

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2014/1892

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs-und Verkehrsausschuss	30.01.2020	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung einer Lagerhalle in 2 Appartement-Wohnungen als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 2, Flurstück 336, Rathausstraße 1

---

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss ist mit der beantragten Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu Wohnzwecken als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 2, Flurstück 336, Rathausstraße 1, nicht einverstanden.

Das Vorhaben ist schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt (vgl. § 31 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB), vorliegend durch die westlich angrenzenden lärmimitierenden Nutzungen auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 2., Flurstück 435. Es handelt sich dabei um betriebliche Nutzungen, die typisierend nach dem Störgrad betrachtet (hier: nicht erheblich belästigender Betrieb) nur in einem Gewerbegebiet zulässig wäre.

Das Vorhaben löst einen Koordinierungsbedarf hinsichtlich des in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB genannten öffentlichen Belanges aus, dem nur durch eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung getragen werden kann. Dem Vorhaben steht insoweit ein Planungserfordernis entgegen.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.

### Sachverhalt:

Der Antragsteller hat einen Bauantrag für den Umbau und Nutzungsänderung eines Lagerhallenbereichs in 2 Appartement-Wohnungen auf dem Grundstück in der Gemarkung Ludendorf, Flur 2, Flurstück 336, eingereicht. Der betroffene Bereich der bestehenden Lagerhalle befindet sich an der südwestlichen Grundstücksecke. Auf die anliegenden

Antragsunterlagen (Anlage D) einschließlich Bilder zum Baubestand wird verwiesen. Zur Kenntnisnahme ist ein Katasterauszug (Anlage A), ein Auszug aus der Abrundungssatzung (Anlage B) sowie ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage C) beigefügt. Das vorgenannte Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

#### Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nicht dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben befindet sich auch nicht innerhalb der Grenzen der `Abrundungssatzung`. Es handelt sich hierbei nicht um ein privilegiertes Vorhaben, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 35 Abs. 2 BauGB). Bei sonstigen Vorhaben sind die für das Vorhaben streitenden privaten Belange mit den öffentlichen Belangen abzuwägen. Bei einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch ein sonstiges Vorhaben besteht als Regelrechtsfolge eine planungsrechtliche Unzulässigkeit.

Können gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Lärmimmissionen) auf ein Vorhaben selbst einwirken, sind öffentliche Belange berührt.

Als zentrale Grundsatzentscheidung zum nachbarschützenden Rücksichtnahmegebot im Außenbereich hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt: „Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt, um so mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden; je verständlicher und unabweisbar die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, um so weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Danach kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmepflichtigen andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist“

Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass auf die geplante Wohnnutzung kritische Lärmimmissionen durch die westlich angrenzenden Nutzungen einwirken werden. Typisierend nach dem Störgrad betrachtet, handelt es sich dabei um einen nicht erheblich belästigenden Betrieb, welcher in einem Gewerbegebiet zulässig wäre. Eine Typisierung als nicht wesentlich störender Betrieb ist hier nicht gegeben.

Das Vorhaben berührt insoweit den öffentlichen Belang gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dem Vorhaben steht aus den genannten Gründen ein Planungserfordernis entgegen. Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung tragen vermag.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan u.a. nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist, wenn nicht städtebauliche Ziele, sondern andere Ziele, namentlich die Förderung privater Interessen verfolgt und verwirklicht werden sollen. Anerkannt erforderlich ist eine Planung jedoch dann, wenn Konflikte bewältigt werden müssen, die von den planersetzenden Vorschriften der § 34 ff. BauGB nicht hinreichend geregelt werden können. Das ist dann der Fall, wenn z.B. das geplante Vorhaben einen Koordinierungsbedarf der in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB genannten Belange auslöst. Wann das Erfordernis allerdings gegeben ist, lässt sich nur eingeschränkt überprüfen; es hängt wesentlich von den von der Gemeinde selbst entwickelten Vorstellungen über die Bauleitplanung ab. Selbst wenn objektiv eine Planungspflicht der Gemeinde besteht, kann diese Rechtspflicht auf Durchführung einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB durch den Bürger nicht eingeklagt werden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.