

GEMEINDE EICHENAU

Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes B 23 Gewerbegebiet III vom 26.06.1997, rechtsverbindlich seit 30.11.1997

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

1. Bisherige Festsetzungen

Mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 30. November 1997 wurde der Bebauungsplan B 23 Gewerbegebiet III rechtsverbindlich.

In diesem Bebauungsplan wird in Ziffer 2.6 festgesetzt, dass im GE u.a. folgende Nutzungen ausgeschlossen sind: Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunstaltendes Material.

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Im Zusammenhang mit der Beurteilung eines Baugesuchs, das die Errichtung eines selbständigen Lagerplatzes für Gerüste und Kies/Mutterboden zum Inhalt hatte, hat sich gezeigt, dass die bestehende Regelung, mit der „Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunstaltendes Material“ ausgeschlossen werden, mit der Bezugnahme auf den Begriff „verunstaltendes Material“ zu Auslegungsproblemen führt. Mit diesem Begriff sollte offensichtlich auf die Zielsetzung der Gemeinde verwiesen werden, bauliche Anlagen, die zu gestalterischen Problemen, bzw. zu Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes im Gewerbegebiet führen, auszuschließen.

Beim vorgenannten Bauvorhaben sieht die Gemeinde diese Zielsetzung als gefährdet an. Die untere Bauaufsichtsbehörde hält den festgesetzten Nutzungsausschluss allerdings nicht für einschlägig, so dass das Vorhaben auf dieser Grundlage zu genehmigen ist. Damit ist festzustellen, dass die gewählte Festsetzung nicht geeignet ist, dem planerischen Willen der Gemeinde Geltung zu verschaffen.

Es wird aufgrund der abstrakt kaum zu bewältigenden Beschreibung der nach diesem planerischen Willen auszuschließenden Lagerplätze, eine Ausnahmegestaltung gewählt, von der alle selbständigen Lagerplätze erfasst werden. Dies ist auch wichtig, weil die Ausnahmegestaltung einerseits einen geringeren Eingriff in die freie Verwertbarkeit des Grundstücks darstellt. Andererseits ist diese Bestimmung auch deshalb besonders geeignet dem planerischen Willen der Gemeinde Geltung zu verschaffen, weil es bei der Frage, ob es sich um einen „verunstaltenden“ Lagerplatz handelt nicht unbedingt am abzulagernden Material allein festzumachen ist. Die negativen Auswirkungen können ja unter Umständen durch begleitende, z.B. grünordnerische Maßnahmen, so ausgeglichen werden, dass die Erteilung einer Ausnahme gerechtfertigt ist. Andersherum kann aber ein Lagerplatz, auf dem an sich wenig verunstaltendes Material abgelagert werden soll, z.B. Erde oder Kies, durch fehlende Eingrünung, die Höhe der vorgesehenen Aufschüt-

tung, seine Größe, etc., Auswirkungen haben, die die Gemeinde planerisch vermeiden will.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist daher als Konkretisierung und sachgerechte rechtliche Ausgestaltung des planerischen Willens der Gemeinde, wie er bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war, zu sehen.

Entschädigungsansprüche aufgrund des Planungsschadensrechts (§§ 39 ff BauGB) sind aufgrund dieser Änderung nicht ersichtlich, da es sich hier nur um die Konkretisierung einer bereits vorhandenen Ausschlussmöglichkeit handelt, die überdies noch dadurch abgedeckt wird, dass es sich nun nicht mehr um einen absoluten Nutzungsausschluss, sondern um eine Ausnahmeregelung handelt. Überdies kann, da es sich bei Lagerplätzen auch im Gewerbegebiet nur um eine geringwertige Nutzung handelt, eine Verringerung des Bodenwertes durch die Planänderung nicht geltend gemacht werden.

3. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes B 23 Gewerbegebiet III nicht berührt werden, kann die 4. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 23 Gewerbegebiet III werden von der Änderung nicht berührt.

Eichenau, den 12. August 2004

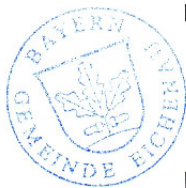
Im Auftrag



A. Troitsch

GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 15. Februar 2005



Hubert Jung
Erster Bürgermeister

