

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

„Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“

Begründung

Stand: 31.10.2024

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Bebauungspläne.....	3
2.1	Bebauungsplan „In der Brennhaar“	3
2.2	Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderungsplan mit Erweiterung	5
2.3	Bebauungsplan Nr. 4 „In der Brennhaar“ Änderung und Erweiterung.....	7
2.4	Bebauungsplan „In der Brennhaar III“ 1998.....	8
2.5	Bebauungspläne „In der Brennhaar II“ 2000 und „Hintere Siemensstraße“ 2008	9
2.6	Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“	10
3	Räumlicher Geltungsbereich	10
4	Verfahren	10
5	Art des Bebauungsplanes	11
6	Festsetzungen	11
6.1	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.....	11
6.2	Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben	12
6.3	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben	13
6.4	Ausschluss von Wohnungen.....	14
6.5	Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	14
6.6	Ausschluss von Vergnügungsstätten	14
7	Veränderungssperre	15
8	Sonstige Belange	15

1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat in ihrer Sitzung am 28.03.2023 die Änderung der Bebauungspläne "In der Brennhaar", "In der Brennhaar II", "In der Brennhaar III" und "Hintere Siemensstraße" beschlossen, um die noch vorhandenen Potenziale im Bereich der bestehenden Bebauungspläne zu prüfen und für eine gewerblich-industrielle Nutzung zu sichern. Der die genannten Bebauungspläne überlagernde Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“.

Die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes „In der Brennhaar“ begann in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts, der erste Bebauungsplan, der teilweise bereits als Bestandsüberplanung angesprochen werden kann, datiert auf das Jahr 1968. Seither ist das Gewerbe- und Industriegebiet sukzessive weiterentwickelt worden.

Verschiedentlich ist zu beobachten, dass die ursprünglichen gewerblichen Nutzungen inzwischen aufgegeben und die zugehörigen Gebäude Folgenutzungen zugeführt worden sind. Die Gemeinde Fernwald sieht es als ihre Aufgabe an, auch gerade vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet zwar zulässig, aber mit dem ursprünglichen Planziel nicht vereinbar sind, einzuschränken bzw. auszuschließen. Die Anfrage auf Nutzungsänderung und Umbau eines Lagers in eine Versammlungsstätte in der Industriestraße unterstreicht die Notwendigkeit dieser Maßnahme.

Damit sind beide in § 1 Abs. 3 BauGB genannten Maßgaben erfüllt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Folgenden ist anhand der bestehenden Bebauungspläne zu untersuchen, für welche Teile des Gewerbe- und Industriegebietes Handlungsbedarf besteht.

2 Bebauungspläne

Für das noch von der Gemeinde Annerod begonnene Gewerbe- und Industriegebiet „In der Brennhaar“ gibt es insgesamt 6 rechtswirksame Bebauungspläne. Erweitert werden soll das Gewerbe- und Industriegebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haaracker/Im Himberg“ im südlichen Anschluss.

2.1 Bebauungsplan „In der Brennhaar“

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der damaligen Gemeinde Annerod¹ am 02.07.1968 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 06.11.1968 genehmigt.

¹ Die Gemeinde Fernwald wurde erst im Zuge der Gebietsreform 1971 gebildet.

Abb. 1: Bebauungsplan „In der Brennhaar“ 1968 (Planzeichnung)

genordet, ohne Maßstab

Erkennbar ist die von Südwest nach Nordost verlaufende Großen-Busecker-Straße. Die ehemalige Kreisstraße K 157a ist heute Gemeindestraße. Im Norden der „Fläche für eine Forstwirtschaftliche Nutzung“ verläuft die Bundesstraße B 49.

Der Bebauungsplan „In der Brennhaar“ weist Industriegebiet i.S. § 9 der Baunutzungsverordnung 1962 aus.² Industriegebiete dienen hiernach ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe und die von ihnen ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen waren 1962 noch nicht bekannt. Von daher bestand für den Verordnungsgeber damals auch noch kein Regelungsbedarf.

² Die Fassung der BauNVO 1968 ist erst am 01.01.1969 in Kraft getreten.

2.2 Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderungsplan mit Erweiterung

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald am 12.07.1977 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 25.07.1977 genehmigt. Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „In der Brennhaar“ 1968. Die Erweiterung umfasst nicht nur dessen räumlichen Geltungsbereich - so ist z.B. die Verlängerung der Siemensstraße im Westen der Großen-Busecker-Straße erkennbar -, sondern erweitert das Gewerbegebiet bis an die B 49. Entlang der Straße ist ein 40 m breiter Streifen als „Grüngürtel“ ausgewiesen. Eine Nutzungsgrenze gem. Planzeichen 15.14. Planzeichenverordnung („Knödellinie“) wurde aber nicht verwendet, so dass die Gewerbegrundstücke bis an die Straßenparzelle heranreichen und in die Bemessungsgrundlage für die Grund- und Geschossflächenzahl einfließen.

Der Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderungsplan mit Erweiterung behält nur in seinem nordöstlichen Teilbereich Industriegebiet bei. Im Übrigen gelangt Gewerbegebiet zur Ausweisung. Anwendung findet die BauNVO 1968.³ Für Gewerbegebiete nach § 8 bzw. Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1968 gilt:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten i.S. des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Industriegebiete dienen ausschließlich der der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten i.S. des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

³ Die BauNVO 1977 ist erst am 01.10.1977 in Kraft getreten.

Zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderungsplan mit Erweiterung fest, dass das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Gießen vor der Ansiedlung von Industriebetrieben gutachtlich zu hören ist.

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderungsplan mit Erweiterung 1977 (Planzeichnung)



genordet, ohne Maßstab

Bei Einkaufszentren und Verbrauchermärkten i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 handelt es sich um solche Anbieter, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen.

Der städtebauliche Begriff der „Vergnügungsstätte“ war 1968 noch nicht entwickelt und damit auch nicht Gegenstand der BauNVO.

2.3 Bebauungsplan Nr. 4 „In der Brennhaar“ Änderung und Erweiterung

Der Bebauungsplan „In der Brennhaar“ Änderung und Erweiterung wurde von der Gemeindevertretung Fernwald am 09.02.1993 als Satzung beschlossen. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 25.05.1993 abgeschlossen.⁴ Im Zuge dieses Verfahrens wurde das Gewerbegebiet westlich der Siemensstraße ergänzt und der naturschutzfachliche Ausgleich für die Erweiterung vorbereitet.⁵

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 4 „In der Brennhaar“ Änderung und Erweiterung 1993 (Planzeichnung)



genordet, ohne Maßstab

Auf den Bebauungsplan Anwendung findet die BauNVO 1990. Auch nach § 8 BauNVO 1990 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

⁴ Folgende Festsetzung wurde beanstandet und von der Anzeige ausgenommen: „Im GE-Gebiet dürfen keine Anlagen errichtet werden, von denen bodennahe Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.“

⁵ Auch wenn diese Aufgabe erst mit Inkrafttreten von Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 01.05.1993 an die Bauleitplanung übertragen wurde. Artikel 5 beinhaltete die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und erweiterte das BNatSchG um § 8a „Verhältnis zum Baurecht“ (BGBl. I 1993, 481).

4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungstätten.

Auf die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde verzichtet, da § 11 Abs. 3 grundlegend neu gefasst wurde.

2.4 Bebauungsplan „In der Brennhaar III“ 1998

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald nach erneuter Offenlage am 22.12.1998 als Satzung beschlossen. Für das Gewerbegebiet gilt die BauNVO 1990.

Abb. 4: Bebauungsplan „In der Brennhaar III“ 1998 (Planzeichnung)



genordet, ohne Maßstab

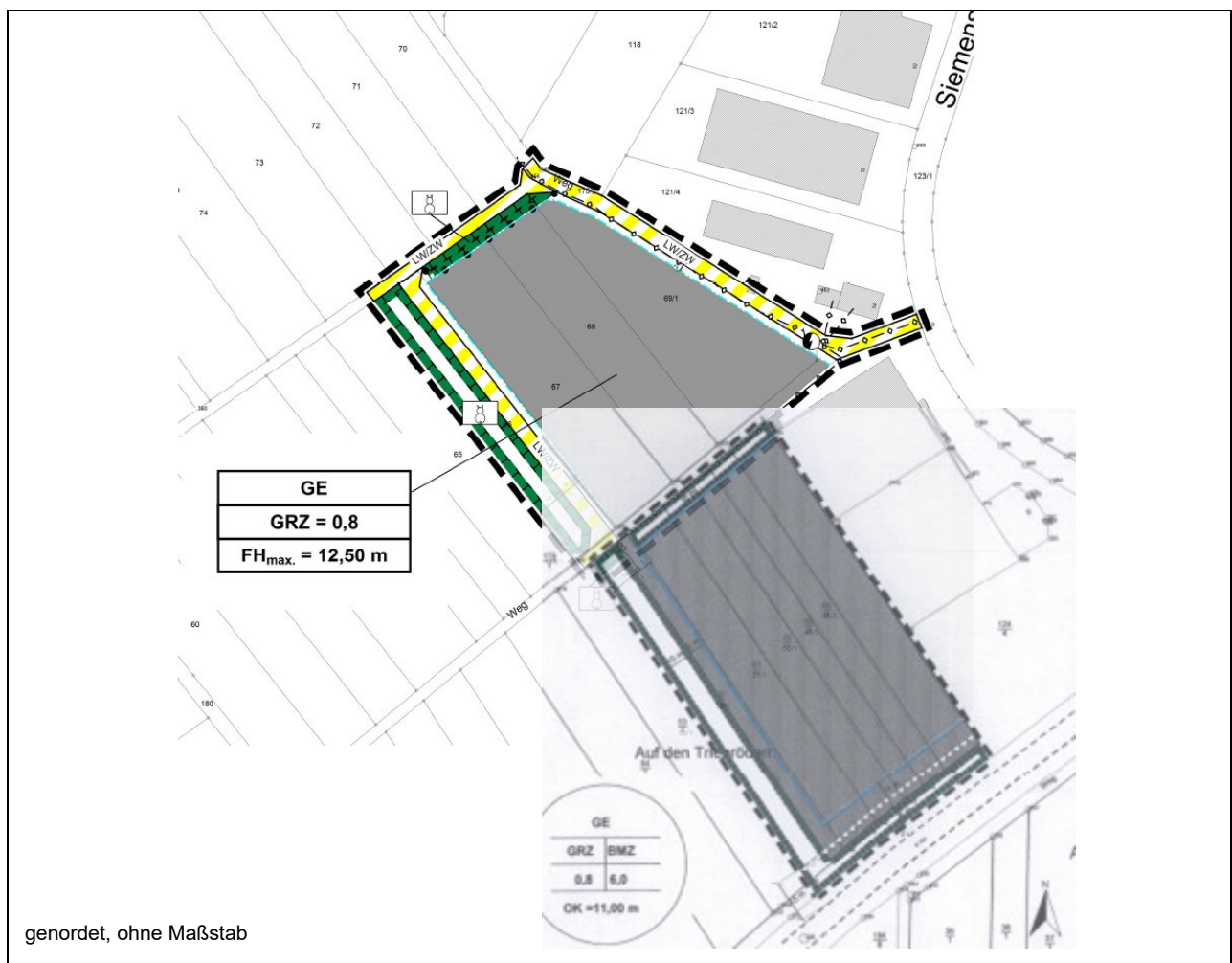
Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ ist zwar nicht erforderlich, da der Bebauungsplan „In der Brennhaar III“ Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bereits ausschließt und die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Produkte zulässt, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden; die Verkaufsfläche darf auch dann nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsflächen einnehmen. Aber die Begrenzung des Einzelhandels wird nochmals aufgenommen, um eine einheitliche Festsetzung / Beurteilungsgrundlage zu erhalten.

Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätte trifft der Bebauungsplan nicht, da auch hier die BauNVO 1990 gilt, nach der Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Ausnahmsweise bedeutet, dass die Bauaufsicht nur im Einvernehmen mit der Gemeinde genehmigen darf. Zwar darf das Einvernehmen nur aus städtebauliche Gründen versagt werden. Hierunter fällt aber z.B. die Sicherung von Flächen und Gebäuden für eine gewerblich-industrielle Nutzung.

2.5 Bebauungspläne „In der Brennhhaar II“ 2000 und „Hintere Siemensstraße“ 2008

Der Bebauungsplan „In der Brennhhaar II“ (in Abb. 5 unten) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald am 08.12.2000 als Satzung beschlossen, der Bebauungsplan „Hintere Siemensstraße“ (in Abb. 5 oben) am 29.04.2008. Beide Bebauungspläne weisen Gewerbegebiet aus aus.

Abb. 5: Bebauungspläne „In der Brennhhaar II“ 2000 und „Hintere Siemensstraße“ 2008 (Planzeichnungen)



Bezüglich der Einzelhandelsverkaufsflächen und der Vergnügungsstätten gelten die Ausführungen zu dem Bebauungsplan „In der Brennhhaar III“ sinngemäß.

2.6 Bebauungsplan „Haaracker / Im Himberg“

Die in mehreren Bauabschnitten zu entwickelnde Gewerbegebietserweiterung „Haaracker/Im Himberg“ grenzt südlichwestlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ an. Der Aufstellungsbeschluss für den 1. Bauabschnitt, der an den Kreisverkehrsplatz in der Großen-Busecker-Straße anschließt, wurde von der Gemeindevertretung am 15.09.2020 gefasst. Planziel ist die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „In der Brennhaar“.

Eine Abbildung erfolgt hier nicht, da der Bebauungsplan bisher nur im Vorentwurf vorliegt und das Aufstellungsverfahren erst nach Vorlage eines „zustimmungsfähiges Gesamtkonzeptes zur Entsorgung des Niederschlagswassers (Ableitung, Behandlung, Rückhalt und Einleitung in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser) für die geplanten Erweiterungsflächen am östlichen Ortsrand von Annerod“ (Regierungspräsidium Gießen, 28.11.2021) weitergeführt werden darf, d.h. wenn die Erschließung gesichert ist. Bis dahin können im Ortsteil Annerod keine neuen Gewerbegrundstücke mehr ausgewiesen und erschlossen werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ umfasst die in den Bebauungsplänen "In der Brennhaar", "In der Brennhaar II" , "In der Brennhaar III" und "Hintere Siemensstraße" ausgewiesenen Baugebiete.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB, da die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, denn die festgesetzten Baugebietstypen, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht verändert. Auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden gewahrt:

- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - als Grundlage für die im Vollzug eines Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft - unberührt bleiben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Offenlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt.

5 Art des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ wird als „Deckblatt“ ausgeführt. Seine Festsetzungen ergänzen die zugrundeliegenden Bebauungspläne. Auf die Bebauungspläne findet im Übrigen die Fassung der Baunutzungsverordnung Anwendung, die zum Zeitpunkt der jeweiligen Auslegung maßgeblich war.

Dies schließt Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie nicht aus. Dass diese Anlagen in der aktuellen Baunutzungsverordnung⁶ sowohl bei Gewerbegebieten als auch bei Industriegebieten explizit benannt werden, dient nur der Klarstellung, dass es sich um Gewerbebetriebe i.S. des Bauplanungsrechtes handelt.

6 Festsetzungen

Zur Sicherung des Gewerbe- und Industriegebietes für gewerblich-industrielle Nutzungen sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „In der Brennhaar“ 2. Änderung aufgenommen worden.

6.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In Gewerbe- und Industriegebieten sind „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Hierunter fallen auch Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht sondergebietspflichtig sind. Sondergebietspflichtig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (BauNVO 1986) bzw. wenn sie sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können (BauNVO 1990).

Der Bebauungsplan Nr. 4a „In der Brennhaar“ 1. Änderungsplan mit Erweiterung 1977, auf den aufgrund der statischen Verweisung auch aktuell noch die BauNVO 1968 Anwendung findet, trifft zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben keine Festsetzungen

Der Bebauungsplan „In der Brennhaar“ Änderung und Erweiterung 1993 schließt Lebensmittelmärkte aus und lässt die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für Produkte zu, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf auch in diesem Fall nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Als Grundlage für die Festsetzung wird § 1 Abs. 4 BauGB benannt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne zwar an die Ziele der Raumordnung (Z) anzupassen. § 1 Abs. 4 BauGB beinhaltet aber keine Ermächtigungsgrundlage für die getroffene Festsetzung. Daher wird auch der Bebauungsplan „In der Brennhaar“ Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 1993 in den vorliegenden Bebauungsplan „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ einbezogen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Mittelhessen, RPM 2010, formuliert. Vorliegend relevant sind die ziele 5.4-10 und 5.4-11:

⁶ BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

5.4-11 (Z) Soweit nach (...) rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen (...) steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungsperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern

Diesen Maßgaben folgt der Bebauungsplan „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ mit der auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO basierenden Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Hiervon ausgenommen werden Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude eingenommenen Fläche nicht überschreitet. Der klassische Werksverkauf bleibt damit auch weiterhin, und zwar sortimentsunabhängig, zulässig.

6.2 Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bordelle oder bordellähnliche Betriebe eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“.⁷ Sie sind damit in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig.

Das BVerwG hatte bereits in seinem Urteil vom 25.11.1983 festgestellt⁸, dass es sich hier um Betriebe handelt, für die sich aufgrund ihrer städtebaulich bedeutsame Begleiterscheinungen eher Standorte eignen, die außerhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegen. Eine Wohnbebauung ist vergleichbar zu bewerten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ umfasst Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe, die seit 1968 sukzessive entstanden sind und bei denen sich vielfach bereits ein Generationenwechsel eingestellt hat bzw. andeutet. Soweit die Betriebe nicht unverändert fortgeführt werden können, werden die auf ein bestimmtes Raumprogramm abgestimmten Grundrisse und Gebäude vielfach einer Restnutzung zugeführt, da der Abriss und Neubau wirtschaftlich nur noch schwer darstellbar sind. Dies betrifft auch ehemalige Betriebswohnungen. Die Gemeinde Fernwald hat bisherige Anfragen auf Nutzungsänderung grundsätzlich abgelehnt.

Für die gemeindliche Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung sind nur städtebauliche Gründe beachtlich. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben liegt hier darin begründet, dass die Gemeinde Fernwald nur noch über sehr begrenzte Möglichkeiten einer Ausweisung von Baugrundstücken für gewerbliche und gewerblich-industrielle Nutzung verfügt, sodass der Wiedernutzbarmachung bereits gewidmeter Flächen höchste Priorität zukommt. Hinzu kommt die räumliche Nähe zu der Siedlungserweiterung „Jägersplatt“, die unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ anschließt. In dem Wohngebiet befinden

⁷ BVerwG, Beschluss vom 02.11.2015 - 4 B 32.15: Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sind als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S.v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

⁸ BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 – 4 C 21.83, BVerwGE 68, 213 (215) = BRS 40 Nr. 52 = BauR 1984, 145.

sich Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie Mehrfamilienhäuser und ein erst 2023 in Betrieb genommener Kindergarten.

6.3 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

Auch bei Beherbergungsbetrieben handelt es sich um sonstige Gewerbebetriebe, wie sie sowohl in einem Gewerbegebiet als auch einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig sind. Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 29.04.1992 bereits festgestellt, dass Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, weil sie dem Gebietscharakter, der ein Wohnen grundsätzlich nicht vorsieht, nicht entsprechen; dasselbe gilt für das Vermieten von Apartments, weil dies nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Beherbergung darstellt.

Der städtebauliche Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.⁹ in der Praxis gibt es auch immer wieder unterschiedliche Auffassungen dazu, wann ein Vorhaben noch als Beherbergungsbetrieb eingestuft werden kann und ob man es sich um Wohnen handelt, wie die folgenden Beispiele aus der Rechtsprechung zeigen:

- Bei einer einfach ausgestatteten und räumlich beengten Unterkunft für Monteure mit ein- und Mehrbettzimmern sowie Gemeinschaftsbädern und -Küchen ohne sonstige Aufenthaltsräume handelt es sich nicht um eine Wohnnutzung.¹⁰ Es handele sich vielmehr um einen Beherbergungsbetrieb.¹¹
- für den hessischen Verwaltungsgerichtshof handelt es sich bei einer räumlich beengten Unterbringung von Fernfahrer eines Unternehmens in einem Gebäude mit einer Gemeinschaftsküche, einem Aufenthaltsraum und Gemeinschaftsbädern in Mehrbettzimmern, deren Belegung einem ständigen Wechsel unterworfen ist, handele sich nicht um eine Wohnnutzung. Zwei Jahre später führte VGH aus, dass der Begriff des Wohnens im Sinne der § drei, vier BauNVO unter anderem das Vorhandensein von Aufenthalts- und privaten Rückzugsräumen verlangt. Eine Unterbringung in Gemeinschaftsschlafräumen schließe die Annahme einer Wohnnutzung regelmäßig aus, wenn zwischen den Nutzern keine persönliche Bindung bestehe.¹²
- Auf das Vorhandensein persönlicher Beziehungen eben auch andere Beschlüsse ab. So könne eine Wohngemeinschaft von ausländischen Arbeitnehmern im Einzelfall auch dann eine Wohnnutzung sein, wenn die Schlafräume von jeweils zwei Personen belegt sind. Gegen die Annahme einer Wohnnutzung spricht, wenn zwischen den Nutzern keine persönlichen Bindungen bestehen.¹³
- Ob es sich um einen im Gewerbegebiet noch zulässigen Beherbergungsbetrieb oder um einen wegen einer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung unzulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, bedarf einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts, wobei neben der Dauer des Aufenthalts auch Kriterien wie der Zweck der Unterkünfte, deren Zielgruppe und die Ausstattung der Räume zu berücksichtigen sind.¹⁴

⁹ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 14. Auflage 2023, § 3 Rn. 1.

¹⁰ OVG Nds., B vom 11.05.2015; OVG Bln-Brb., B vom 16.11.2028;

¹¹ VGH BW, B.v. 3.8.2017

¹² Hess. VGH, B v. 01.07.2019 und B vom 23.09.2021

¹³ OVG Nds. B vom 18.09.2015 und B vom 27.05.2021

¹⁴ VG München, Urteil v. 24.11.2020 – M 1 K 18.279

Die Gemeinde Fernwald möchte mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben einschließlich solcher, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, klarstellen, dass auch Hotels mit Selbstversorgung, Wohnheime, temporäre Wohnvorhaben, Ferienwohnungen, Monteurzimmer und Gemeinschaftsunterkünfte unabhängig der jeweils angesprochenen Zielgruppe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar“ nicht gewollt sind. Zur Begründung wird auch hier wieder auf die Sicherung des der Gemeinde Fernwald zur Verfügung stehenden begrenzten Gewerbeflächenangebotes und -potenzials hingewiesen.

6.4 Ausschluss von Wohnungen

In Gewerbe- und Industriegebieten können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Spätestens seit der Entwicklung der verschiedenen Bauabschnitte im Bereich „Jägersplatt“ besteht aus gemeindlicher Sicht kein Bedarf mehr dafür, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ Wohnungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzulassen. Denn hier stehen in fußläufiger Entfernung erschlossen Baugrundstücke und zeitnah auch Wohnungen zum Erwerb und zur Miete zur Verfügung.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Brennhaar“ 2. Änderung sind nach den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Unterlagen auch Wohnungen legal vorhanden. Diese genießen in ihrem bauaufsichtlich genehmigten Umfang Bestandsschutz.

6.5 Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Gemeinde Fernwald sieht die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ergänzungsplan Gewerbegebiete Annerod“ nicht als Standort für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke an, da es sich hierbei um Einrichtungen handelt, die vorzugsweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, d.h. nahe an den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde, angeordnet werden sollen. Hinzu kommt, dass sich um Einrichtungen handelt, die grundrissflexibel sind und so auch in Bestandsimmobilien oder in Ersatzneubauten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile untergebracht werden können. Für größere Veranstaltungen stehen die Fernwaldhalle in Steinbach und die Bürgerhäuser in Annerod und Albach zur Verfügung.

Der Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, erfolgt der Ausschluss hier nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Die angesprochenen Anlagen sind ansonsten sowohl in einem Gewerbegebiet wie auch in einem Industriegebiet ausnahmsweise zulässig, hier erfolgte Ausschluss nach § 1 Abs. BauNVO.

6.6 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in der BauNVO nicht definiert. Nach der einschlägigen Kommentarliteratur¹⁵ fallen unter den Begriff der Vergnügungsstätte trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und

¹⁵ Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage 2019, § 4a Rn. 22.2,

Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich auch als Unterarten des Begriffs bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Internetcafés,
- Wettbüros,
- Swinger-Clubs.

Aufgrund der Rechtsprechung fallen unter den Begriff der (kernebietstypischen) Vergnügungsstätte auch folgende Einrichtungen:

- Gewerbliche Veranstaltungshallen („Eventhallen“)¹⁶
- Festhallen, in denen Hochzeiten und auch andere Feste bis hin zu diskothekenähnlichen Feiern für bis zu 500 Personen zulässig sind, und zwar auch dann, wenn die jeweilige Feier nicht allgemein für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.¹⁷
- Erweiterung einer bestehenden Gaststätte zur Versammlungsstätte für insgesamt maximal 500 Besucher¹⁸

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch die Sicherung von Grund- und Geschossflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen begründet. Für größere Veranstaltungen wird auch hier auf die von der Gemeinde vorgehaltenen Angebote in den drei Ortsteilen vorweisen.

7 Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fernwald hat in ihrer Sitzung am 28.03.2023 zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre erlassen. Die Satzung über die Veränderungssperre kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

8 Sonstige Belange

Alle sonstigen abwägungsrelevanten Belange wie z.B. Verkehr, Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Altablagerungen und Altlasten werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

¹⁶ VG Gelsenkirchen, Urteil vom 23.02.2021, Az. 9 K 2942/16, Orientierungssatz

¹⁷ OVG NRW, Urteil vom 27.04.2006, Az. 7 A 1620/05, Leitsatz

¹⁸ VG München, Beschluss vom 09.06.2016, Az. M 11 SN 15.266 (mit weiteren Fundstellen)