Gemeinde Tangstedt
Kreis Stormarn

6. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB

HINWEIS

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 findet im Parallelverfahren statt. Bis auf zwei Einwender haben alle anderen Verfasser von Stellungnahmen beide Bauleitplanungen in einer Stellungnahme beurteilt. Somit werden im Folgenden nur die Stellungnahmen des Kreises Stormarn und 50 Hertz aufgeführt. Die anderen Stellungnahmen einschließlich Abwägungen sind der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 37 zu entnehmen.

Der Verfahrensakte zur 6. Flächennutzungsplanänderung wird die Abwägungstabelle des Bebauungsplanes beigefügt.

Inhaltsübersicht

Nr. 1: Kreis Stormarn zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans vom 16.06.2022 2

Nr. 2: 50Hertz zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans vom 15.06.2022 13

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 1: Kreis Stormarn zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans vom 16.06.2022		
Das bestehende Betriebsgelände soll mit den vorgelegten Planunterlagen für die Herstellung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Südosten des Plangeltungsbereiches erweitert werden. Insbesondere ist der Neubau einer Kantine sowie von Betriebswohnungen geplant. Bei weiterer Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend aufgeführten Belange entsprechend zu berücksichtigen: **1.Städtebau:**		
Grundsätzlich begrüßt der Kreis eine Nachverdichtung auf diesen Flächen, die bereits zum größten Teil als Sondergebiet im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
1.1 In der Begründung wird unter der Ziffer 5 u.a. aufgeführt, dass der Neubau von Betriebswohnungen in dem Sondergebiet geplant ist. Im Bebauungsplanentwurf wird die Anzahl mit max. 30 Wohnungen festgesetzt. Diese sollen insbesondere für LKW-Fahrer und deren Familien kostengünstig zur Verfügung gestellt werden**. <u>Ich weise darauf hin, dass dieses aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist</u>.** Nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO können Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Auch ist eine funktionale Zuordnung der Wohnung zum Betrieb erforderlich. Durchschnittserwägungen, wie in der Begründung dargelegt (Bereitstellung von kostengünstigen Wohnungen für LKW-Fahrer und deren Familien), können bei jedwedem Betriebskonzept vorkommen und können von daher eine Anwendung des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO nicht eröffnen.	Im weiteren Verfahren werden lediglich zwei Betriebswohnungen festgesetzt. Zusätzlich werden 10 Betten in „Notfall-Übernachtungsräumen“, die nicht als Wohnungen zu werten sind, geplant (siehe anliegendes Schreiben der RA Köchling & Krahnefeld vom 08.12.2022).	berücksichtigen

Des Weiteren fehlt es auch an der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlichen **Unterordnung** dieser Wohnungen (max. 30 Wohneinheiten!) gegenüber dem Gewerbebetrieb in Bezug auf die Grundfläche. **Im weiteren Verfahren sind von daher die Betriebswohnungen auf das „normal erforderliche Maß“ von 1-2 Betriebsleiterwohnungen, unter Darlegung der betrieblichen Erforderlichkeit, zu beschränken.** In Bezug auf die gewünschten kostengünstigen Wohnungen für Betriebsangehörige empfiehlt der Kreis, dass sich die Firma Eggers mit der Gemeinde austauscht, ob im integrierten Gemeindegebiet ein gemeinsames Wohnbauprojekt angeschoben werden kann.		
1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit für den Großraum Norderstedt/Tangstedt entlang der „Schleswig-Holstein-Straße“ ein gemeinsames Konzept für die gewerbliche Entwicklung in Arbeit ist. Es wird von daher empfohlen, die weiteren baulichen Entwicklungen in diesem Bereich mit der Stadt Norderstedt entsprechend abzustimmen.	Die bisher geplante Bauflächenentwicklung südöstlich der Schilfbecken wird zurückgenommen, dieses gilt auch für die bisher angedachten 40 Betriebswohnungen. Somit verbleibt eine bauliche Verdichtung auf bereits bebauten Flächen. Die Gemeinde geht davon aus, dass der „Standort Eggers“ planungsrechtlich gesichert werden darf und dieses keine negativen Auswirkungen auf die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie haben wird. Diese Grundhaltung wird auch von Vertreter:innen der Landesplanung geteilt. Die Stadt Norderstedt hat eine Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben (siehe Nr. 4). Des Weiteren finden Gespräche zwischen der Gemeinde Tangstedt und der Stadt Norderstedt statt, um die Randbedingungen für die Machbarkeitsstudie festzulegen.	klarstellen
2.**Bodenschutz**: Die Stellungnahme zum Bodenschutz wurde bereits am 13.06.22 an Sie versandt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
3.**Wasserwirtschaft**: Es bestehen gegen diese Planung keine grundsätzlichen Bedenken.		

Es ist jedoch die Lage des Vorhabens innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt zu beachten. Auf die Genehmigungspflichten und Verbote durch die WSG-Verordnung Norderstedt[1] wird hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die WSG-Schutzzone III wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.	zur Kenntnis nehmen
Für die Hochbauten ist im Rahmen der weiteren Planung ein Entwässerungskonzept für das auf den Dach- und Betriebsflächen anfallende Oberflächenwasser aufzustellen. Dieses ist als Abwasser einzustufen, dessen Versickerung in den Untergrund wegen der Lage in einem Wasserschutzgebiet grundsätzlich verboten ist (§ 4 (2) WSGVO). Ausnahmen sind möglich, wenn ein Oberflächengewässer nicht verfügbar ist.	Für den Bebauungsplanentwurf wird ein Entwässerungskonzept aufgestellt. Da eine Vorflut nicht vorhanden ist, soll das Niederschlagswasser von zusätzlichen Versiegelungsflächen möglichst über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.	berücksichtigen
Durch die Bauvorhaben bzw. deren spätere Nutzung wird in größerer Menge als bisher häusliches Schmutzwasser anfallen. Es ist mit Bauantragstellung der Nachweis zu erbringen, dass die vorhandene Pflanzenbeet-Kläranlage für diese Mehrmengen ausreichend dimensioniert ist. Gelingt dies nicht, wäre die Anlage zu erweitern.	Im weiteren Verfahren wird für die Behandlung des Schmutzwassers ein Konzept erarbeitet. Die vorhandenen biologischen Reinigungsanlagen werden erweitert.	berücksichtigen
4.**Verkehr**:		
Die Planung beinhaltet neben Produktionsanlagen u.a. eine Aufstockung um 150 Arbeitsplätze, eine Erweiterung der Stellplätze auf dem Betriebsgelände von bisher 120 auf ca. 200 und die Errichtung von ca. 30 Betriebswohnungen. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt der Kreisstraße 81. Durch die geplanten Erweiterungen mit der Abwicklung zusätzlicher Verkehre ändert sich die Nutzung der Zufahrt. Die bestehende Zufahrt gilt als Sondernutzung und bedarf bei Änderung einer Erlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers nach StrWG-SH. Hierzu ist die Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV.SH) einzuholen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das LBV/Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus hat eine eigene Stellungnahme abgegeben, die beachtet wird (siehe Stellungnahme Nr. 14 der Tabelle zum Bebauungsplan).	zur Kenntnis nehmen

[1] Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt (Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt) vom 27. Januar 2010 (GVOBl. S.-H. S. 172) in der zz. geltenden Fassung

5.**Immissionsschutz**: Sofern noch Betriebsleiterwohnungen festgesetzt werden sollten (siehe Ziffer 1 dieser Stellungnahme), ist im weiteren Verfahren bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu prüfen, inwieweit die geplanten Betriebsleiterwohnungen von Immissionen (Kreisstraße, Betriebslärm, etc.) betroffen sind.	Es wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die Auswirkungen der Lärmemissionen auf die schützenswerten Räume zu prüfen. **Anlage** Schreiben der RA Köchling & Krahnefeld vom 08.12.2022	Berücksichtigen

KÖCHLING & KRAHNEFELD
Rechtsanwälte

Köchling & Krahnefeld · Hohe Bleichen 5 · 20354 Hamburg

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure
Herrn Ernst Wessels
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
223564 Lübeck

Anwälte

Peter Köchling
(bis 1.1.2018)

Dr. Lutz Krahnefeld *

Dr. Markus Ehrmann *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Claire Pröbstle *

Martin Crusius

Joseph Hübner

Meike Sucker

Leonard Biebrach

Luisa Gnauck

Vanessa Müller

* Partner

8. Dezember 2022
221208_B_Wessels_Rechtslage

Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Tangstedt – Zulässigkeit von „Notfall-Übernachtungsplätzen“

Sehr geehrter Herr Wessels,

wie telefonisch besprochen, haben wir nach Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen eine rechtliche Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Festsetzung von zehn „Notfall-Übernachtungsplätzen“ im Teilabschnitt „SO5“ des „sonstigen Sondergebietes“ in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Tangstedt durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan soll das Betriebsgelände der Eggers Sand- und Kieshandelsgesellschaft mbH & Co. KG (Eggers) in der Harksheider Straße 110 überplant werden.

I. Dabei gehen wir aufgrund Ihrer Angaben von folgendem **Sachverhalt** aus:

1. Die Gemeinde möchte in dem geplanten Bebauungsplan Nr. 37 ein „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO festsetzen. Das „sonstige Sondergebiet“ wird nach Nutzungen getrennt in fünf Teilabschnitte unterteilt. Der Teilabschnitt „SO5“ grenzt an das bereits bestehende Betriebsgelände und wird durch dieses teilweise umschlossen. In dem Teilabschnitt „SO5“ sollen u.a. zehn sog. „Notfall-Übernachtungsplätze“ für Beschäftige realisiert werden.

   Das Betriebsgelände ist derzeit im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt als „Sondergebiet“ dargestellt. Der nördliche Abschnitt des „Sondergebietes“ ist als „Baustoffverarbeitung, Kompostierung und Schilfverdunstungsbecken“ bezeichnet und der südliche Abschnitt als „Betriebshof: Erd und Tiefbau“. Auf dem nördlichen Abschnitt

Hohe Bleichen 5, 20354 Hamburg, Telefon +49 (0) 40 8 22 25 76-0, Fax +49 (0) 40 8 22 25 76-22, info@kk-rae.de, www.kk-rae.de

Köchling & Krahnefeld, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, AG Hamburg, PR 312, DKB Deutsche Kreditbank AG, IBAN DE12 1203 0000 1050 5168 04, BIC BYLADEM1001

KÖCHLING & KRAHNEFELD
Rechtsanwälte

der südliche Abschnitt als „Betriebshof: Erd und Tiefbau". Auf dem nördlichen Abschnitt des „Sondergebietes" befindet sich eine nach dem BImSchG genehmigte Abfallentsorgungsanlage.

Acht der geplanten Notfall-Übernachtungsplätze im Bereich des „SO5" sind für Monteure im Bereich „Wasserhaltung und Wasseraufbereitung" geplant. Diese Monteure betreuen die Pumpen und Anlagentechnik auf Baustellen der Eggers-Gruppe in Hamburg und Schleswig-Holstein. Die Pumpensteuerung erfolgt digital über Steuerungsportale, die mit Störungsmeldern ausgestattet sind. Fällt auf einer der Baustellen eine Pumpe aus oder sind andere Anlagenteile außer Funktion, erhalten die Monteure in einer festgelegten Meldekette entsprechende Meldungen. Anschließend rüsten die Mitarbeiter im Störungsfalle die Werkstattwagen mit der richtigen Anlagen- und Pumpentechnik aus, die sich in der Werkstatt und der Maschinenhalle des angrenzenden Teilabschnittes „SO3/1 und SO3/2" innerhalb des „sonstigen Sondergebietes" befindet, um schnellstmöglich innerhalb von 60 Minuten zu der betroffenen Baustelle zu gelangen. Wenn eine Reparatur am Störungsort nicht gelingt, werden beschädigte Anlagenteile in die Werkstatt verbracht und dort (ggf. auch nachts) repariert.

Zwei der Notfall-Übernachtungsplätze sind für Monteure geplant, die mit der Betreuung von Baustellen mit „Sicherheitstechnik" beauftragt sind. Diese Monteure fahren (ggf. auch nachts) auf Baustellen, um Baustellenabsperrungen, Bauzäune oder Verkehrslenksysteme (z.B. Ampelanlagen) zu ertüchtigen. Auch sie sind auf die Nutzung der Werkstatt und der Maschinenhalle angewiesen, um Werkzeuge und Ampeln zu den Baustellen zu verbringen.

2. Derzeitig geplant ist in dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 unter Ziffer 1.1.6 folgende Nutzungs-Festsetzung für den Teilabschnitt „SO5" mit der Zweckbestimmung "Büros, Störfall-Übernachtungsräume":

- *„Gebäude für Büros und für maximal 10 Betten in Notfall-Übernachtungsräumen. Für die Nutzer der Notfall-Übernachtungsräume sind ein Gemeinschaftsaufenthaltsraum und eine Gemeinschaftsküche sowie Sanitärräume und sonstige erforderliche Nebenräume zulässig.*
- *Vegetationsflächen mit Rasen/Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume,*
- *Nebenanlagen, z.B. Terrassen, Garagen, Geräteschuppen, Fahr- und Fußwege, Stellplätze, Versickerungsmulden für Niederschlagswasser, Zäune."*

KÖCHLING & KRAHNEFELD
Rechtsanwälte

II. Aufgrund unserer rechtlichen Prüfung dieser Festsetzung ergibt sich folgendes **Ergebnis**:

Die geplanten zehn „Notfall-Übernachtungsplätze" sind bauplanungsrechtlich unter der Voraussetzung zulässig, dass der begünstigte Personenkreis in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 37 konkretisiert wird.

Dieser Einschätzung liegt zu Grunde, dass wir die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs.1 BauNVO für zulässig halten.

Eine solche Festsetzung entspricht zunächst den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tangstedt (siehe unter Ziffer III.1.) und den gesetzlichen Vorgaben des § 11 Abs. 1 BauNVO (siehe unter Ziffer III.2.). Die Nutzungs-Festsetzung von zehn „Notfall-Übernachtungsplätzen" kann in dem Teilabschnitt „SO5" dieses sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt werden, wenn der begünstigte Personenkreis zumindest in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 37 konkretisiert wird (siehe unter Ziffer III.3.). Da die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit anhand der im Sondergebiet zu treffenden Festsetzung zu erfolgen hat, halten wir die bislang vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Stormarn vertretene Rechtsauffassung, dass es sich bei dem Betriebshof um eine „faktische Gewerbefläche" handle und sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit daher nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO richte, für nicht überzeugend.

III. Unser Ergebnis **begründen** wir wie folgt:

1. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im „Flächennutzungsplan 2030" der Gemeinde Tangstedt ist die bereits bestehende Fläche des Eggers-Betriebsgeländes in der Harksheider Straße 110 als sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO dargestellt. Zwar ist die Fläche des Teilabschnittes „SO5" des geplanten sonstigen Sondergebietes im Flächennutzungsplan noch nicht als Sondergebiet dargestellt. Jedoch soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 eine Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend vorgenommen werden, dass auch die Fläche des Teilabschnittes „SO5" im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt wird. Eine solche Verfahrensweise ist bauplanungsrechtlich zulässig, da § 8 Abs. 3 BauGB ausdrücklich normiert, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege eines sog. „Parallelverfahrens" vorgenommen werden kann.

vgl. hierzu grundlegend: Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 8, Rn. 8,9; BVerwG, Beschluss vom 3. Oktober 1984, 4 N 4/84, juris, Rn. 19 f.

2. Für die rechtlich zulässige Festsetzung als sonstiges Sondergebiet spricht weiterhin, dass sich die geplanten Nutzungen i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO von den sonstigen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Ein wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017,4 C 5.16, juris, Rn. 12

Für die Bewertung dieses wesentlichen Unterschiedes i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO ist auf die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes abzustellen, d.h. die Zweckbestimmung, die jeweils im ersten Absatz der §§ 2-10 BauNVO umschrieben ist.

vgl. Stock in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 11, Rn. 4; BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017,4 C 5.16, juris, Rn. 12

Die Nutzungen innerhalb des als sonstiges Sondergebiet geplanten Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Tangstedt setzen sich insbesondere aus einer industriellen Nutzung der nach dem BImSchG genehmigten Abfallbeseitigungsanlage, einer gewerblichen Nutzung durch die auf dem Betriebsgelände bestehenden Betriebs-, Werkstatt- und Bürogebäude und den „Notfall-Übernachtungsplätzen", den zumindest ein wohnähnlicher Charakter nicht abzusprechen sein wird,

vgl. VGH München, Urteil vom 16. Februar 2015,1 B 13.648, juris, Rn. 26

zusammen.

Ein Baugebiet, in welchem industrielle, gewerbliche und wohnähnliche Nutzungsarten nach der allgemeinen Zweckbestimmung zulässig sind, sieht die BauNVO nicht vor. Insbesondere entsprechen diese Nutzungen in ihrer Gesamtheit weder der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Abs. 1 BauNVO, noch der eines Industriegebietes i.S.d. § 9 Abs. 1 BauNVO.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Industriegebiete gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Gewerbegebiete dienen nach der allgemeinen Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine wohnähnliche Nutzung kann daher im Regelfall, d.h. nach der allgemeinen Zweckbestimmung, in diesen Gebieten nicht realisiert werden.

Der Umstand, dass untergeordnete wohnähnliche Nutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise in Gewerbe- und Industriegebieten unter den Voraussetzungen der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 1, 9 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO zulässig seien können, ist für die Frage, ob ein wesentlicher Unterschied i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO besteht, nicht relevant. Denn maßgeblich für diese Frage ist wie bereits dargelegt nur die im jeweiligen ersten Absatz normierte allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes i.S.d. §§ 2-10 BauNVO.

> *vgl. Stock in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 11, Rn. 4; BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017,4 C 5.16, juris, Rn. 12*

3. § 11 BauNVO sieht für sonstige Sondergebiete, anders als die vertypten Baugebiete der §§ 2-10 BauNVO, keine Aufzählung allgemein zulässiger Nutzungsarten vor. Sonstige Sondergebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sie der Gemeinde weitgehende Gestaltungsspielräume bei der Festlegung der zulässigen Nutzungsart geben.

> *vgl. Stock in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 11, Rn. 16*

Die für ein solches Gebiet getroffenen Festsetzungen bestimmen daher unmittelbar die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit innerhalb des jeweils beplanten Gebietes. Da sonstige Sondergebiete einen eigenständigen Baugebietstyp der BauNVO darstellen, finden die vertypten Zulässigkeits- oder Ausnahmeregelungen anderer Baugebiete nach den §§ 2-10 BauNVO für das sonstige Sondergebiet keine Anwendung.

Deshalb ist der von Seiten des Innenministeriums am 11. August 2022 vorgetragene Einwand rechtlich unbeachtlich. Das Innenministerium hatte vorgetragen, dass es sich bei dem Betriebshof auf dem Betriebsgelände faktisch um eine Gewerbefläche handle und daher eine Wohnnutzung aufgrund der dort lediglich ausnahmeweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausscheide. Eine rechtlich bindende Wirkung der faktischen Umstände kommt

hinsichtlich der Art der Nutzung aber allenfalls im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO innerhalb eines unbeplanten Innenbereiches in Betracht. Ein solcher liegt hier jedoch nicht vor.

Vielmehr wird nach Erlass des B-Planes eine Beplanung mit der zulässigen Festsetzung als sonstiges Sondergebiet bestehen. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO schreibt für sonstige Sondergebiete nämlich allein vor, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind. Nach der Rechtsprechung ist dabei insbesondere die alleinige Festsetzung der Nutzung als „Betriebswohnen" zulässig.

vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13. Mai 2022,1 KN 85/20, juris, Rn. 46

Da die konkretisierende Festsetzung der Nutzungsart als „Betriebswohnen" in einem sonstigen Sondergebiet zulässig ist, sind erst recht auch die hier geplanten Übernachtungsmöglichkeiten zulässig. So ist der wohnähnliche Charakter der geplanten zehn „Notfall-Übernachtungsplätze" in Art und Umfang deutlich geringer ausgeprägt als bei der Nutzungsart „Betriebswohnen". Denn durch die „Notfall-Übernachtungsplätze" soll lediglich die Möglichkeit der Übernachtung während oder nach der Bereitschaftsarbeitszeit geschaffen werden. Ferner sollen durch die „Notfall-Übernachtungsplätze", anders als bei Betriebswohnungen, auch keine Wohnmöglichkeit für Familienangehörige der Beschäftigten ermöglicht werden. An die Zulässigkeit der konkretisierenden Festsetzung von zehn „Notfall-Übernachtungsplätzen" in einem sonstigen Sondergebiet können daher keine höheren rechtlichen Anforderungen gestellt werden, als an die Festsetzung von Betriebswohnungen in einem solchen Sondergebiet.

Welche Anforderungen darüber hinaus an die Festsetzung „Betriebswohnen" zu stellen sind, ist gesetzlich für sonstige Sondergebiete in § 11 BauNVO nicht geregelt und – soweit ersichtlich – auch durch die Rechtsprechung nicht ausdrücklich konkretisiert. In Anlehnung an die Rechtsprechung des OVG Lüneburg erfordert die Festsetzung „Betriebswohnen" zumindest, dass der begünstigte Personenkreis erkennbar und abgrenzbar ist.

vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13. Mai 2022,1 KN 85/20, juris, Rn. 47

Eine solche Eingrenzung des begünstigten Personenkreises sieht der Textentwurf unter der Ziffer 1.1.6. des Bebauungsplanes derzeit nicht vor. Insoweit ist aus unserer Sicht eine entsprechende Konkretisierung erforderlich. Hierfür ist es ausreichend, wenn

KÖCHLING & KRAHNEFELD
Rechtsanwälte

die Eingrenzung des begünstigten Personenkreises zumindest aus der Begründung des Bebauungsplanes ersichtlich wird.

vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13. Mai 2022,1 KN 85/20, juris, Rn. 47

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dr. Lutz Krahnefeld

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 2: 50Hertz zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans vom 15.06.2022		
Im Planungsgebiet befindet sich unsere **380-kV-Leitung Hamburg Nord - Hamburg Ost 961/962 von Mast-Nr. 12 – 14.** Diese wird als Gemeinschaftsleitung mit der 110-kV-Freileitung Hamburg-Nord – Lehmsahl MA1/MA2 der Stromnetz Hamburg betrieben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Der Leitungsverlauf ist in den eingereichten Unterlagen enthalten. Wir bitten noch darum den die Leitungsbezeichnung und den Leitungsbetreiber (50Hertz) nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen.	Die Leitungsbezeichnung und die Leitungsbetreiber werden im Bebauungsplan angegeben.	teilweise berücksichtigen
<u>Allgemein zur Hochspannungsfreileitung:</u> Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten und im Plan zu kennzeichnen.	Der Freileitungsbereich von 50,0 m wird im Flächennutzungsplan als Hinweis dargestellt.	berücksichtigen
Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 30 m beidseitig der Trassenachse. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. **Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Hochspannungsfreileitung geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH,**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit für die Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrelevant, in die Begründung übernommen.	tlw. berücksichtigen

Regionalzentrum West, Standort Hamburg, Hegenredder 50, 22117 Hamburg (E-Mail: leitungsauskunft-rzhamburg@50hertz.com) einzureichen. Wir bitten um Aufnahme unserer vorgenannten Ausführungen in die Planunterlagen. **Unter Beachtung unserer Stellungnahme mit der Reg.-Nr. 2022-002556-01-TG vom 15.06.2022 zum zugehörigen Bebauungsplan Nr. 37 "Harksheider Straße 110“ der Gemeinde Tangstedt (siehe Anlage) haben wir gegen die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.**		