

TÖB / Behörde	Stellungnahme / Anregung	Begründung	Verwaltungsvorschlag
Kreis Lippe (Schreiben vom 18.08.2008)	Gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung bestehen keine Bedenken.	-	<b>Kenntnisnahme</b>
LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld (Schreiben vom 18.08.2008)	Keine Bedenken gegen die Planung. Bittet um Aufnahme eines Hinweises: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Fax:05231 9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.	-	<b>Kenntnisnahme und Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan</b>
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Schreiben vom 21.08.2008)	Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht. RWE weist auf bestehende Mitteldruckleitungen am Rande / bzw. innerhalb des Planungsgebietes hin. Maßnahmen, die die Leitungen beeinträchtigen, sind zu unterlassen.	Bauherren sind im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten zur Einholung von Informationen über die Lage von Leitungen verpflichtet.	<b>Kenntnisnahme und Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan</b>
Deutsche Telekom AG, T-Com (Schreiben vom 19.08.2008)	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die Versorgung des Baugebietes mit T-Kabel ist abgeschlossen. Ansonsten haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Bauherren sind im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten zur Einholung von Informationen über die Lage von Leitungen verpflichtet.	<b>Kenntnisnahme und Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan</b>

Anregungen von Bürgern	Stellungnahme / Anregung	Begründung	Verwaltungsvorschlag
<p>Schreiben des RA Zurheide vom 04.09.2008</p> <p>1</p> <p>2</p>	<p>Vereinfachte 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“ im Ortsteil Schuckenbaum der Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p><b>hier: Geltendmachung an Anregungen durch XXXXX 33818 Leopoldshöhe</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass wir die rechtlichen Interessen XXXXX in Leopoldshöhe vertreten. Wir nehmen auf die mit Ihnen insoweit geführte Korrespondenz, insbesondere unser Schreiben vom 16.06.2008, Bezug.</p> <p>Namens und in Vollmacht unseres Mandanten werden Anregungen zu dem o.a. Bauleitverfahren wie folgt geltend gemacht:</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Schuckenbaum, Flur 4, Flurstück 244 (Wegeparzelle). Dieser Weg ist derzeit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit der Änderung wird beabsichtigt, den Weg als private Wegefläche festzusetzen.</p> <p>Dem Vorhaben wird namens und in Vollmacht unseres Mandanten ausdrücklich widersprochen. Die Erschließung der Flurstücke 789 und 790 ist nur dann gesichert, wenn die Parzelle 244 als Wegefläche zur Verfügung steht. Der Umstand, dass die Wegeparzelle und eines der von ihr erschlossenen Grundstücke derzeit im Eigentum derselben Person steht, ist bauplanungsrechtlich irrelevant.</p> <p>Die Angabe in der beabsichtigten Begründung zu dem Bebauungsplan, nach der der Erwerb der Parzelle 244 und</p>	<p>Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Baugrundstück und Wegeparzelle befinden sich in der Hand eines Eigentümers) ist die Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 789 baurechtlich als gesichert anzusehen. Die Erschließung des Flurstückes 790 ist bereits derzeit – aufgrund der fehlenden rechtlichen Sicherung einer Zuwegung - nicht gesichert. Die Änderung des Bebauungsplanes ändert hieran nichts.</p> <p>Die Gespräche und die Korrespondenz, auf die verwiesen wird führten zu keiner Einigung. Daher war</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Die Begründung bleibt unverändert</b></p>

	<p>damit die Realisierung der Bauleitplanung für die Gemeinde bisher nicht möglich gewesen sei, ist unzutreffend. Wir verweisen insoweit auf die geführte Korrespondenz. Unser Mandant war bereit, die Parzelle zu dem vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe ermittelten Verkehrswert zu veräußern. Insoweit stellen wir fest, dass die Begründung des Bebauungsplanes bereits an einem Fehler in Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen leidet.</p>	
3	<p>Entgegen der in der Begründung geäußerten Auffassung, die Erschließung des Wohnhauses XXXXX bleibe gesichert, ist festzustellen, dass durch die beabsichtigte Änderung eine rechtliche Unsicherheit entsteht.</p>	<p><b>Die Begründung bleibt unverändert</b></p>
4	<p>Zu der weiteren Begründung für die Notwendigkeit des Bauleitverfahrens, wonach die Erhöhung der Traufhöhe sowie der Dachhöhe erfolgen soll, ist darauf hinzuweisen, dass diese Maßnahmen nicht notwendig sein, weil sie von der Wirklichkeit überholt wurden. Nach diesseitigem Dafürhalten dürften diese beabsichtigten Änderungen lediglich dazu dienen, dem einzigen Sinn und Zweck des Bauleitverfahrens, nämlich der „Rückstufung“ der Parzelle 244 begleitende, aber nicht notwendige Gründe nachzuschieben.</p>	<p><b>Die Änderung der gestalterischen Festsetzungen wird durchgeführt</b></p>
5	<p>Unser Mandant ist im übrigen mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsfahrrechtes nicht einverstanden. Hier kann auch nicht erkannt werden, wie dies in rechtlich zulässiger Weise mit den Mitteln der Bauleitplanung erfolgen kann.</p>	<p><b>Das Flurstück 244 wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</b></p>
6	<p>Hinzu kommt, dass der Stichweg (Flurstück 220) nicht nur Zuwegung zu dem Grundstück unseres Mandanten ist, sondern auch für die Nachbargrundstücke, (Flurstücke 244, 245 = Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten sowie 243 =</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

der Erwerb des Flurstückes 244 für die Gemeinde nicht möglich.  
Zudem sind Grunderwerbsverhandlungen kein Teil der Bauleitplanung.

An der Tatsache, dass sich das Hausgrundstück und die Wegeparzelle in der Hand eines Eigentümers befinden, ändert das Änderungsverfahren nichts. Die Erschließung des Wohnhauses bleibt wegen dieser Eigentumsverhältnisse gesichert.  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht keine rechtliche Unsicherheit.

Die Begründung führt unter Punkt I.1 eindeutig aus, dass Anlass des Änderungsverfahrens die Änderung der Erschließungskonzeption ist. Die Änderung der gestalterischen Festsetzungen wird in der Vorlage zur Sitzung thematisiert sowie in der Begründung der Festsetzungen. Die Änderung der angesprochenen Festsetzungen empfiehlt sich weiterhin insbesondere um bereits erfolgte Befreiungen in die Festsetzungen aufzunehmen.

Der Festsetzungskatalog in § 9 BauGB lässt die Möglichkeit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festzusetzen eindeutig zu. Städtebaulich ist die Festsetzung zur Erschließung des einen Wohnhauses gerechtfertigt, da hier eine untergeordnete Erschließung vorliegt.

Planungsrechtlich -wie auch tatsächlich - erfolgt die Erschließung der Parzellen von der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straße Am Königskamp.

7	<p>Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten) ist.</p> <p>Anders als in der Begründung dargestellt ist der Stichweg derzeit nicht versiegelt. Vielmehr liegt lediglich grober und verfestigter Schotter auf dem Weg, der wasserdurchlässig ist. Ein Widerspruch ergibt sich im übrigen auch zu den Ausführungen in Ziffer III. 1 c), wonach vorrangig Brachflächen und Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Mit der vorgesehenen Änderung würde jedoch eine Baufläche zur Brachfläche gemacht.</p>	<p>Die vorhandene Schotterung ist planungsrechtlich eine Versiegelung.</p> <p>Durch die Änderung entsteht keine Brachfläche (Siehe hierzu auch die Ausführungen zur Erschließung). Ein Widerspruch ist nicht erkennbar.</p>	<p><b>Die Begründung bleibt unverändert</b></p>
8	<p>Aus alledem ergibt sich die diesseitige Anregung, die beabsichtigte Änderung aus den dargestellten Gründen zu unterlassen.</p>	<p>Die beabsichtigten Festsetzungen sind städtebaulich gerechtfertigt. Die Gemeinde kann für untergeordnete Erschließungen private Stichwege festsetzen. Ähnliche Erschließungskonzeptionen plant die Gemeinde in vergleichbaren Fällen ebenso. Die Belastung für die Öffentlichkeit, die durch Bau und Unterhaltung von Erschließungsanlagen entsteht, kann so möglichst gering gehalten werden. Die private Erschließung bedeutet für die Grundeigentümer keine bauplanungsrechtlichen Nachteile im Vergleich mit einer öffentlichen Erschließung.</p> <p>Für den Eigentümer des betroffenen Wohnhauses – wie auch des Flurstückes 790, das derzeit nicht erschlossen ist - entsteht durch die vorliegende Planung kein Nachteil. Es tritt keine Änderung der realen Erschließungssituation ein.</p>	<p><b>Die Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt</b></p>
9	<p>Die beabsichtigte Änderung dürfte auch deswegen unzulässig sein, weil die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauBG nicht vorliegen. Auch im Falle der beabsichtigten Änderung und/oder Ergänzung eines Bebauungsplanes müsste ein planerisches Bedürfnis bestehen. Die Änderung müsste für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Davon kann vorliegend keine Rede sein. Ein planerisches Bedürfnis wird von der Rechtsprechung nicht anerkannt, wenn die Umsetzung der Festsetzung eines Bebauungsplanes daran scheitert, dass die von der Festsetzung begünstigte</p>	<p>Ein planerisches Bedürfnis der Gemeinde besteht, da erkannt wurde, dass eine öffentliche Erschließung nicht notwendig ist. Die ursprüngliche Erschließungskonzeption erscheint aus heutiger Sicht zu aufwändig. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes mit einer öffentlichen Erschließung für nur ein Wohnhaus, dessen Erschließung seit seinem Bau privatrechtlich geregelt ist und auch weiterhin bleiben kann, ist nicht mehr notwendig. Aus der Änderung des Bebauungsplanes folgt, dass der Erwerb der Parzelle 244 nicht mehr notwendig ist.. Die Diskussion über</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

öffentliche Hand eine Entschädigung zahlen will, die unter der Grenze des Verkehrswertes liegt. Es ist der öffentlichen Hand verwehrt, gleichsam als Sanktion für die fehlende Bereitschaft des Eigentümers, seine Parzelle unter Wert zu veräußern, schlicht den Bebauungsplan zu ändern.

eine mögliche Entschädigungshöhe ist daher irrelevant.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die tatsächlichen bodenrechtlichen Gegebenheiten planungsrechtlich festgesetzt. Für den Eigentümer des Wohnhauses 13a entsteht kein baurechtlicher Nachteil.