

**A. Anwohner**

Wennerstorfer Str. 13  
21629 Mienenbüttel

A. Anwohner · Wennerstorfer Str. 13 · 21629 Mienenbüttel

Gemeinde Neu Wulmstorf  
z.Hd. Bgm. Wolf-Egbert Rosenzweig  
Bahnhofstraße 39

**21629 Neu Wulmstorf**

**FIKTIV!**

zweitplatziert beim Baurechtsplanspiel der Universität Hamburg (Prof. Ramsauer) WS 2008/09

© Hanjo Hamann 2009, hanjo.1hamann.de

Mienenbüttel, 6.1.2008

## Stellungnahme nach § 3 II BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rosenzweig,<sup>1</sup>

Ihrer im Amtsblatt vom 2.12.2008 geäußerten Einladung zu Stellungnahmen betreffend den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mienenbüttel“ komme ich sehr gern nach. Da ich in der glücklichen Lage bin, das Projekt aus nächster Nähe befürchten zu dürfen, bitte ich Sie, die folgenden Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren wohlwollend zu berücksichtigen, um späteren Missverständnissen rechtlicher Natur vorzubeugen.

Im Einzelnen möchte ich zu dem geplanten Bebauungsplan das Folgende bemerken:

### 1. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Gem. § 1 IV BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als solche kommen regionale (a) und landesrechtliche (b) in Betracht.

#### a) Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000 (RROP)

Die Planbegründung S. 11 f. beruft sich auf die im RROP unter D 1.6 der Gemeinde Neu Wulmstorf zugewiesene Schwerpunktaufgabe „Entwicklung von Arbeitsstätten“, die insbesondere an BAB-Anschlussstellen verwirklicht werden solle. Das verfährt nicht, denn das **RROP ist unwirksam**.

§ 3 der Satzung, mit der das RROP am 8.7.1999 festgestellt wurde, lautet: „Das Regionale Raumordnungsprogramm ist gemäß § 8 V NROG vor **Ablauf von sieben Jahren** nach seiner Bekanntmachung neu festzustellen; die Frist kann von der Aufsichtsbehörde verlängert werden.“ Die Siebenjahresfrist endete im Jahr 2006. Bis heute ist das RROP **nicht neu festgestellt** worden; lediglich ein Beteiligungsverfahren zu seiner Neufeststellung läuft seit 19.5.2008. Auch eine Fristverlängerung iSv § 3 Hs. 2 der RROP-Satzung hat die Aufsichtsbehörde **nicht erteilt**.<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich zwanglos, dass derzeit kein wirksames RROP für den Landkreis Harburg existiert. Zu Unrecht beruft sich daher die Planbegründung auf regionale Raumordnungsziele.

<sup>1</sup> Eine Abschrift dieser Stellungnahme geht der Aufsichtsbehörde – Landkreis Harburg z.Hd. Joachim Bordt, Schlossplatz 6, 21423 Winsen (Luhe) – mit separater Post zu.

<sup>2</sup> E-Mail von Jan Abeska (Landkreis Harburg, Stabsstelle Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung), 16.12.2008.

**b) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>3</sup>**

Als Grundsatz der Landesraumordnung nennt die Planbegründung auf S. 11 den im LROP<sup>4</sup> vorgesehenen Ausbau von Logistikregionen u.a. in Hamburg-Harburg.

Es bedarf keiner näheren Erläuterung, dass Hamburg-Harburg als einer von sieben Bezirken des Bundeslandes Hamburg **verwaltungsorganisatorisch keinerlei Verbindung** zur Gemeinde Neu Wulmstorf aufweist. Der Raumordnungsgrundsatz „Stärkung der logistischen Potenziale“ (LROP Ziff. 4.1.1.03 Satz 1) wäre nur dann für das Plangebiet einschlägig, wenn mit „Hamburg-Harburg“ (LROP ebd. Satz 2 erster Spiegelstrich) der **Landkreis Harburg** gemeint wäre, zu dem die Gemeinde Neu Wulmstorf gehört.

Indessen nennt das LROP auf S. 25 und S. 118 jeweils ausdrücklich den „Landkreis Harburg“, für einen **divergierenden Sprachgebrauch** auf S. 30 sind keine Gründe ersichtlich. Folgerichtig steht die einzige andere Erwähnung „Hamburg-Harburgs“ im LROP unter 2.2.04 S. 4 inmitten einer Aufzählung **landesfremder Orte**, die „für das niedersächsische Umland oberzentrale Bedeutung“ haben, ohne zu den (zentralen) Orten des Landes Niedersachsen zu gehören. Zudem wird die **Ortschaft Maschen** im Landkreis Harburg ausdrücklich in der Liste der zu entwickelnden Logistikregionen genannt; das wäre überflüssig, wenn der gesamte Landkreis einbezogen werden sollte.

Daraus folgt, dass das LROP im Landkreis Harburg **ausschließlich den Ort Maschen** als zu entwickelnden logistischen Knotenpunkt ansieht. Maschen jedoch liegt knapp 20 km (5 BAB-Anschlussstellen<sup>5</sup>) von Mienenbüttel entfernt; Baumaßnahmen in Mienenbüttel sind demnach ungeeignet, den Knotenpunkt Maschen zu entwickeln. Da für den Rest des Landkreises Harburg **keine konkreten Raumordnungsziele** existieren, gelten die allgemeinen Grundsätze der Raumordnung – also beispielhaft:

- „Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um [...] insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...] und] die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“ (LROP 1.1.07 Satz 3)
- „Siedlungsnahе Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden.“ (LROP 3.1.1.03 Satz 1)
- „Für Gebiete, die durch extensive standortabhängige Bewirtschaftungsformen entstanden sind, sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden, die die natürlichen Abläufe sichern.“ (LROP 3.1.2.04 Satz 1)
- „Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit so Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.“ (LROP 3.2.1.01 Satz 4)
- „In Gebieten mit geringer landschaftlicher Strukturvielfalt sollen landschaftspflegerische Maßnahmen dazu beitragen, dass die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung verbessert werden.“ (LROP 3.2.3.01 Satz 4)

Diese Grundsätze der Landesraumordnung missachtet der Bebauungsplan in evidenter Weise.

<sup>3</sup> iVm § 1 G. v. 2.3.1994, Nds. GVBl. S. 130.

<sup>4</sup> Zugrunde gelegt wurde das LROP 2008; Teil II des LROP 1994 war nicht mehr verfügbar. LROP 2008 unter [http://www.ml.niedersachsen.de/master/C362122\\_N14742\\_L20\\_DO\\_I655.html](http://www.ml.niedersachsen.de/master/C362122_N14742_L20_DO_I655.html)

<sup>5</sup> Entlang BAB 1: Buchholzer Dreieck (43), Dibbersen (42), Hittfeld (41), Horster Dreieck (40), Maschener Kreuz (39).

## 2. Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 VI Nr. 8 lit. c Var. 3 BauGB)

Die Planbegründung geht tragend (S. 7, 129) davon aus, der Logistikpark werde 1.600 bis 2.000 Arbeitsplätze schaffen. Diese Annahme ist ungenügend (a), zu kurzfristig (b), realitätsfern (c) und einseitig (d).

### a) Fehlende Angabe von Planungshorizont und Grundannahmen

Ungenügend ist die Annahme insofern, als sie keinerlei Hinweis auf den zugrundeliegenden Planungshorizont und die Grundannahmen enthält. Insbesondere kann nur vermutet werden, dass die Schätzung von der Vollbelegung des Logistikparks ausgeht.

Es ist schon zweifelhaft, ob der Logistikpark **überhaupt je voll ausgenutzt** werden wird. Projekte wie dieses haben eine erhebliche Anlaufphase. So nutzt der Logistikpark Fürst Hardenberg in Dortmund, 1998 eröffnet, bis heute gerade einmal 60 % seiner 24 ha Fläche.<sup>6</sup> Von den 50 ha des 2003 begonnenen Magna Park Berlin sind bis heute gerade einmal 2 ha bebaut.<sup>7</sup> Dass dem LogPark in **Zeiten globaler Wirtschaftsrezession** ein anderes Schicksal bevorsteht, ist – auch in Anbetracht seiner womöglich besseren geographischen Lage – kaum anzunehmen.

Selbst dann stellte sich aber noch die Frage, **wann** dies der Fall sein könnte. Der Plangeber thematisiert das gar nicht, sondern verlässt sich offenbar auf vage Versprechungen des Investors.

### b) Kurzichtigkeit der Planung bei unterstelltem Planungshorizont 2020

Da die Planbegründung als **Planungshorizont für Verkehrs- und Immissionsprognosen** das Jahr 2020 ansetzt (S. 28 f., 40 f., 43 f.), lässt sich immerhin spekulieren, dass der Plangeber zu diesem Zeitpunkt die Vollbelegung des Parks erwartet. Die Schaffung von höchstens 2.000 Arbeitsplätzen **zum Jahr 2020** als entscheidenden Planungsgesichtspunkt zu berücksichtigen, ist jedoch sehr kühn.

Beim gegenwärtig ersichtlichen **Fortschritt der Technisierung** ist zweifelhaft, ob in 12 Jahren überhaupt noch menschliche Arbeitskraft in Lagerhaltung und Logistik erforderlich sein wird; jedenfalls wird der Bedarf deutlich zurückgehen.

Auch übersieht der Plangeber das **Bevölkerungs- und Arbeitsmarktwachstum**; selbst wenn im Jahr 2020 wirklich 2.000 Arbeitsplätze entstanden sein *sollten*, könnte die Bedeutsamkeit dieser Zahl eine gänzlich andere sein. Eine vorausschauende Planung, die „Verantwortung gegenüber künftigen Generationen“ iSv § 1 V 1 BauGB übernimmt, muss sich damit zumindest auseinandersetzen.

### c) Realitätsferne der Schätzung nach gegenwärtigen Maßstäben

Selbst unter Zugrundelegung heutiger Maßstäbe und Verhältnisse ist mehr als fraglich, ob die Vollausslastung des LogParks überhaupt die prognostizierte Anzahl Arbeitsplätze schaffen kann.

Ein Vergleich mit ähnlichen Projekten spricht Bände: Der 7 ha große Kentner-Logistikpark an der A7 hat ganze 60 Arbeitsplätze geschaffen,<sup>8</sup> und der Logistikpark Fürst Hardenberg in Dortmund bringt es bei einer Nutzfläche von derzeit 18 ha auf gerade einmal 120 Arbeitsplätze.<sup>9</sup> Auch der vom **Investor Habacker** selbst verantwortete Logistikpark Schwerte hat auf 11,4 ha gerade einmal 80 Arbeitsplätze geschaffen.<sup>10</sup> Rechnet man diese Zahlen auf die 84 ha Größe des LogParks hoch, erhält man Zahlen **zwischen 560 und 720**, aber keine vierstelligen Prognosen, wie die Planbegründung sie vorhält.

<sup>6</sup> <http://www.rag-montan-immobilien.de/index.php?SiteID=238>.

<sup>7</sup> [http://www.gazeley.com/de-DE/Home\\_Our\\_Sites\\_Germany\\_Build\\_to\\_Suit\\_Magna\\_Park\\_Berlin.aspx](http://www.gazeley.com/de-DE/Home_Our_Sites_Germany_Build_to_Suit_Magna_Park_Berlin.aspx).

<sup>8</sup> <http://www.kentner.de/index.php?page=9&ID=34>, Abruf 11.12.2008.

<sup>9</sup> [http://www.hoffundpartner.de/fileadmin/user\\_upload/presse/2003/mgg/objektuebergabe.pdf](http://www.hoffundpartner.de/fileadmin/user_upload/presse/2003/mgg/objektuebergabe.pdf), Abruf 11.12.2008.

<sup>10</sup> [http://stadt.schwerte.de/site/fileadmin/download/archiv\\_presse/2008/PM\\_080612\\_1.pdf](http://stadt.schwerte.de/site/fileadmin/download/archiv_presse/2008/PM_080612_1.pdf).

Sogar **noch niedriger** liegen die nach Meldung der Harburger Rundschau vom 26.11.2008 zwischen der Gemeinde Neu Wulmstorf und dem Investor (Habacker LogPark Holding S.à.r.l.)<sup>11</sup> im städtebaulichen Vertrag vereinbarten **maximal 480 neuen Arbeitsplätze**.<sup>12</sup>

#### **d) Fehlende Berücksichtigung der Arbeitsplatzvernichtung**

Auch ignoriert die einseitige Prognose der Planbegründung jegliche Arbeitsplatzvernichtung. Zwar räumt die Planbegründung auf S. 60 ein, „fast das gesamte Plangebiet [werde] **intensiv ackerbaulich**“ **genutzt**. Sie stellt auch auf S. 107 fest: „Ein Ausgleich durch neue zur Verfügung gestellte landwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht vorgesehen.“ Das, so das Dokument auf S. 115 weiter, bedinge auch den „Verlust von **landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden**, die im zentral-westlichen Plangebiet vorkommen.“

Dennoch thematisiert die Planbegründung an keiner Stelle die Anzahl oder auch nur Möglichkeit der Vernichtung vorhandener Arbeitsplätze im bisherigen Landwirtschaftsbetrieb. Das verletzt einerseits das **Erhaltungsgebot** aus § 1 VI Nr. 8 lit. c Var. 1 BauGB; andererseits wird dem Plan ohne Begründung (oder auch nur Erläuterung!) eine offenbar unbereinigte Arbeitsplatzprognose zugrunde gelegt.

#### **e) Fazit**

Die Arbeitsplatzprognose ist willkürlich aus der Luft gegriffen. Der Plangeber folgt manipulativen Versprechungen des Investors, die nicht zur Grundlage – und noch weniger zum Hauptargument! – einer gerechten Abwägung iSv § 1 VII BauGB gemacht werden dürfen.

### **3. Umwelt und Erholung**

Auch die Erörterungen der Planbegründung zu Freizeit und Erholung (a) und zur Gestaltung des Landschaftsbildes (b) bezwecken mehr die Ermöglichung des kommunalen Prestigeprojekts als eine gerechte Abwägung iSv § 1 VII BauGB.

#### **a) Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 VI Nr. 3 a.E. BauGB)**

Die Planbegründung räumt auf S. 12 ein, das Plangebiet werde im RROP teilweise als **Vorsorgegebiet für Erholung** eingestuft, verwirft diese Erwägung jedoch mit der „abgeschwächten Bindungswirkung“ (ebd.) von Ausweisungen als Vorsorgegebiet.

Zum einen ist das RROP, wie oben unter 1. a) gezeigt, unwirksam. Zum anderen verkennt die Planbegründung die örtliche (aa) und regionale (bb) Erholungseignung des Plangebiets.

#### **aa) Erholungspotential im unmittelbaren Plangebiet**

Das Erholungspotential im Plangebiet benennt sogar die Planbegründung selbst: „Als Spazierwege dienen [...] die Feldwirtschaftswege und die Wennerstorfer Straße.“ zur „Kurzzeiterholung“; gerade letztere steigere durch ihre „historische Gestaltung als Pflasterweg und die beidseitigen Gehölzsäume [...] den ästhetischen Wert und damit den **Erlebniswert**.“ (Begr. S. 97).

Zwar wird vermeintlich ein Ausgleich angeboten: „Als neu geplante Erholungseinrichtungen und damit als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall von Feldwirtschaftswegen, die als Spazierwege dienen, ist der festgesetzte parkartig zu gestaltende Grüngürtel (P2) am Ortsrand von Mienenbüttel zu betrachten.“ (Begr. S. 106). Indessen kann eine geschlossene Grünparkanlage von vergleichsweise geringer Ausdehnung kaum den selben Erholungs- und Entspannungswert bieten wie **weite Wege auf freier Flur**. Während

<sup>11</sup> Rat der Gemeinde Neu Wulmstorf, Vorlage VO/08/0341 (<http://snipurl.com/9i2xz>).

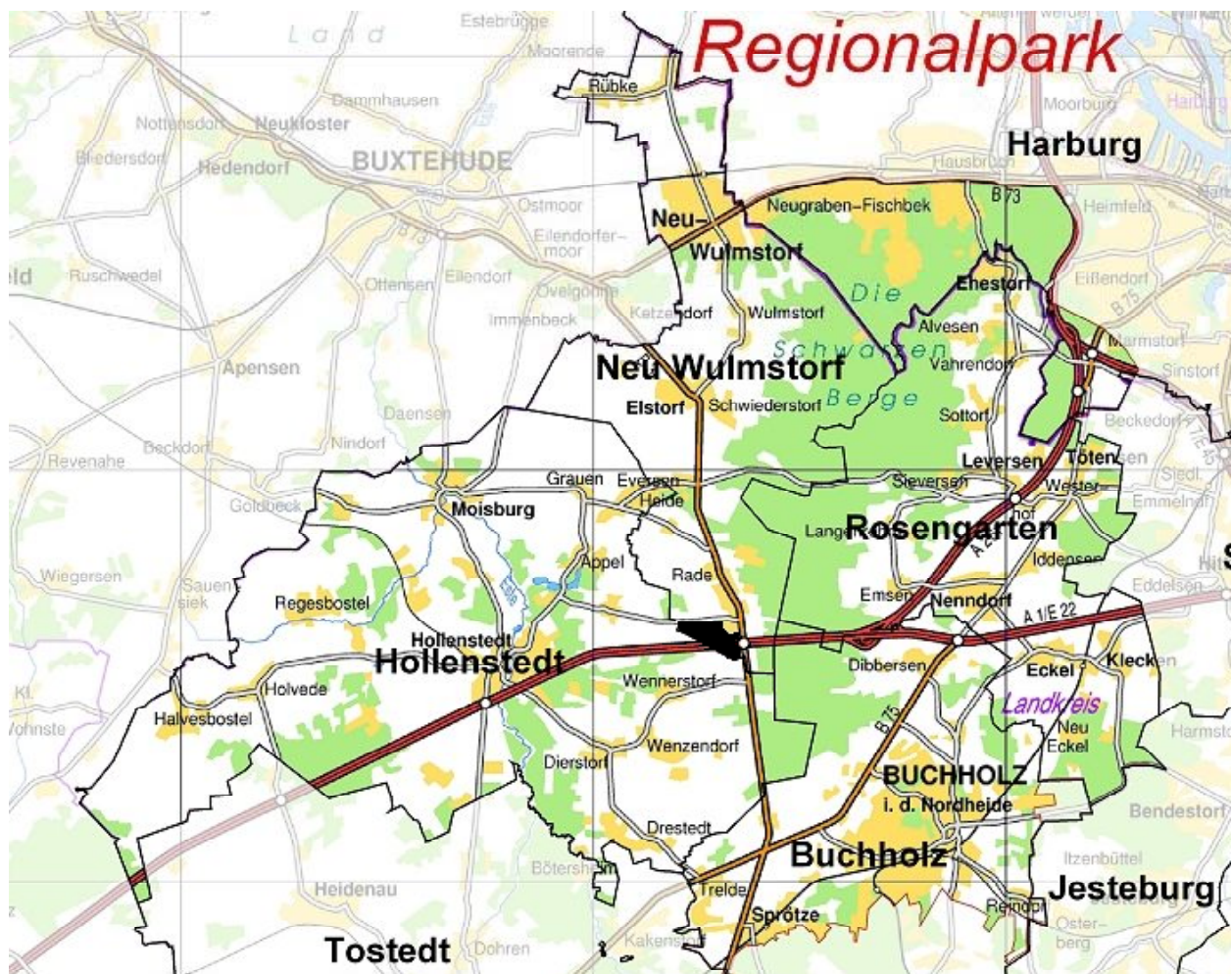
<sup>12</sup> <http://www.abendblatt.de/daten/2008/11/26/979264.html> (Autor: R. Wahba, mit Rechenfehler in Zehnerpotenz)

diese dazu einladen, den Gedanken freien Lauf zu lassen, erscheint jene eher wie ein **Auslaufbereich im Tigerkäfig**. Ein adäquater Ersatz lässt sich darin jedenfalls nicht sehen.

Schließlich befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner Abgeschlossenheit beliebter Grillplatz (Begr. S. 97 f.), der ersatzlos entfallen soll. Die Planbegründung geht im Ergebnis auf S. 98 davon aus, all diese Einrichtungen seien „von höchstens lokaler Bedeutung“. Das jedoch trifft nicht zu.

#### bb) Regionale Bedeutung als Naherholungsgebiet

Das Plangebiet liegt nämlich – wie sich aus nachfolgender Karte ergibt – inmitten des **Regionalparks Rosengarten / Harburger Berge / Estetal**:



Der Regionalpark stellt nach dem Leitbild der Samtgemeinde Hollenstedt „ein Premium-Naherholungsgebiet vor den Toren Hamburgs“ dar und soll einen „aktiven Beitrag zu einem hochwertigen, abgestimmten und vernetzten Freizeitangebot im unmittelbaren Umfeld Hamburgs“ leisten, indem er „die aktive **Entdeckung regionaler Natur** und Kultur beim Radeln, Wandern, Reiten und Skaten“ ermöglicht.<sup>13</sup> Genau diese Ziele werden durch den Logistikpark konterkariert, der Natur und regionale Kultur großflächig zerstört, statt ihre Entdeckung zu ermöglichen.

<sup>13</sup> <http://www.hollenstedt.de/internet/page.php?naviID=906000013&site=906000013&typ=2>; vgl. auch <http://www.landkreis-harburg.de/internet/page.php?naviID=901000010&site=1000903&typ=2&rubrik=1000052>

Dass die Planbegründung diesen **Konflikt nicht einmal benennt**, verstößt schon gegen das Abwägungsgebot und missachtet § 1 VI Nr. 3 a.E. BauGB. Darüber hinaus hätte erwogen werden müssen, den Investor auf Grundstücke am Rand oder außerhalb des Regionalparks – nicht aber **genau in dessen Mitte!** – zu verweisen. Auch dort verläuft die BAB 1, so dass die maßgeblichen Standortfaktoren „herorragender Verkehrsanschluss; Nähe zur Metropolregion Hamburg“ (Begr. S. 7, 122) erhalten würden.

#### b) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 VI Nr. 5 Var. 4 BauGB)

Die Planbegründung führt zur Interessenabwägung auf S. 130 aus: „Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.“ Zwar existiert § 1 I Nr. 5 BauGB nicht, so dass über den Sinngehalt dieser Aussage nur spekuliert werden kann. Nimmt man jedoch den Kontext des Zitats hinzu, spricht einiges dafür, dass die Aussage auf § 1 VI Nr. 5 BauGB bezogen war. Dann aber läge darin entweder eine **naive Sorglosigkeit oder eine unverfrorene Lüge** ganz besonderer Qualität.

Schließlich hat die Bauleitplanung nach § 1 VI Nr. 5 Var. 4 BauGB ausdrücklich die „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen. Dass die Errichtung des größten deutschen Logistikparks<sup>14</sup> keinerlei diskutable **Einflüsse auf die Gestaltung des Landschaftsbildes** einer zuvor landwirtschaftlichen Umgebung haben sollte, kann und soll hoffentlich nicht ernsthaft behauptet werden. Dennoch wird das Landschaftsbild in der Abwägung ab S. 124 der Planbegründung **nicht einmal erwähnt**.

Erläuterungen dazu finden sich zwar ab S. 104 im **Umweltbericht**; dieser jedoch betrifft gem. § 2 IV 1 Hs. 1 BauGB eigentlich nur Belange des Umweltschutzes iSv § 1 VI Nr. 7 BauGB. Dementsprechend verweist die Abwägung auf S. 128 auch nur für „die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf den Umweltbericht. Letztlich wurde die Gestaltung des Landschaftsbildes also **aus der Abwägung herausgenommen**. Ob und inwieweit das beabsichtigt war, soll hier offen bleiben; Zweifel an diesem Vorgehen sind aber anzubringen.

In der Sache ist anzumerken:

#### aa) Unbestimmte Festsetzung des Sichtschutzes

Für den Sichtschutzwall im Nordosten des LogParks ist zwar eine Höchsthöhe (Begr. S. 36, 39 f.: 7 Meter), **nicht aber eine Mindesthöhe** vorgeschrieben. Indem die Planbegründung selbst einräumt, die endgültige Höhe bestimme sich nach dem verwendbaren Bodenabtrag (S. 39), ist es also durchaus möglich, dass der Sichtschutzwall nur einen Meter hoch angelegt wird, weil der übrige Bodenabtrag sich dafür nicht eignet. Die Planfestsetzungen wären also gewahrt, obwohl der Sichtschutz ersichtlich ungeeignet ist.

Auch bietet die in Bereich P2 vorgesehene Begrünung aus Obstbäumen und Heister zwar „einen **gewissen** Sichtschutz“ (Begr. S. 105). Wie effektiv dieser „gewisse“ Sichtschutz aber ist, erwähnt die Planbegründung nicht. Insbesondere bleibt unklar, ob die Begrünung auf der vorgesehenen Breite und Rasterung (Begr. S. 36: 1,0 m x 1,5 m) blickdicht ist und ob in Herbst- oder Wintermonaten damit zu rechnen ist, dass die Begrünung als Sichtschutz ausfällt.

Abgesehen davon lässt der Plan auch jegliche Sichtschutzmaßnahmen für die **Zeit während der Bau-maßnahmen** vermissen, obschon schweres Baugerät auf einer Großbaustelle nicht viel seltener und kaum weniger intensiv stört als Lagerhallen im Betrieb.

<sup>14</sup> [http://www.welt.de/hamburg/article2080594/Bei\\_Hamburg\\_entsteht\\_der\\_groesste\\_Logistik\\_Park.html](http://www.welt.de/hamburg/article2080594/Bei_Hamburg_entsteht_der_groesste_Logistik_Park.html)

### bb) Begrünung als Entfremdung gegenüber dem vorhandenen Landschaftsbild

Die Planbegründung behauptet weiter, flächige Gehölzpflanzungen sorgten „für eine Einbindung des neuen Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft“ (Begr. S. 105), obwohl keine zehn Seiten zuvor noch angenommen wurde, das Gebiet sei so „weitgehend von der strukturarmen, offenen Agrarlandschaft geprägt“, „dass diese Gebiete nicht als eigenständige Erholungsraumeinheiten herausgestellt werden“ könnten (Begr. S. 97). Derartig **offensichtliche Widersprüche** sind nicht anders erklärlich als durch gezielt selektive Argumentation. Mit einer gerechten Abwägung iSv § 1 VII BauGB ist das unvereinbar.

Auch die weiteren Erläuterungen bauen auf diesem **Widerspruch** auf und vertiefen ihn: So heißt es, der „Sichtschutzwall mit parkartigen Randflächen komm[e ...] dem **Schutz des Landschaftsbildes** zu Gute“ (Begr. S. 105), während Abschnitt „7.2.9 Landschaftsbild“ resümiert hatte: „Nahezu das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der westlichen Randbereiche von einer nur sehr **schwach reliefierten offenen Agrarlandschaft** eingenommen, die durch große, intensiv bewirtschaftete Ackerschläge geprägt ist.“ (Begr. S. 94).

Das mit der Begrünung eigentlich Bezweckte wird erst deutlich, wenn die Planbegründung auf S. 114 meint: „Die Funktion der neuen Waldflächen in Bezug auf das Landschaftsbild ist **eher in der Abschirmung** und gleichzeitigen Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft zu sehen.“ Hier kommt die Abschirmungs- („Versteck-“) Funktion deutlich zur Sprache. Die nachgeschobene erneute Beteuerung, es gehe „gleichzeitig“ um Einbindung, ist schon **denklogischer Unsinn** – die selbe Sache kann nicht schonend eingebunden und zugleich abgeschirmt werden.

Die nachteiligen Folgen der Begrünung sind evident: Bislang profitiert die Landschaft stark von der Winddurchlässigkeit der offenen Flächen, die u.a. **Hitzestauungen im Sommer** verhindert. Diese werden künftig durch die Bodenversiegelung befördert: „Versiegelte Flächen heizen sich deutlich stärker auf als unversiegelte, was mit einer Erhöhung der Temperaturmaxima verbunden ist. [...] Insbesondere an sonnenscheinreichen Tagen verursachen die versiegelten Flächen eine **erhöhte lokale Lufttemperatur**.“ (Begr. S. 108). Dass, wie die Planbegründung weiter ausführt, die Begrünung den Hitzestau mindert, mag sein; ob sie ihn aber stärker mindert als sie ihn durch **Verhinderung der Luftzirkulation** befördert, ist nicht ersichtlich und wird in der Planbegründung zu Unrecht nicht thematisiert.

### cc) Nicht erforderliche Werbeflächen als weitergehender Eingriff

Laut Planbegründung S. 105 sind auch Werbeplakate und Großflächentafeln „Eingriffe in das Landschaftsbild“; dass sie deshalb zu verbieten sind, stellt die Planbegründung zutreffend fest. Dann aber (ganz lapidar in Klammern) macht die Planbegründung eine **Ausnahme für Werbepylone**. Indes stören die bis zu 25 Meter hohen Pylone (Begr. S. 24) die Landschaft sogar deutlich mehr als bodennahe Plakatwände, da sie die Begrünung deutlich überragen dürften (und sollen!). Warum dieser Eingriff in das Landschaftsbild angemessen sein soll – obwohl nur Lagerhallen, **nicht aber Einzelhandelsunternehmen, die auf Werbung angewiesen sein könnten**, zugelassen werden (Begr. S. 107, 128 f.) – ist nicht ersichtlich.

### dd) Zwischenergebnis

Die Begrünung dient keineswegs der landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbegebiets; vielmehr zerstört sie das Landschaftsbild und die Nützlichkeit der offenen Flächen. Zusätzlich wird das Landschaftsbild durch die Zulassung unnötiger Werbepylone über Gebühr beeinträchtigt.

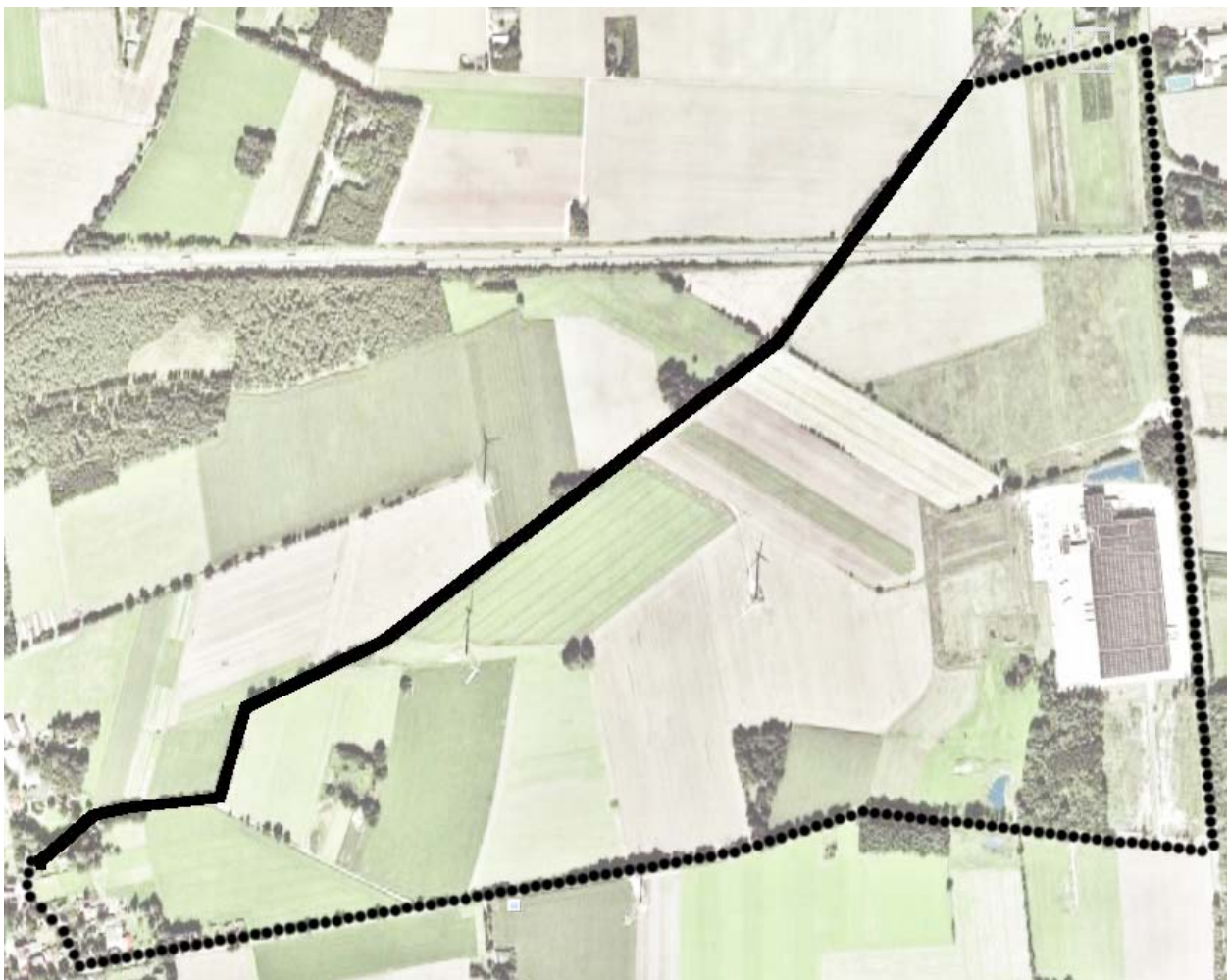
## 4. Infrastrukturelle Belange

Infrastrukturelle Gegebenheiten werden ebenfalls nicht sorgfältig genug ermittelt und abgewogen. Übersehen wurden die historische und städtebauliche Bedeutung der Wennerstorfer Straße (a), die Beeinträchtigung der für die Mobilität der Bevölkerung vitalen B 3 (b), die Unangemessenheit der gegenwärtigen

Verkehrsplanung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer (c) und die Fehlplanung der K 63 nach Landesstraßenrecht (d).

**a) erhaltenswerte Straßen von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung (§ 1 VI Nr. 5 Var. 3 BauGB)**

Zu § 1 VI Nr. 5 Var. 3 BGB findet sich in der Planbegründung überhaupt nichts, obwohl der Bebauungsplan mit der Wennerstorfer Straße (bzw. Mienenbütteler Weg) eine zwar unscheinbare, aber wichtige und geschichtlich **bedeutsame regionale Verkehrsachse** zerstört. Die Planbegründung selbst bezeichnet sie auf S. 97 als „**historische** Verbindungsachse zwischen den Dörfern Mienenbüttel und Wennerstorf“. Ihre **städtebauliche** Bedeutung wird aus folgender Grafik deutlich:



Während bislang eine Verbindung der Dörfer Mienenbüttel und Wennerstorf entlang der durchgezogenen Linie möglich war, werden Einwohner beider Dörfer künftig zu dem aus der gestrichelten Linie ersichtlichen Umweg gezwungen, der fast **doppelt so lang** ist.

Die Bedeutung der Wennerstorfer Straße erschöpft sich nicht in der Verbindung von Mienenbüttel und Wennerstorf; vielmehr bindet sie Mienenbüttel auch an die nächstgrößere Ortschaft, den Gemeindehauptort Wenzendorf, an. Damit erfüllt die Wennerstorfer Straße wichtige **Integrationsfunktionen im Infrastrukturnetz der Gemeinden** Wenzendorf und Neu Wulmstorf. Ihre ersatzlose Zerstörung ohne näheres Eingehen auf § 1 VI Nr. 5 Var. 3 BauGB ist rechtswidrig.

**b) Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 VI Nr. 9 BauGB)**

Der Umweg, zu dem die Bebauungsplanung die Bewohner von Mienenbüttel und Wennerstorf künftig zwingt, ist nicht nur doppelt so lang. Er erfordert auch die Kreuzung

- der zeitlich (unbestimmt!) befristeten Baustellenzufahrt Hinterm Hagen
- der BAB 1 und
- der künftigen K 63

sowie die Umfahrung

- des LIDL-Depots und
- des geplanten IXOCON-Gewerbegebiets.

Da sich gerade in diesen Bereichen **viel Bau- und Lastverkehr** bewegen wird, gestaltet sich die Fahrt zwischen den Dörfern künftig **beschwerlicher und deutlich zeitaufwändiger** als bisher.

Auch die **geplante Signalausstattung** der Kreuzungen B 3 / BAB 1 und B 3 / K 63 wird die Fahrt zwischen Wennerstorf und Mienenbüttel – sowie jede andere Benutzung der B 3! – beeinträchtigen. Ausweislich der Planbegründung wird durch die Konfiguration der Signalanlagen zwar den Belangen der BAB 1, nicht aber denen der B 3 Rechnung getragen. Während nämlich der Bebauungsplan „einen möglichen Rückstau bis auf die BAB A 1 auch im Ausnahmefall ausschließen“ soll (Begr. S. 30), finden **mögliche Rückstaus auf die B 3** überhaupt keine Erwähnung.

Gerade große Lastfahrzeuge können den flüssigen Ampelverkehr wegen ihrer Anfahrtsträgheit und Länge behindern. Zwar soll der Lastverkehr die B 3 im Regelplanfall nur entlang der K 63 kreuzen; in dem auf S. 127 beschriebenen „worst case“ jedoch kommt eine **dauerhafte Nutzung der B 3** bis zur Straße Hinterm Hagen durchaus in Frage. Berücksichtigt man, dass die B 3 bis kaum 50 Meter vor der Auffahrt auf die BAB 1 (sowie ab 50 Meter danach) zweispurig verläuft, erscheint ein **Rückstau von der Signalanlage sehr wahrscheinlich**. Dieses Risiko wurde in der Planung nicht in Betracht gezogen, geschweige denn in der Abwägung berücksichtigt.

Folglich missachtet die Planung nach jetzigem Stand auch die nach § 1 VI Nr. 9 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Personenverkehrs.

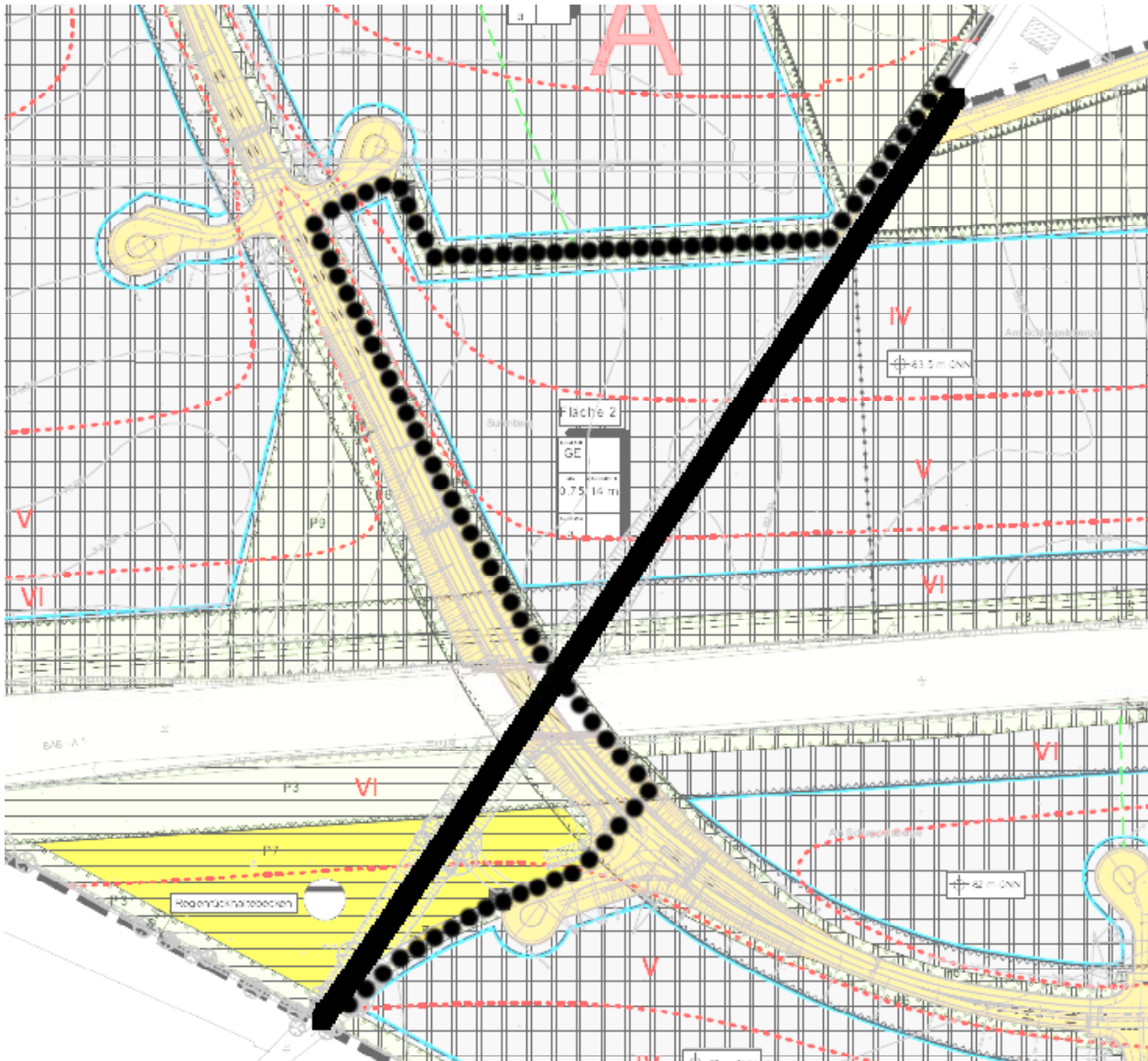
**c) Belange des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 VI Nr. 9 BauGB)**

Schließlich werden auch die Belange des nicht motorisierten Verkehrs nicht hinreichend berücksichtigt.

Vorgeblich seien diese zwar durch „parallel zu der K 63 und den Erschließungsstraßen verlaufende Fuß- und Radwege“ (Begr. S. 130) gewahrt. Indessen handelt es sich, angesichts des unmittelbar nebenan verlaufenden Güterverkehrs, um **deutlich gefährlichere** Strecken als bisher.

Dies umso mehr, als nicht ersichtlich ist, ob Fußgängern zur Querung der K 63 eine **Signalanlage** zur Verfügung stehen wird. Nach der Grafik auf S. 29 der Planbegründung wird mit täglich 9.300 Kfz im zweiten Streckenabschnitt gerechnet, also im Schnitt mit 6,5 Autos je Minute – rund um die Uhr. (Angesichts dessen erscheint das Attribut „kraftfahrzeugfrei bzw. -arm“ auf S. 106 der Planbegründung sehr euphemistisch.) Berücksichtigt man, dass Lkw aufgrund ihrer Länge eine Querung deutlich länger verhindern als Pkw, und dass in den Hauptstoßzeiten überdurchschnittlich viele Kfz die Straße passieren werden, ist zumindest zu diesen Zeiten eine **sichere Querung ohne Signalanlage kaum möglich**. Daher ist eine solche nach § 1 VI Nr. 9 BauGB dringend erforderlich; die Festsetzungen sind insoweit zu ergänzen.

Weiter ist zu bemerken, dass die Fuß- und Radwege nicht nur gefährlicher sind als die bisherige Wennerstorfer Straße; sie sind auch **fast doppelt so lang**:



Hier noch von einer „direkten Verbindung zwischen den Dörfern Mienenbüttel und Wennerstorf“ zu sprechen (so Begr. S. 106 und 114), ist **regelrecht zynisch**. Folglich verstößt die aberwitzige Fuß- und Radwegplanung in der Umgebung der K 63 gegen § 1 VI Nr. 9, VII BauGB.

#### d) Verstoß der geplanten K 63 gegen §§ 24 IV, 24 I 1 Nr. 2 NStrG

Auch gegen §§ 24 IV, 24 I 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes verstößt die geplante K 63.

Gem. § 24 IV iVm § 24 I 1 Nr. 2 NStrG dürfen längs der Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten **keine baulichen Anlagen über Zufahrten** unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden. Zufahrten sind nach § 20 I NStrG „die für die Benutzung mit Fahrzeugen bestimmte Verbindung von Grundstücken [...] mit einer Straße“. Die an die **K 63 angeschlossenen Wendeschleifen** dienen dazu, die künftigen Lagergrundstücke mit der Kreisstraße zu verbinden. Damit handelt es sich um Zufahrten.

Allein die Tatsache, dass die Zufahrten im Bebauungsplan als Straßenfläche ausgewiesen sind, begründet nicht die Annahme, es handele sich um „Erschließungsstraßen“ (so Begr. S. 32 u.a.). Nach § 2 I 1 NStrG müssen Straßen dem „öffentlichen Verkehr“ gewidmet sein. Als solcher kann nur der fließende Durchgangsverkehr angesehen werden, nicht aber der reine Zufahrts- und Wendeverkehr.

Folglich ist mit der geplanten Straßenführung die Bebauung des Plangebiets **nach § 24 I 1 Nr. 2 NStrG unzulässig**; auch die Bebauungsplanung kann daher nicht bestehen bleiben.

#### 5. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 VI Nr. 1 Var. 1 BauGB)

Auf S. 49 erwähnt die Planbegründung, der Nachtbetrieb auf den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 sei ausgeschlossen, ohne dass hierzu Planfestsetzungen existierten. Diese sind nachzuholen. Daneben fehlen bislang jegliche **Schallschutzmaßnahmen** für die Zeit der Baumaßnahmen; auch insoweit ist der Plan nachbesserungsbedürftig.

#### 6. Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 VI Nr. 1 Var. 2 BauGB)

Schließlich wurden auch die Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung außer Acht gelassen.

Im Plangebiet verläuft die **Pipeline Stade-Teutschenthal** der Dow Olefinverbund GmbH (Begr. S. 17), die gerade im Hinblick auf das politische Prestige und die logistische Bedeutung des LogParks Ziel terroristischer oder auch nur industriekrimineller **Anschläge** oder sonstiger **Unfälle** werden könnte. Zudem ist eine **Lagerung von Gefahrstoffen** im LogPark nach TRGS 514 Nr. 3.1.1. Abs. 1 Var. 2 ohne Weiteres zulässig. Aus beidem ergeben sich enorme Gefahren für die Wohnbevölkerung, die die Planbegründung gar nicht erwähnt, geschweige denn abwägt. Eine **fachgerechte Gefahranalyse und erneute Abwägung** sind angezeigt.

Weitere Gefahren entstehen durch den **viel zu gering bemessenen Abstand** der Gebäude zur Waldgrenze (25 Meter). Die Planbegründung selbst räumt auf S. 16 ein, dass 50 Meter „nicht unterschritten werden“ „dürfen“ (!), beruft sich dann aber auf die abweichende – nach Vorstellung des Plangebers also **rechtswidrige!** – „Praxis der Bebauungsplan-Verfahren im Landkreis Harburg“ (ebd.). Diese Praxis übernimmt der Plan „nachrichtlich“ (Begr. S. 16, 47), obwohl eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 VI BauGB nur für Festsetzungen „nach anderen gesetzlichen Vorschriften“ zulässig ist. Ungeachtet dessen geht selbst die erwähnte Planungspraxis – auch das räumt die Planbegründung ein – „im Regelfall“ von 35 Metern aus und lässt **nur in Ausnahmefällen** („bei entsprechender Ausbildung des Waldrandes“) einen Abstand von 25 Metern genügen. Dass ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, legt die Planbegründung indessen nicht dar. Vielmehr akzeptiert sie die **deutlich erhöhte Waldbrandgefahr** ohne weitere Begründung. Damit missachtet sie die Sicherheit der Wohnbevölkerung iSv § 1 VI Nr. 1 Var. 2 BauGB.

#### 7. Ergebnis

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mienenbüttel“ ist erheblich nachbesserungsbedürftig. Ohnehin lassen aber grundsätzliche Bedenken die Nutzung des Plangebiets als Logistikpark unzulässig erscheinen. Weitere Planungsschritte sind daher rechtlich unhaltbar; auf sie sollte kostensparend verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen,

**A. Anwohner**

Wennerstorfer Str. 13  
21629 Mienenbüttel

A. Anwohner · Wennerstorfer Str. 13 · 21629 Mienenbüttel

N. Nachbar  
Hinterm Hagen 4

**21629 Mienenbüttel**

**FIKTIV!**

zweitplatziert beim Baurechtsplanspiel der Universität Hamburg (Prof. Ramsauer) WS 2008/09

© Hanjo Hamann 2009, hanjo.1hamann.de

Mienenbüttel, 7.1.2008

## Unser neuer „Nachbar“

Lieber N.,

ich glaube, um unsere Sache steht es nicht so schlimm wie befürchtet. Ich habe der Gemeinde gestern eine Stellungnahme zugeschickt, die sie hoffentlich zur Räson bringt. Unabhängig davon habe ich aber noch einige Ideen in der Hinterhand, die ich Dir kurz darlegen wollte. Vielleicht fällt Dir ja noch mehr ein.

### 1. Behelfe des Rechtsschutzes

Falls es zum Schwure kommt, sollten wir nicht davor zurückschrecken, Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen. Wir könnten vorgehen gegen

#### *a. den Städtebauvertrag der Gemeinde mit dem Investor*

Der Vertrag, den die Gemeinde Neu Wulmstorf mit der Habacker LogPark Holding S.à.r.l. nach § 11 BauGB geschlossen hat, könnte nichtig sein. Dann könnten wir eine **Feststellungsklage** iSv § 43 I Var. 2 VwGO beim VG Lüneburg (§ 45 VwGO) erheben, die nicht fristgebunden ist.

Nichtig ist der Vertrag gem. §§ 1 I NVwVfG, 59 I VwVfG, 182 BGB, wenn er öffentlich-rechtlicher Natur ist und die nach § 1 I NVwVfG iVm § 58 I VwVfG erforderliche schriftliche Zustimmung derjenigen, in deren Rechte er eingreift, verweigert wurde.

Ob der Vertrag öffentlich-rechtlicher Natur ist, ist nur aus dem nicht näher bekannten Inhalt des Vertrags zu erschließen. Zwar ordnen einige – wie Brohm, JZ 2000, 321 – Verträge nach § 11 BauGB generell dem öffentlichen Recht zu, die Rechtsprechung differenziert aber nach Fallgruppen. Auf die Einordnung kommt es letztlich nicht entscheidend an, da auch privat-rechtliche Verträge zumindest insoweit nichtig sind, als sie in Rechte Dritter eingreifen (sog. Vertrag zulasten Dritter).

#### *b. den Bebauungsplan*

Die Nichtigkeitsklärung des Bebauungsplans (§ 47 V 2 Hs. 1 VwGO) lässt sich durch einen **Normenkontrollantrag** gem. § 47 I Nr. 1 VwGO iVm § 10 I BauGB beim OVG Lüneburg erreichen. Gem. § 47 II 1 VwGO müssen wir mit dem Antrag innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Plans geltend machen, in unseren „Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden“.

Daneben lässt sich zumindest erwägen, eine **allgemeine Leistungsklage** – gerichtet auf die Aufhebung des Bebauungsplans – beim VG Lüneburg zu erheben. Ein Anspruch auf Aufhebung des Bebauungsplans könnte sich aber allenfalls mit hohem Begründungsaufwand ergeben – etwa aus Art. 14 GG.

*c. die Baugenehmigung für das Vorhaben*

Eine Anfechtungsklage iSv § 42 I VwGO unmittelbar gegen die Baugenehmigung zugunsten der Habacker Holding ist **wegen § 8a III 1 Nr. 3 lit. a Nds. AG VwGO nicht zulässig**.

Möglich ist es aber, gegen die Baugenehmigung **Widerspruch** iSv § 69 VwGO einlegen, und zwar gem. § 70 I 1 VwGO innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde (§ 68 I NBauO). Sollte uns die Baugenehmigung ohne Rechtsbehelfsbelehrung bekanntgegeben werden, gilt nach §§ 70 II, 58 II 1 VwGO eine Jahresfrist ab Bekanntgabe. Wird sie uns gar nicht bekanntgegeben, läuft die Jahresfrist ab der „sicheren Kenntniserlangung oder dem Kennenmüssen“ der Baugenehmigung (stRspr BVerwG, vgl. E 44, 294, 300; NVwZ 1988, 532), also wohl spätestens ab Aufstellung des Bauschildes iSv § 17 III 1 NBauO oder etwaigen Presseberichten über die Baugenehmigung.

Hilft die Behörde dem Widerspruch nicht nach § 72 VwGO ab, ergeht ein Widerspruchsbescheid nach § 73 I 1 VwGO. Binnen eines Monats nach dessen Zustellung (§ 74 I 1 VwGO) kann eine **Anfechtungsklage** iSv § 42 I VwGO gegen die Baugenehmigung (§ 79 I Nr. 1 VwGO) beim VG Lüneburg (§ 45 VwGO) eingelegt werden, wenn die Klagebefugnis iSv § 42 II VwGO dargetan wird.

*d. den Beginn der Bauarbeiten, insbesondere der Erschließungsstraße durch die Gemeinde und der Lagerhallen durch den Investor*

Gegen die Bauarbeiten durch den Investor könnte **einstweiliger Rechtsschutz** nach § 80a I Nr. 2 Alt. 2 analog, § 80a III 1, § 80 IV VwGO zu erlangen sein. Zwar ergibt sich aus dem Wortlaut von § 80a I Nr. 2 VwGO („Vollziehung aussetzen“), dass die Norm unmittelbar nur Fälle erfasst, in denen der Verwaltungsakt unmittelbar vollziehbar ist. Ein solcher liegt wegen des Suspensiveffekts des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung (§ 80 I 2 VwGO) gerade nicht vor. Da jedoch §§ 80, 80a VwGO den vorläufigen Rechtsschutz abschließend regeln, muss immerhin die zweite Alternative von § 80a I Nr. 2 VwGO „erst recht“ in Fällen der **faktischen Vollziehung** anwendbar sein (OVG Koblenz, NVwZ-RR 1995, 124, 125; Kopp/Schenke, VwGO, § 80a Rn 14).

Um also eine **Sicherungsanordnung** iSv § 80a I Nr. 2 Alt. 2 VwGO zu erreichen, muss zusätzlich zu dem nach § 80a I VwGO erforderlichen Rechtsbehelf (Widerspruch) gegen die Baugenehmigung ein Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde (§§ 80a I VwGO, 68 I NBauO) bzw. dem VG Lüneburg (§§ 80a III, 80 V 1, 45 VwGO) beantragt worden sein. Der Antrag ist nicht fristgebunden.

Gegen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde ist jederzeit eine allgemeine **Unterlassungsklage** beim VG Lüneburg möglich, die ggf. durch einen vorgängigen oder gleichzeitigen Antrag auf Erlass einer Sicherungsanordnung nach § 123 I 1 VwGO flankiert werden kann.

## **2. Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung**

*a. verfrühter Fristbeginn*

Gem. § 3 II 2 Hs. 1 a.E. BauGB muss die Auslegung **mindestens eine Woche** im Voraus bekannt gemacht werden. Dabei ist der Tag der Bekanntmachung nicht mitzuzählen (GemS-OGB, BGHZ 59, 396 = BVerwGE 40, 393). Demnach ist die am 2.12. bekanntgemachte Auslegung ab 8.12. also schon deshalb rechtswidrig, weil die Wochenfrist nach §§ 187 I, 188 II BGB erst am 9.12. endete.

b. *perplexes Fristende (bzw. perplexe Frist insgesamt)*

Zudem ist das Fristende bzw. die Frist insgesamt („8. Dezember 2008 bis 9. Januar 2008“) **perplex**.

Indessen könnte dieser Fehler wegen **offenbarer Unrichtigkeit** unbeachtlich sein. Aus §§ 42 VwVfG, 129 AO, 38 SGB X, 118 VwGO, 107 FGO, 138 SGG, 319 ZPO lässt sich der allgemeine Rechtsgedanke ableiten, dass offenbare Unrichtigkeiten **in konkret-individuellen Regelungen** jederzeit korrigierbar sind. Das Bebauungsplanverfahren jedoch ist abstrakt-generelle Normsetzung.

Indessen entspricht es höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass auch Bebauungsplanentwürfe (also werdende **abstrakt-generelle** Normen) kein zweites Mal öffentlich ausgelegt werden müssen, wenn nach der Auslegung bloß redaktionelle Änderungen vorgenommen werden, die inhaltlich am Planentwurf nichts ändern – dies wäre „**bloße Förmlichkeit**“ (BVerwG, NVwZ 1988, 822, 823; BVerwG, DVBl 1989, 1105).

Die Auslegungsfrist dagegen ist nicht Inhalt der werdenden Norm, sondern Teil des Rechtsschutzsystems für und gegen sie; insofern könnte das in Art. 20 I GG verankerte **Gebot der Rechtssicherheit** eine andere Behandlung offenbarer Unrichtigkeiten gebieten. Zwar lässt sich einwenden, dass ernstliche Zweifel an der beabsichtigten Frist nicht aufkommen können, wenn ersichtlich nur das Jahr falsch geschrieben ist. Allerdings kann eine perplexer Erklärung gerade nicht „ersichtlich“ nur in einer Weise verstanden werden, sondern bietet **stets mehrere Deutungsmöglichkeiten**, deren einzig rechtmäßige nicht zwingend vom Bürger erfasst werden muss. In der Tat bedarf die Ermittlung des Fristendes hier gleich zweier Spekulationen (1. Die Auslegung soll alsbald nach Bekanntmachung beginnen; das Anfangsdatum der Frist ist daher wohl fehlerfrei. 2. Die Behörde wird ihrer gesetzlichen Pflicht zur Auslegung für einen Monat nachkommen wollen, ohne viel mehr als einen Monat zu gewähren.) Der **Fehler der Verwaltung** aber darf den (im Zweifel rechtsunkundigen!) Bürger nicht mit Spekulationsobliegenheiten belasten.

Dafür, den Fehler als **beachtlich** anzusehen, spricht auch, dass selbst in den gesetzlich geregelten Fällen der offenbaren Unrichtigkeit stets nur die Möglichkeit zur Korrektur gegeben wird; solange diese nicht erfolgt, bleibt der Regelungsakt so (ggf. rechtswidrig!) bestehen, wie er erlassen wurde. Weil aber eine **ex-tunc-Korrektur von Fristen denklogisch unmöglich** ist, muss der Fristfehler beachtlich bleiben.

Demnach begründet auch die Perplexität der Auslegungsfrist einen Fehler der Bekanntmachung.

c. *fehlende Rechtshinweise*

Schließlich hat die Gemeinde nicht nach § 3 II 2 Hs. 2 Var. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass ein mit präkludierten Einwendungen begründeter Normenkontrollantrag unzulässig ist.

d. *Rechtsfolge der Fehler*

Der fehlende Hinweis (c.) ist nach § 214 I 1 Nr. 2 Hs. 2 Var. 3 BauGB unbeachtlich; anders jedoch die Fristfehler (a. und b.), die nach § 214 I 1 Nr. 2 Hs. 1 Var. 1 BauGB zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Das muss nach Bekanntmachung des Bebauungsplans nur noch innerhalb eines Jahres schriftlich geltend gemacht werden (§ 215 I 1 Nr. 1 BauGB).

### 3. Vereinbarkeit mit anderen Bauleitplänen

a. *F-Plan der Gemeinde*

Der B-Plan könnte **nichtig** sein, wenn er das Entwicklungsgebot aus § 8 II 1 BauGB verletzt und die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt (arg e § 214 II Nr. 2 BauGB). Indessen sieht der F-Plan von Neu Wulmstorf zwar nordwestlich vom Plangebiet eine Tierversuchsanstalt und eine elektrische Schaltstation vor; das Plangebiet selbst ist aber vollständig als gewerbliche Baufläche nach § 1 I Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Der B-Plan übernimmt diese Darstellung fast

für das gesamte Plangebiet als Festsetzung. Damit ist keine der Nichtigkeitsvoraussetzungen gegeben; der B-Plan ist **mit dem F-Plan vereinbar**.

Der B-Plan wäre aber **schwebend unwirksam** und ggf. nach §§ 214 IV BauGB, 11 ROG nachzubessern, wenn er entgegen §§ 1 IV BauGB, 4 I, II ROG Ziele der Raumordnung im R-Plan des Kreises und/oder des Landes missachtete.

*b. R-Plan des Kreises*

In meinem Schriftsatz an die Gemeinde habe ich vorgetragen, der R-Plan sei unwirksam, weil er nach Ablauf seiner siebenjährigen Geltungsdauer noch nicht neu beschlossen wurde. Das entspricht zwar nicht der **Rechtsprechung des Nds. OVG**, das am 24.1.2008 im genau gleich gelagerten Fall Az. 12 LB 44/07 unter juris Rn. 46 entschieden hat, die neue Zehnjahresfrist in § 8 VIII 1 NROG gelte auch für alte R-Pläne – und zwar selbst dann, wenn die Siebenjahresfrist ausdrücklich in den Normtext übernommen wurde. Vielleicht wird das aber in der Gemeinde über- oder anders gesehen. Andernfalls ist ein Verstoß gegen Raumordnungsziele zu prüfen:

Im R-Plan von Harburg ist zwischen Wennerstorf und der A 1 ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ein kulturelles Sachgut ausgewiesen; damit dürfte der Kronsberg mit dem dort befindlichen Hügelgrab gemeint sein, bis zu dem sich das Plangebiet nicht erstreckt. Noch näher am Plangebiet ist im Süden ein **Vorrangstandort für Windenergiegewinnung** gekennzeichnet; eine Bebauung des Plangebiets könnte mit der Windnutzung an jener Stelle (bisher 4 Windräder) unvereinbar sein. Dann wäre sie gem. § 3 IV 1 Nr. 1 NROG ausgeschlossen. Allerdings wäre dann noch zu klären, wie weit das ausgewiesene Vorranggebiet reicht und ob die Bebauung damit nicht vielleicht doch vereinbar ist. Im Plangebiet selbst ist der Versickerungsbereich im Nordwesten als **Vorsorgegebiet für Erholung**, der Rest dagegen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ausgezeichnet. Jedoch hat die „Festlegung der Vorsorgegebiete eine abgeschwächte Bindungswirkung“ (RROP S. 74), so dass eine Abweichung durch den B-Plan nicht zu seiner Unvereinbarkeit mit dem R-Plan führt. Folglich ist der B-Plan **mit dem R-Plan des Kreises vereinbar**.

*c. R-Plan des Landes*

Der R-Plan von Niedersachsen sieht keine Auszeichnungen in unserer Nähe (nur einige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung bei Elstorf) oder für unseren Landkreis (mit Ausnahme des logistischen Knotenpunkts Maschen) vor. Zwar habe ich in meinem Schriftsatz an die Gemeinde zahlreiche Konflikte mit Grundsätzen der Raumordnung moniert. Da aber Raumordnungsgrundsätze im Gegensatz zu Raumordnungszielen gerade **nicht verbindlich** sind (§ 3 Nr. 2, 3 ROG) und eine Anpassungspflicht nur hinsichtlich Zielen besteht (§ 1 IV BauGB), ist der B-Plan **mit dem R-Plan des Landes vereinbar**.

#### 4. Genehmigungsfähigkeit im Übrigen

Sollte der B-Plan unwirksam sein, richtet sich die Genehmigungsfähigkeit des LogParks nach §§ 34 f. BauGB. Zunächst wäre zu fragen, ob der LogPark innerhalb der **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** (§ 34 I BauGB) errichtet werden soll. Als solcher Ortsteil kommt der Kern von Mienenbüttel in Betracht, der nordöstlich des „Plangebiets“ liegt. Indessen ist Mienenbüttel nach Westen bereits durch dichte Begrünung abgegrenzt. Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil könnte der Logpark also nur noch über die Häuser unserer (Wennerstorfer) Straße erhalten, die als „Speerspitze“ scharf nach Südwest ragt. Dabei ist aber fraglich, ob diese überhaupt noch zum zusammenhängend bebauten Ortsteil gehören – liegen sie doch 70 bis 80 Meter von den nächsten Häusern im Norden entfernt und sind in den anderen drei Himmelsrichtungen überhaupt nicht an die Bebauung angeschlossen. Jedenfalls aber sieht die Planung des Logparks einen durchgängigen Sichtschutzwall im Nordosten vor. Damit grenzt sie sich vom zusammenhängend bebauten Ortsteil gerade ab. Statt § 34 I BauGB ist deshalb **§ 35 BauGB** anwendbar.

Ein **privilegiertes Vorhaben** nach § 35 I BauGB stellt der LogPark nur dann dar, wenn er „wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll“ (§ 35 I Nr. 4 BauGB). Die „besonderen Anforderungen“ eines Logistikparks hinsichtlich Lagerfläche und infrastruktureller Anbindung sowie die „besondere Zweckbestimmung“ zum Warenumschat gerade an vielbefahrenen Transitstrecken (BAB) legen nahe, Logistikparks durch § 35 I Nr. 4 BauGB privilegiert zu sehen. Richterlich entschieden ist das jedoch bislang nicht. So hat die **Rechtsprechung** ökonomische Standortvorteile allein ebenso wenig ausreichen lassen (BVerwG, ZfBR 1996, 166) wie die Störintensivität der Lager- und Wagenhalle eines Speditionsbetriebs (BVerwG, BRS 28 Nr. 43). Zu den für Logistikparks entscheidenden Kriterien hingegen (Platzbedarf und Autobahnanbindung) gibt es noch keine Rechtsprechung; eine Privilegierung nach § 35 I Nr. 4 BauGB erscheint durchaus denkbar.

Damit wäre das Vorhaben **auch bei unwirksamem B-Plan genehmigungsfähig**. Etwas anderes ergäbe sich bei gegenteiliger Bewertung aus § 35 II BauGB, da ein Logistikpark den öffentlichen Belang der „naturgegebenen Bodennutzung des Außenbereichs“ (so BVerwG, NJW 1981, 1224) beeinträchtigt.