

GEMEINDE MOLBERGEN

DER BÜRGERMEISTER

FB II: Bauen, Planen, Verkehr, Ver- und Entsorgung



Aussenbereichssatzung "Grönheim - Hunteburg"

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

I. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

- TenneT TSO GmbH, Lehrte
- Gasunie Deutschland Services GmbH, Hannover
- Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben, GB Verwaltungsaufgaben AAE, Soltau
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg
- Wintershall Holding GmbH, Barnstorf
- DB Services Immobilien GmbH, Bremen
- Stadt Cloppenburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen
- E.ON Netz GmbH, Lehrte
- BAIUDBw, Infra I 3, Bonn
- Friesoyther Wasseracht, Friesoythe
- IHK, Oldenburg
- Handwerkskammer Oldenburg
- Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum
- LGLN – RD Oldenburg, Amt für Landentwicklung, Oldenburg
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg
- LGLN – RD Cloppenburg, Katasteramt, Cloppenburg
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Hannover
- Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover
- Zweckverband ETT, Cloppenburg
- Deutsche Telekom AG, Oldenburg
- Bischöflich Münstersches Offizialat, Vechta
- Gemeinde Lastrup
- Gemeinde Lindern
- Gemeinde Garrel
- Samtgemeinde Werlte für Gemeinde Vrees
- Stadt Friesoythe
- Radde-Wasseracht, Löningen
- Staatliches Baumanagement, Osnabrück
- Kath. Kirchengemeinde Molbergen
- Evangl. Kirchengemeinde Molbergen
- Ev-luth. Oberkirchenrat, Oldenburg
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Leer
- GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNT, Kassel

II. Empfehlungen zur Abwägung im Einzelnen (Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange)

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland vom 13.01.2016</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich Strom- und Gasanschlüsse der EWE NETZ GmbH. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne per E-Mail anfordern. Die E-Mailadresse für Plananfragen lautet: NCE_BM_Löningen_Planauskunft@ewe-netz.de</p>	<p>Diese Außenbereichssatzung schafft noch kein verbindliches Baurecht für einzelne Grundflächen, sondern soll lediglich einzelne entgegenstehende Belange (z.B. eine Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft) bei der Beurteilung von Baugesuchen in ihrem Geltungsbereich (weiterhin Außenbereich) ausräumen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Außenbereichssatzung sondern nachfolgende Planungsebenen wie das Baugenehmigungsverfahren, die Ausführungsplanung bzw. die Herstellungsphase von Gebäuden und Erschließungsanlagen und sind zum gegebenen Zeitpunkt zu berücksichtigen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Süd vom 19.01.2016</p> <p>Unter der Maßgabe, dass bei zukünftigen Bauanträgen eine Geruchsmissionsprognose zu erstellen ist, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p>	<p>Diese Außenbereichssatzung schafft noch kein verbindliches Baurecht für einzelne Grundflächen, sondern soll lediglich einzelne entgegenstehende Belange (z.B. eine Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft) bei der Beurteilung von Baugesuchen in ihrem Geltungsbereich (weiterhin Außenbereich) ausräumen.</p> <p>Wie in der Begründung bereits ausgeführt, ist bei zukünftigen Bauanträgen durch eine Geruchsmissionsprognose mit Bezug auf die landwirtschaftliche Tierhaltung im Umfeld zu prüfen, ob die Wohnnutzung oder eine sonstige, gegenüber den Gerüchen empfindliche Nutzung, im Einzelfall nach den für den Außenbereich anzusetzenden Maßstäben zulässig ist.</p>

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 26.01.2016

Wir haben die Aufstellung der o.g. Satzung zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem

Diese Außenbereichssatzung schafft noch kein verbindliches Baurecht für einzelne Grundflächen, sondern soll lediglich einzelne entgegenstehende Belange (z.B. eine Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft) bei der Beurteilung von Baugesuchen in ihrem Geltungsbereich (weiterhin Außenbereich) ausräumen.

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Außenbereichssatzung sondern nachfolgende Planungsebenen wie das Baugenehmigungsverfahren, die Ausführungsplanung bzw. die Herstellungsphase von Gebäuden und Erschließungsanlagen und sind zum gegebenen Zeitpunkt zu berücksichtigen.

<p>Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Telefon 04495 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um eine Ausfertigung einer genehmigten Satzung gebeten.</p>	
<p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Cloppenburg vom 27.01.2016</p> <p>Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Molbergen (Aufstellung der Aussenbereichssatzung) bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich der Geltungsbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde befindet (siehe Lageplan). Deshalb sollte hierzu eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg erfolgen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel.: 04471-886170, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt. Entsprechend der von dort abgegebenen Stellungnahme wird folgender Hinweis im Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ der Satzung ergänzt:</p> <p>„5. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde, Zone III B. Innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde ist die Verordnung vom 14.04.2000 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) - Wasserschutzgebiet Thülsfelde - zu beachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Hier ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) zu beachten. Eine Karte und die Schutzgebietsverordnung sind auf der Internetseite des Landkreises einsehbar.“</p>

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldb. vom 28.01.2016</p> <p>Werden die vorhandenen Waldflächen im Zuge einer Bebauung umgewandelt, so ist eine Ersatzfläche aufzuforsten. Die Größe der Ersatzfläche richtet sich nach den Ausführungsbestimmungen zum NWald LG vom 2.1.2013 - 406 64002-136-.</p> <p>Von den Waldrändern ist aus Gründen der Verkehrssicherung ein Abstand zur Bebauung von mindestens einer Baumlänge (30m) einzuhalten.</p>	<p>Die Untere Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt. Auf Basis der von dort abgegebenen Stellungnahme wird in Bezug auf die Waldflächen die Begründung in Kapitel 8 wie folgt ergänzt:</p> <p>„Sollen Waldflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, wird hierfür eine Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich. Zu vorhandenen bzw. verbleibenden Waldflächen, auch zu solchen, die an den Geltungsbereich der Satzung angrenzen, hat aufgrund von Funkenflug und Windwurfgefahr der Randbäume bei Sturm die geplante Bebauung einen Vorsorgeabstand einzuhalten. Einzelheiten der Waldumwandlung und die Festlegung von Waldabständen sind sachgerecht im Bauantragsverfahren zu regeln.“</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie Hannover, vom 02.02.2016</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Flächen leigen nach unseren Unterlagen im Wasserschutzgebiet Zone IIIB (Wasserwerk Thülsfelde, OOWV).</p> <p>Es wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung verwiesen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt. Entsprechend der von dort abgegebenen Stellungnahme wird folgender Hinweis im Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ der Satzung ergänzt:</p> <p>„5. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde, Zone III B. Innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde ist die Verordnung vom 14.04.2000 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) - Wasserschutzgebiet Thülsfelde - zu beachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Hier ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) zu beachten. Eine Karte und die Schutzgebietsverordnung sind auf der Internetseite des Landkreises einsehbar.“</p>
<p>Landkreis Cloppenburg 61 - Planungsamt 61.3 Bauleitplanung vom 11.02.2016</p> <p>Zum Entwurf der Außenbereichssatzung nehme</p>	

ich wie folgt Stellung:

Bauleitplanung

Ich empfehle unter "§3 Inhalt der Satzung" festzulegen, dass sich die Satzung nicht auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstreckt.

Zudem sollte eine Regelung zur Anzahl der Wohnungen bei Doppelhäusern aufgenommen werden.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die v.g. Außenbereichssatzung.

Im südlichen Satzungsbereich befinden sich auf den Flurstücken 107 und 108 sowie auf dem Flurstück 117 zwei Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Teilweise sind im nördlichen Randbereich der Ersatzwaldfläche - außerhalb des Geltungsbereiches - mit dem Aktenzeichen LWG 8/83 auf den Flurstücken 107 und 108 bereits einige Bäume entnommen worden. Der Stellungnahme liegt ein Auszug aus dem Kompensationskataster mit den Waldflächen bei.

Soll die Waldfläche an der Straße Hunteburg für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, so ist hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich.

Zur vorhandenen, an den Geltungsbereich angrenzenden Waldfläche ist aufgrund von Funkenflug, Windwurfgefahr der Randbäume bei Sturm mit einer geplanten Bebauung ein Vorsorgeabstand einzuhalten.

Immissionsschutz und Landwirtschaft

Aus Sicht des Immissionsschutzes bzgl. landwirtschaftlicher Immissionen bestehen keine Bedenken, sofern die erforderlichen Grenzwerte nach GIRL eingehalten werden.

Bauleitplanung

Der Anregung wird in sofern gefolgt, in dem unter § 2 „Satzungszweck“ klarstellend ergänzt wird:

„Die Satzung erstreckt sich nicht auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Laut näherer Bestimmung Nr. 1 in § 3 der Satzung sollen Wohngebäude künftig nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten. Um Auslegungsunsicherheiten zu vermeiden, wird diese Bestimmung zum Satzungsbeschluss klarstellend wie folgt formuliert:

„1. Zulässig sind nur eingeschossige Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.“

Naturschutz

In Bezug auf die Waldflächen wird die Begründung in Kapitel 8 wie folgt ergänzt:

„Sollen Waldflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, wird hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Zu vorhandenen bzw. verbleibenden Waldflächen, auch zu solchen, die an den Geltungsbereich der Satzung angrenzen, hat aufgrund von Funkenflug und Windwurfgefahr der Randbäume bei Sturm die geplante Bebauung einen Vorsorgeabstand einzuhalten. Einzelheiten der Waldumwandlung und die Festlegung von Waldabständen sind sachgerecht im Bauantragsverfahren zu regeln.“

Immissionsschutz und Landwirtschaft

Wie in der Begründung bereits ausgeführt, ist bei zukünftigen Bauanträgen durch eine Geruchsmissionsprognose mit Bezug auf die landwirtschaftliche Tierhaltung im Umfeld zu prüfen, ob die Wohnnutzung oder eine sonstige, gegenüber den Gerüchen empfindliche Nutzung,

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde, Zone III B. In den Plänen ist folgender Hinweis aufzunehmen:

"Innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde ist die Verordnung vom 14.04.2000 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) - Wasserschutzgebiet Thülsfelde - zu beachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Hier ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) zu beachten.

Eine Karte und die Schutzgebietsverordnung sind auf der Internetseite des Landkreises einsehbar unter folgendem Link

<http://www.lkclp.de/bauen-umwelt/wasser-abwasser/wasserschutzgebiete.php>

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von zwei Ausfertigungen der Planzeichnung und Begründung. Ferner bitte ich Sie, mir die Unterlagen, einschließlich der Anlagen, auch digital zukommen zu lassen.

im Einzelfall nach den für den Außenbereich anzusetzenden Maßstäben zulässig ist.

Wasserwirtschaft

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg wird folgender Hinweis im Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ der Satzung ergänzt:

„5. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde, Zone III B. Innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde ist die Verordnung vom 14.04.2000 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) - Wasserschutzgebiet Thülsfelde - zu beachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Hier ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) zu beachten. Eine Karte und die Schutzgebietsverordnung sind auf der Internetseite des Landkreises einsehbar.“

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange wird in Kapitel 7 der Begründung außerdem Folgendes ergänzt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.“

III. Empfehlungen zur Abwägung im Einzelnen (Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit)

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Herr Bernhard Peek, Grönheim vom 25.01.2016</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Herr Bernhard Peek, wohnhaft Lange Straße 8 in 49696 Molbergen-Grönheim, am 25.01.2016 im Bauamt der Gemeinde Molbergen vorstellig, um sich zu der Planung zu äußern.</p> <p>Herr Peek äußert Unverständnis dafür, dass mit der vorgelegten Planung nur für einige wenige Grundstückseigentümer eine verbesserte Ausgangslage für die Beantragung einer Baugenehmigung geschaffen werde. Nach seiner Auffassung müsste - im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes - der Geltungsbereich deutlich größer gefasst werden. Herr Peek ist der Meinung, die Aussenbereichssatzung sollte alle Flächen beidseitig entlang der Straße Hunteburg mit einschließen.</p>	<p>Der Auffassung des Einwenders wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die entwickelte Rechtsprechung zum Planungsinstrument der Außenbereichssatzung wurde festgelegt, dass die Außenbereichssatzung den Bebauungszusammenhang nicht nach außen ausdehnen darf. Es ist lediglich in engen Grenzen möglich bestehende Lücken zwischen vorhandener Bebauung in die Satzung aufzunehmen. Damit ist auch eine Ausdehnung auf eine gegenüberliegende Straßenseite, die keine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist, nicht möglich. Die Abgrenzung der Satzung erfolgt vielmehr immer unter Würdigung und Gewichtung der Bestandessituation vor Ort.</p> <p>Diese Außenbereichssatzung schafft noch kein verbindliches Baurecht für einzelne Grundflächen, sondern soll lediglich einzelne entgegenstehende Belange (z.B. eine Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft) bei der Beurteilung von Baugesuchen in ihrem Geltungsbereich (weiterhin Außenbereich) ausräumen.</p> <p>Die Außenbereichssatzung ist - anders als z.B. der Bebauungsplan - kein Instrument, um Bauland verbindlich auszuweisen und zu entwickeln.</p>