

Stellungnahme wird auszugsweise wiedergegeben

1. Vorsitzender: Roland Kummer
2. Vorsitzende: Ines Rattke
Schatzmeisterin: Angela Lehmann

Bankverbindung:
VR Bank Lausitz eG
IBAN: DE23 1806 2678 0007 3015 61
BIC: GENO DEF1 FWA

Tel.: 0355 / 86 11 58
Fax.: auf Anfrage
e-mail: info@rv-kleingaertner.de
www.RV-Kleingaertner.de

Sprechzeiten:
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 16:00 - 19:00 Uhr

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
14.12.2021

Unser Zeichen
01102/22

Datum
19.01.2022

Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“ Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange und Stadtämter

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäß Ihrem Schriftsatz vom 14.12.2021 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes, Fassung Oktober 2021, wie folgt erklärt:

Es verbleibt auch aus aktueller Sicht bei der Stellungnahme des Regionalverbandes in o.g. Sache vom 27.02.2020.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits um eine Stellungnahme ersucht, die auch mit Schriftsatz vom 27.02.2020 erging. Diese Stellungnahme ist jedoch im Wesentlichen nicht in den vorliegenden Entwurf vom Oktober 2021 eingeflossen.

Demgemäß wird der vorliegenden Planung nicht zugestimmt.

Grundsätzlich steht die Möglichkeit der Wohnnutzung des hier in Rede stehenden Gebietes der Bebauung nicht zur Debatte, da sich insoweit die Beschlusslage der Stadt Cottbus, nicht konkret verhält.

Insoweit verbleibt es bei den Einwendungen, nach Maßgabe des Schriftsatzes vom 27.02.2020.

Nach bisheriger Kenntnis sollen mit dem B - Plan die Kleingärten Nr. 7 – 18 und 37 – 40 in Anspruch genommen werden. Dies machen 16 Kleingärten aus. Nunmehr wird jedoch von 17 Kleingärten ausgegangen. Dies ist erklärungsbedürftig.

Nach wie vor ist die Zuwegung zu den Parzellen Nr. 29 – 36 (Flurstück 1975) nicht befriedigend gelöst.

Die Beanspruchung dieser Zuwegung ist auch nicht mit der Antragstellung zur Erweiterung des Autohauses gedeckt. Insoweit können die Parzellen Nr. 29 – 36 nicht Bestandteil der Aufstellung zum Bebauungsplan sein und infolge nicht aufgegeben werden.

Im Übrigen ist die Zuwegung zu den Parzellen so zu garantieren, dass eine LKW Umfahrung der Parzellen Nr. 29 – 57 möglich wird, um die abflusslosen Sammelgruben abpumpen zu können und die Zufahrt durch Rettungsdienste, sowie der Feuerwehr, zu ermöglichen.

Anderenfalls dürfte nicht nur das Interesse des Regionalverbandes, sondern auch der Stadt Cottbus beeinträchtigt sein, die die Entleerung der abflusslosen Sammelgruben ausdrücklich zu ihrem Thema in der Vergangenheit gemacht hat.

Durch den Wegfall der Parzellen Nr. 7 – 18 und Nr. 37 – 40 verliert die Kleingartenanlage „Sonnenschein“ e.V. einen Großteil der Gemeinschaftsflächen, die zur Organisierung des Vereinslebens unabdinglich sind und im Übrigen auch Parkplätze hiervon betroffen sind.

Demgemäß muss für diese Flächen dauerhaft Ersatz bereitgestellt werden.

Nicht ersichtlich ist im Entwurfsschreiben vom 14.12.2021 das ggf. der Rückbau und die Neuerrichtung von Außenzäunen der Kleingartenanlage durch den Bodeneigentümer zu realisieren ist.

Darüber hinaus ist zu verlangen, dass Baukörper der Autohauses Schulze GmbH ggf. nicht nur dem gesetzlichen Mindestabstand zur Kleingartengrenze von 3 m zu entsprechen haben und eine angemessene Bauhöhe einzuhalten ist, damit die kleingärtnerischen Nutzungen nicht in Bauschatten realisiert werden müssen.

Bislang ist völlig unklar, wie der Umbau der Elektroversorgung und der Wasserversorgung realisiert werden soll, der in jedem Fall auf Kosten des Bodeneigentümers zu realisieren ist, der die Veränderungen begehrt.

Die Parzelle Nr. 18 ist zwischenzeitlich weiter verpachtet worden, auch wenn insoweit keine Gartenlaube mehr zur Verfügung steht. Auch dieses Grundstücksteil ist verpachtet und darf insoweit auch kleingärtnerisch genutzt werden.

Sehr wichtig ist für den Regionalverband, dass ein eventueller Abriss der Aufbauten und Anpflanzungen, die im Eigentum der Kleingärtner stehen nach Wertbegutachtung entschädigt werden.

Insoweit ein entsprechender Bebauungsplan rechtskräftig wird, muss der Abschluss einer Abwicklungsvereinbarung zwischen Regionalverband und der Autohaus Schulz GmbH, als Bodeneigentümer, vorliegen.

Existiert rechtmäßig ein Bebauungsplan, wird sich auch der Regionalverband dem geltenden Recht nicht entgegenstellen.

...

Zu Einzelheiten des Schriftsatzes des Planungsbüros Wolf GbR vom 14.12.2021

Hier ist nochmals festzustellen, unter Bezugnahme auf das Anschreiben vom 14.12.2021, dass die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligungen des Regionalverbandes gerade nicht im vorliegenden Entwurf eingeflossen sind, zumindest nicht ausreichend.

1. Vorbemerkungen

Zu Punkt 1.1 Anlass und Aufgabe

Die planungsseitig angestrebte Möglichkeit eine Wohnnutzung zu etablieren ist rechtlich gegenwärtig bedeutungslos.

Für eine derartige Nutzung bestehen auch planungsseitig gegenwärtig keine ausreichenden Grundlagen.

Zur Begründung zum Bebauungsplan

Zu 2. Planungsgegenstand

Zu 2.1 Anlass/Erforderlichkeiten.

Hier kann zugestimmt werden, dass die geplante Inanspruchnahme von gegenwärtig als Kleingärten genutzten Flächen potentiell konfliktträchtig ist und unter Berücksichtigung aller berücksichtigungswürdigen Belange geklärt werden muss.

Zu 2.2 Ziel und Zweck

Hier wird dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2021 entgegengetreten, als Planungsziel auch die Schaffung von Wohnnutzung zu ermöglichen.

Dies kommt nach hiesiger Bewertung, auf die noch zurückzukommen sein wird, mit geltendem Recht nicht überein.

Zu 3.3 – Formelle Planungen

Hinsichtlich vermeintlich zulässiger 2 geschossiger Gebäude in Höhe von 9,50 m, sollte zwin-gend zumindest der nötige Abstand zu den kleingärtnerisch genutzten Flächen sicher gestellt werden, um überhaupt eine entsprechende Sonneneinwirkung und Lichtverhältnisse zu ermögli-chen, die zur kleingärtnerischen Nutzung erforderlich sind.

Zu 5. Planungskonzept

Dem vermeintlich erweiterten Betrachtungsbereich, hinsichtlich der Gestaltung einer Wohnbe-bauung, wird entgegengetreten.

Angesichts der nötigen Abwägung der Interessen, ist Derartiges rechtlich nicht haltbar.

Zu 6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auch wenn, wird unterstellt der Bebauungsplan wird rechtswirksam, 17 Kleingärten überplant werden, muss es bei den bisherigen 25 PKW - Stellplätzen im Plangebiet verbleiben.

Für über 40 verbleibende Kleingärten der Anlage II, reichen 8 Stellplätze nicht aus.

Zu 7.2.1.2.1 Mensch/Gesundheit/Bevölkerung

Nach geltendem Recht müssen Kleingartenanlagen vor allem der kleingärtnerische Nutzung maßgeblich dienen. Dies schließt die Erholungsnutzung ein, die nicht ersetzbar ist durch erlebbareren Naturraum im Nahbereich.

Auch ist die gering wahrnehmbare Lärmbelastung in den Kleingärten von untergeordneter Bedeutung und mindert den Erholungswert nicht.

Zu 7.2.2.1.5 Landschaft

Durch den Wegfall von 17 Kleingärten mitten in einer Kleingartenanlage wird die vorgefundene Gesamtsituation wesentlich verändert. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff in die Landschaft. Das vorhandene Grün durch den Bestand an Obstbäumen, Beerensträuchern, Gemüse und sonstige Nutzpflanzen, kann durch eine intensive gewerbliche Bebauung keineswegs ersetzt werden.

Zu 7.2.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

...

Unabhängig hiervon gibt es gegenwärtig in der Corona-Pandemie erhöhten Bedarf an Kleingärten, auch im Planungsgebiet. Es ist spekulativ, wenn die Planung des hier in Rede stehenden Standortes vermeintlich brach fallen soll. Auch ist die Gefahr des Verbleibens von Altlasten nicht gegeben.

Die geringe Anzahl an wohnbauseitiger, anvisierter Erschließung, die tatsächlich auch an anderen Standorten bedient werden könnte, hat keinen Vorzug gegenüber der bedeutsamen kleingärtnerischen Nutzung für die Kleingärtner und deren Familien in den hier in Rede stehenden 17 Kleingärten.

Zu 8.2 Inanspruchnahme von Kleingärten

Die Einstufung der Kleingartenanlage „Sonnenschein“ e.V., als Beobachtungsgebiet ist kein Frei-fahrtschein für die Beseitigung der Kleingartenanlage. Eine Leerstandentwicklung gibt es nicht. Es fehlen auch keine Gemeinschaftsanlagen. Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören hier u.a. die Freiflächen, die als Festwiesen genutzt werden, die Parkplätze, die Wege, Einzäunungen und die Wasserversorgung. Auch bestehen keine Umweltbelastungen. U.a. ist auf dem Bestand der ab-flusslosen Sammelgruben zu verweisen.

Nochmals ist klarzustellen, dass die Lärmbelastung unwesentlich ausgeprägt ist und auch durch die Bepflanzungen in der Anlage, insoweit hiervon überhaupt etwas wahrnehmbar ist, gedämpft wird.

Insoweit unterscheidet sich die Kleingartenanlage keineswegs von anderen Anlagen im Stadtgebiet.

Die Belegung der Gärten ist auch nicht rückläufig. Zunehmend bewerben sich auch junge Leute um eine Gartennutzung.

Zu 8.3 Überschreitung von Baugrenzen

Die Anpassung der Baugrenzen an den Bestand sollte zwingend in Betracht gezogen werden. Dies kann auch unter Hinweis einer künftig nicht auszuschließenden weiteren Bebauung nicht unterbleiben, da insoweit keine verbindliche Planung vorliegt.

Zusätzliche Emissionen (Lärm- Staub- und Geruchsbelästigungen) haben sich bislang nicht gezeigt. Eine spekulative Erwartungshaltung hier, dürfte unbegründet sein.

Zur Beachtung geltenden Rechts bei der Planung wie o.g.

Es dürfte grundlegend zu beachten sein, dass nur die tatsächliche Durchführung von Bebauungsplänen die Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen erfordern kann.

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird sich der Regionalverband keineswegs geltendem Rechts widersetzen.

Ein Kündigungstatbestand kann insoweit jedoch nur herrschen, wenn das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplanes Vorrang vor den Interessen der Kleingärtner genießt. Daher müssen bereits im Bebauungsplanaufstellungsverfahren, im Rahmen der Abwägung, die Interessen der Planbetroffenen gebührend Berücksichtigung finden.

Demgemäß kann die Kleingärtnerorganisation, hier der Regionalverband wie o.g., in jedem Falle ihre Belange im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung geltend machen, und zwar sowohl im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung (§ 3, Abs.1, Satz 1 BauGB) als auch in förmlichen Auslegungs- und Beteiligungsverfahren (§ 3, Abs.1, Satz 3, Abs. 2 BauGB).

Es wird schon jetzt klargestellt, sollten die Stellungnahmen des Regionalverbandes keine vollständige Beachtung finden, sind sie der Genehmigungsbehörde mit den Planungsvorgängen vorzulegen.

Gemäß § 1, Abs.7, BauGB herrscht ein Abwägungsgebot, bei der Aufstellung von Bauleitplänen in dem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Bei dieser Abwägung sind alle Belange die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Hier ist der Begriff „Belange“ weit auszulegen. Es ist alles in die Abwägung einzustellen, was nach Lage der Dinge im konkreten Einzelfall zu beachten ist (BVerwG DVBl 1975, 492; BVerwGE 59, 87, 101; BVerwGE 75, 214, 253f.; BGH BGHZ 66, 322)

Die Belange des Kleingartenwesens gehören hier dazu auch wenn sie nicht im Katalog der Belange in § 1, Abs.6, BauGB, genannt sind. Diese Belange ergeben sich jedoch mittelbar aus den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung (§ 1, Abs.6, Nr.3 BauGB) und aus den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Abwägungsmaterial ist weit abzugrenzen. Die Abwägung muss dem Interessenausgleich dienen.

Das ein öffentliches Interesse an Kleingärten besteht, hat bereits das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) vom 12.06.1979 durch Beschluss festgestellt (BVerfGE 52,1,37 f). Demgemäß haben Kleingärten eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung. Sie fördern die Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung, verbessert das ökologische Gleichgewicht in den Städten. Sie sind eine notwendige Ergänzung der bestehenden Bebauung.

Die Kleingärten sind auch von großer sozialer Bedeutung für die Volksgesundheit. Auch dies hat das BVerfG erklärt.

Daher schlussfolgert das BVerfG, dass es städtebauliche Verpflichtung ist, ausreichend Kleingartengelände bereitzustellen. Daher kommt der Beseitigung von Kleingärten nur ein Ausnahmecharakter zu.

Bei der Abwägung kommt keinem Belang von vornherein ein Vorrang gegenüber entgegenstehenden Belangen zu (BVerwG BauR 1975, 35).

Daher ist im Abwägungsprozess sehr sorgfältig zu klären, welcher Belang aus welchem Grund hier Vorrang genießt.

Nach Maßgabe der Rechtsprechung des BVerwG hat eine sachgerechte Abwägung widerstreitender Interessen zu erfolgen.

Ein dem geltenden Recht entsprechende Abwägung der widerstreitenden Interessen in diesem Planungsvorgang ist aus hiesiger Sicht gegenwärtig noch nicht möglich, weil das „Abwägungsmaterial“ seitens der Autohaus Schulze GmbH, hier noch nicht bekannt gegeben worden ist.

Hier dürfte es vordergründig um die Frage gehen, für welchen Zweck die Erweiterung des Autohauses im Einzelnen erforderlich ist, was insoweit in den Räumlichkeiten gewerblich realisiert werden soll, und welche Räumlichkeiten hier zu detailliert benötigt werden.

Dabei dürfte auch einzustellen sein, wie sich der zukünftige Verkauf von E- Autos und deren Reparatur auf die bauliche Bedürftigkeit auswirken.

Hier wird davon ausgegangen, dass in Zukunft insoweit eher weniger Baulichkeiten benötigt werden.

Soweit zum Entwurf in der Fassung vom Oktober 2021.

Der Regionalverband ist gern bereit, die offenen Sachfragen mit der Stadt Cottbus und dem Planungsbüro in einem Gespräch zu erörtern.

Eine Kopie dieses Schriftsatzes geht an die zuständige Fachabteilung der Stadt Cottbus.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Kummer', with a stylized flourish at the end.

Kummer
1. Vorsitzender