststellung durch Gesetz erforderlich.

Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle das nachstehende Gesetz beschließen.

Gesetz

über die Veränderungssperre Bergstedt 23 – Flächen östlich Bergstedter Chaussee –

Vom

Einziges Paragraph

(1) Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre für die in der Anlage durch eine schwarze Linie abgegrenzte Fläche des Bebauungsplan-Entwurfs Bergstedt 23 – Flächen östlich Bergstedter Chaussee – (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 524) für zwei Jahre festgesetzt.

(2) Die Veränderungssperre nach Absatz 1 hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Verände-

rungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Nachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruchs richtet sich nach § 18 Absatz 3 des Baugesetzbuchs.
2. Unbeachtlich sind Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes schriftlich gegenüber dem Entschädigungspflichtigen geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

