

Bebauungsplan Nr. 195

Woraus ergibt sich das Planungserfordernis?

- Feuerwehr
 - Weitere Flächen für Kleingewerbe
 - Weitere Mischgebietsflächen
 - Zukunftsfähiger Standort für Fa. Hilgen (Aussiedlung aus dem Ortskern)
- ➔ Dadurch Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortsmitte
- Trassenangebote für die Erdverkabelung der Hochspannungsleitung



Bebauungsplan Nr. 195

Welche Flächen werden ausgewiesen?

Neben einem **Mischgebiet**, einer **Fläche für den Gemeinbedarf** sowie eines **eingeschränkten Gewerbegebietes** wird abgewandt zur Ortslage von Friedrichsfehn im Westen des Plangebiets ein **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** ausgewiesen.



Bebauungsplan Nr. 195

Was ist in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig?

BauNVO

§ 8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von **nicht erheblich belästigenden** Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, **Lagerplätze** und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (...)



Bebauungsplan Nr. 195

Was folgt daraus für Nutzungen im Gewerbegebiet ?

- Es sind nur Nutzungen zulässig die nicht erheblich belästigen
- Jede Nutzung muss dies im Genehmigungsverfahren nachweisen
- D.h.: Nutzungen, die darüber hinaus belästigend wirken können sind unzulässig



Bebauungsplan Nr. 195

Welche Regelungen werden darüber hinaus zu den Nutzungen im Gewerbegebiet getroffen?

Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

- erhöhtes LEK einschließlich Richtungssektoren gestrichen
- nach Lärmkontingenten (LEK 65/50 in GE 1-3, LEK 57,5/42,5 in GEE; hierdurch Abstufung der Nutzungen zueinander und Schutz der Wohngebiete
 - ➔ Konkretes Lärmkontingent gilt gegenüber jedweder technischen immissionsträchtigen Anlage
- Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden in Verbindung mit Wall (nur im GE 3 zulässig, hierdurch Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
 - ➔ (allgemeine) städtebauliche Gründe



Bebauungsplan Nr. 195

Warum erfolgt kein Ausschluss von Anlagentypen?

Möglichkeiten zum Ausschluss von Nutzungen:

BauNVO

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(...)

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte **Arten von Nutzungen**, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

- betreffe den Ausschluss kompletter Arten von Nutzungen gemäß § 8 BauNVO



entspricht nicht städtebaulichem Ziel



Bebauungsplan Nr. 195

Warum erfolgt kein Ausschluss von Anlagentypen?

Möglichkeiten zum Ausschluss von Nutzungen:

BauNVO

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(...)

(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur **bestimmte Arten** der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausschluss von Anlagentypen (Brechanlage, Trommelsiebanlage, Recyclinganlage etc.) setzt somit

- a) besondere städtebauliche Gründe voraus
- b) diese Gründe müssen den Ausschluss rechtfertigen.



Bebauungsplan Nr. 195

Warum erfolgt kein Ausschluss von Anlagentypen?

besondere städtebauliche Gründe sind über die üblichen Anforderungen deutlich hinausgehende und abgrenzbare Gründe

Gerechtfertigt kann der Ausschluss nur sein, wenn sich z. B. ein städtebaulicher Konflikt nicht über die allgemeinen städtebaulichen Anforderungen lösen lässt und deshalb eine weitere Einschränkung des Eigentumsrechtes hinzunehmen ist.

➔ B-Plan Nr. 195 würdigt aber durch Gliederung und Festsetzungen alle auf Planungsebene relevanten Nutzungskonflikte und bringt diese zum Ausgleich

➔ besondere städtebauliche Gründe somit nicht vorhanden, Ausschluss also nicht begründbar



Bebauungsplan Nr. 195

Warum erfolgt kein Ausschluss von Anlagentypen?

weitere Gründe gegen den Ausschluss von Anlagentypen

- Beschreibung der Anlage ist statisch, kann also durch Modifikation der Anlage umgangen/ausgehöhlt werden
- Städtebaulicher Aspekt „Lärm“ durch LEK allgemeingültig für jegliche Anlage geregelt



Bebauungsplan Nr. 195

Warum keine weitergehenden Festsetzungen zu Lärm, Staub, Licht, etc.?

Unterscheidung zwischen Planungsebene und Genehmigungsebene:

- Bauungsplan bildet städtebaulichen Rahmen (Angebotsbauungsplan)



Grundzüge der Planung

- Einzelvorhaben muss sich

a) auf der Genehmigungsebene innerhalb dieses Rahmens bewegen und

b) Einzelfallspezifische Anforderungen in ordnungs-/gefahrenabwehrrechtlicher Hinsicht gemäß Spezialvorschriften (z. B. BImSchG) erfüllen



Bebauungsplan Nr. 195

Warum keine weitergehenden Festsetzungen zu Lärm, Staub, Licht, etc.?

Hieraus ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 195:

- Bebauungsplan Nr. 195 bereitet kein konkretes Vorhaben vor
- Einzelfallspezifische Angaben zu Lärm, Staub, Licht etc. liegen deshalb nicht vor
- Festsetzungen hierzu deshalb nicht möglich bzw. rechtlich angreifbar weil deren Erforderlichkeit nicht begründbar ist
- Rechtlich sichere und schutzgutangemessene Regelungen zu Lärm, Staub, Licht etc. ist im Einzelnen deshalb nur auf der Genehmigungsebene möglich

