

PROF. DR. BERNHARD STÜER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Honorarprofessor an der Universität Osnabrück

DR. EVA-MARIA EHEBRECHT-STÜER
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

48143 Münster Schützenstraße 21
☎ (0251) 43523 45263
✉ (0251) 44126
stueer@t-online.de www.stueer.de
Sparkasse Münsterland-Ost
IBAN DE 03 4005 0150 0195 752 019
FA Münster 337 5058 0310
5. Januar 2020

Umnutzung Tanklager Unsen zu einem Brennholzbetrieb

I. Sachverhalt und Fragestellungen

Das ehemalige NATO-Tanklager Unsen liegt im Außenbereich, ca. 2 km vom Dorf Unsen entfernt. Unsen gehört zur Stadt Hameln. Auf dem Gelände, das von Wald umgeben ist, befinden sich vier sehr große übererdete Tanks, die leer sind, ein paar Gebäude, eine Erschließungsstraße und sonstige befestigte Flächen. Das Lager wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung in das Eigentum der Forstgenossenschaft Hilligsfeld übernommen. Seitdem befindet sich dort ein Brennholzbetrieb, der privat durch Herrn Wittenberg als Pächter betrieben wird.

Um die ehemaligen Tanks als Lager für Flüssigdünger zu nutzen, wurde ein Bauleitplanverfahren begonnen (FNP-Änderung und Bebauungsplan). In diesem Zusammenhang sollte auch der Brennholzbetrieb, für den keine Baugenehmigung vorliegt, planungsrechtlich gesichert werden. Parallel hat die Stadt Hameln ein Verfahren zur Entlassung des umzäunten ehemaligen NATO-Geländes aus dem LSG eingeleitet.

Nach Durchführung der Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Hameln das Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung des Tanklagers per Beschluss eingestellt. Grund für diese Entscheidung waren im Wesentlichen die kritischen Stellungnahmen und Befürchtungen der Bürgerinnen und Bürger zur Einlagerung von Flüssigdünger. Gleichzeitig hat der Rat den Willen bekundet, den dort ansässigen Brennholzbetrieb auf dem Gelände erhalten zu wollen.

Die Verwaltung der Stadt Hameln wird jedoch mit Verweis auf den Beschluss des BVerwG aus 2009¹ keine Baugenehmigung für den Brennholzbetrieb im Außenbereich erteilen. Es besteht allerdings grundsätzlich die Bereitschaft, ein Bauleitplanverfahren zur Absicherung des Brennholzbetriebs durchzuführen - allerdings werden von städtischer Seite rechtliche Bedenken gesehen. Die Stadtverwaltung befürchtet, dass ein Bebauungsplan im Verfahren scheitern würde oder keinen Bestand haben könnte, da der Brennholzbetrieb grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet untergebracht werden könnte und das Planungserfordernis zur Absicherung des Betriebs im Außenbereich nicht gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund verstehen sich die folgenden rechtlichen Überlegungen.

II. Keine Privilegierung als Außenbereichsvorhaben nach § 35 I BauGB

Der Brennholzbetrieb Wittenberg im Bereich des ehemaligen Tanklagers Unsen im Außenbereich der Stadt Hameln ist weder unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes noch als privilegiertes Außenbereichsvorhaben nach § 35 I BauGB planungsrechtlich zulässig. Der Betrieb dient nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 I Nr. 1 BauGB), da die Holzverarbeitung mit den Zerlegevorgängen über die Forstwirtschaft hinausgeht. Der Brennholzbetrieb ist auch nicht auf besondere Anforderungen an die Umgebung oder nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung auf einen Standort im Außenbereich angewiesen (§ 35 I Nr. 4 BauGB).

Nach § 35 I Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u.a.

¹ v. 4.10.2009 - 4 B 64.06 -.

einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach § 35 I Nr. 4 BauGB ist ein Außenbereichsvorhaben zulässig, wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Die Voraussetzungen beider Privilegierungsvorschriften sind nicht erfüllt. Der Brennholzbetrieb Wittenberg ist kein forstwirtschaftlicher Betrieb, weil die vorgenommene Verarbeitung des Holzes über den Begriff der Forstwirtschaft hinausgeht. Nach der Legaldefinition in § 201 BauGB ist Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Die folgenden Produktions- und Veredelungsstufen gehören jedoch nur mit Einschränkungen dazu. Das BVerwG hat hierzu ausgeführt:²

Seit dem Senatsurteil vom 19. April 1985 - BVerwG 4 C 13.82 - (BRS 44 Nr. 79) ist für den Begriff der Landwirtschaft geklärt, dass es das Erfordernis der unmittelbaren Bodenertragsnutzung nicht ausschließt, der Bodenertragsnutzung folgende Produktions- oder Veredelungsstufen ebenfalls der Landwirtschaft zuzurechnen. Für den Begriff der Forstwirtschaft gilt nichts anderes. Der Zuordnung von Verarbeitungs- oder Veredelungsstufen sind freilich dadurch Grenzen gesetzt, dass eine Prägung durch die reine Bodenertragsnutzung gegeben sein muss. Sie setzt eine Nähe der unmittelbar durch Bodennutzung erworbenen Produkte zu der jeweiligen Produktions- und Verarbeitungsstufe voraus; bei entfernteren Stufen fehlt die prägende Wirkung (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 35 Rn. 25).

An diesen Maßstab hat sich die Vorinstanz gehalten. Sie hat nicht nur den planmäßigen Anbau, die Pflege und den Abschlag von Holz zum Zwecke der Holzgewinnung als forstwirtschaftliche Tätigkeit gewertet, sondern auch noch die nachfolgenden Arbeiten zur Herstellung des verkaufsfähigen Produkts "Stammholz", nämlich das Ablängen des Stammholzes auf 1 m und das Aufspalten zum Absetzen des Rohholzes als Raummeter in "Bänken". Dass sie die weiteren Aufarbeitungsmaßnahmen wie die Anfertigung von Pfählen oder die Herstellung von Brennholz durch Schneiden auf Ofenlänge nebst dessen Trocknung, Verpackung und Verladung zwecks Auslieferung an die jeweiligen Endkunden bis in den Frankfurter Raum hinein nicht mehr zu den Arbeiten in der Urproduktion eines Forstbetriebes gerechnet hat, ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Diese Tätigkeiten sind, wie im Berufungsurteil festgestellt, typische Arbeitsvorgänge des Holzverarbeitenden Gewerbes. Ohne Belang ist, dass offenbar der steuerrechtliche Begriff der Forstwirtschaft - wie auch derjenige der Landwirtschaft (vgl. Kalb, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 201 Rn. 12) weiter ist. Eine einheitliche, für alle Regelungswerke geltende Definition des Begriffs der Forstwirtschaft gibt es nicht. Vielmehr orientiert sich die Begriffsbestimmung jeweils an den Zielen und Zwecken der gesetzlichen Regelungen, für die sie gelten soll.

² BVerwG, v. 4.10.2009 - 4 B 64.06 -.

Damit ist nach der Rechtsprechung des BVerwG klar, dass die weitere Zerlegung des Holzes wie das Schneiden auf vergleichsweise kleine Brennholzgröße nicht mehr zum forstwirtschaftlichen Betrieb gehört. Der Brennholzbetrieb Wittenberg ist daher nicht als forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 I Nr. 1 BauGB privilegiert.

Eine Privilegierung des Betriebes besteht auch nicht nach § 35 I Nr. 4 BauGB. Hierunter fallen nur Vorhaben, wegen ihrer besonderen Anforderungen oder der Zweckbestimmung nur im Außenbereich durchgeführt werden können.³ Dazu gehört der Brennholzbetrieb Wittenberg nicht.

Aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes kann sich ebenfalls keine Privilegierung ableiten, da der Brennholzbetrieb über keine Genehmigung verfügt und sich deutlich von der früheren Nutzung als Tanklager unterscheidet.

III. Aufstellung eines Bebauungsplans

Für den Brennholzbetrieb kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem das Vorhaben als planungsrechtlich zulässig ausgewiesen wird. Dies könnte in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 I BauGB geschehen. Der Vorhabenträger könnte in einem Vorhaben- und Erschließungsplan das Vorhaben ausweisen und sich verpflichten, auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Plans das Vorhaben durchzuführen, was bereits weitgehend geschehen ist.

Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans kann der Brennholzbetrieb Wittenberg eine planungsrechtliche Grundlage erhalten. Hierfür könnte ein „normaler“ Bebauungsplan aufgestellt werden. Es kommt auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans in Betracht.

IV. Lage im Außenbereich sperrt Bebauungsplanaufstellung nicht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Brennholzbetrieb gegenwärtig im Außenbereich liegt. Es gehört vielmehr zu einem der Regelfälle, dass ein bisheriges Außenbereichsgrundstück nach entsprechender Abwägung der Belange durch einen Bebauungsplan überplant wird. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1 ff. BauGB).

V. § 35 I Nr. 4 BauGB sperrt Bebauungsplan ebenfalls nicht

Die Sonderregelung, wonach eine Privilegierung im Außenbereich gesperrt ist, wenn sich das Vorhaben auch in einem ausgewiesenen Plangebiet verwirklichen lässt (§ 35 I Nr. 4 BauGB), ist hier nicht anwendbar, weil eine Privilegierung nicht nach dieser Vorschrift erfolgen soll, sondern eher umgekehrt in einem aufzustellenden Bebauungsplan ausgewiesen werden soll. Die eingeschränkte Privilegierung in § 35 I Nr. 4 BauGB sperrt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem das Vorhaben zulassenden Inhalt nicht.

Der Vorrang der Unterbringung in einem Baugebiet sperrt lediglich die Privilegierung von Vorhaben nach § 35 I Nr. 4 BauGB, nicht jedoch Vorhaben, in einem Bebauungsplan ausgewiesen werden sollen.

VI. Alternativenprüfung unterliegt dem allgemeinen Abwägungsgebot: Kein Vorrang für Standorte in ausgewiesenen Gewerbegebieten

Die Auswahl der alternativen Standorte unterliegt der einfachen Abwägung (§ 1 VII BauGB). Erhöhte Anforderungen, wie sie etwa bei der Alternativenprüfung von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf FFH-Schutzgüter haben, sind nicht zu erfüllen. Auch ist keine auf das

³ Zur Rechtsprechung des BVerwG Stürer, Rechtsprechung zum Bau- und Fachplanungsrecht, 2019, Rdn. 543 ff; Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2015, Rdn. 2883.

gesamte Planungsgebiet bezogene Alternativenprüfung erforderlich, wie sie etwa bei der Konzentrationsplanung für Windenergieanlagen als Voraussetzung der Ausübung des Darstellungsprivileg in § 35 III 3 BauGB erforderlich ist.

Bei der Aufstellung eines Vorhabens muss die planende Gemeinde ernsthaft in Betracht kommende Alternativen in die Abwägung einstellen. Es bestehen hier allerdings erhebliche Abwägungsspielräume und auch keine Prüfungspflicht für alle etwa in beplanten Gebieten in Betracht kommenden Standortalternativen. So kann die planende Gemeinde einen Bebauungsplan für ein Gebiet aufstellen, für das der Vorhabenträger die Verfügungsbefugnis hat. Dies hat das BVerwG in der Volksfürsorge-Entscheidung dargelegt und dazu ausgeführt:⁴

Ein Bebauungsplan ist nicht schon deswegen abwägungsfehlerhaft, weil die Gemeinde ihn auf der Grundlage eines vom künftigen Bauherrn vorgelegten Projektentwurfs für ein Großvorhaben aufgestellt hat, das im Geltungsbereich des Planens verwirklicht werden soll. Das gilt auch wenn die Gemeinde weder vom künftigen Bauherrn alternative Projektentwürfe sich hat vorlegen lassen noch solche selbst angefertigt hat.

Ein auf der Grundlage eines - einzigen - Projektentwurfs des künftigen Bauherrn aufgestellter Bebauungsplan ist nicht schon deshalb abwägungsfehlerhaft, weil die Gemeinde über die Erforderlichkeit alternativer Projektentwürfe keine selbständige Entscheidung getroffen hat, obgleich Dienststellen oder Gremien der Gemeinde solche Alternativen "gefordert" haben. Die vorgenannten Umstände können im Einzelfall auf einen Abwägungsfehler hindeuten.

Ein Bebauungsplan, der ein (Großvorhaben) Vorhaben mit hohem Verkehrsaufkommen zulässt und zugleich Festsetzungen trifft, die straßenbauliche und verkehrslenkende Maßnahmen zur Vermeidung von unzumutbarem Verkehrslärm für die Umgebung ermöglichen, ist nicht schon deshalb abwägungsfehlerhaft, weil er die Durchführung der Maßnahme künftigen Verwaltungshandeln überlässt.

Formelle Anforderungen an Planalternativen sind vom Abwägungsgebot her nicht zu stellen. Zur Fehlerhaftigkeit des Abwägungsvorgangs führt der Verzicht auf die zeichnerische Darstellung von Alternativen nur, wenn die Alternative gerade wegen Fehlens ihrer zeichnerischen Darstellungen in ihrer Bedeutung und Tragweite nicht richtig erfasst worden ist.

Qualifiziertere Anforderungen wie etwa bei der FFH-Abweichungsprüfung⁵ oder bei der gemeindlichen oder regionalen Konzentrationsplanung auf der Grundlage des Darstellungsprivilegs in § 35 III 3 BauGB⁶ sind auf hier nicht vorliegende Sonderfälle beschränkt. Hat ein Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, so ist es im Rahmen der Abweichungsprüfung nach Art. 6 III FFH-RL und den entsprechenden nationalen Regelungen in § 34 BNatSchG nur zulässig, wenn zumutbare Alternativen nicht zur Verfügung stehen. Dabei müssen auch gewisse Abstriche an dem Vorhaben in Kauf genommen werden.⁷

⁴ BVerwG, B. v. 28.8.1987 – 4 N 1.86 - DVBl 1987, 1273 = NVwZ 1988, 351 = Buchholz 406.11 § 1 BBauG Nr. 29 (Verwaltungsgebäude Hamburger Volksfürsorge).

⁵ Zu den dort gesteigerten Voraussetzungen an die Alternativenprüfung Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2015, Rdn. 3422; ders., Rechtsprechung zum Bau- und Fachplanungsrecht 2019, Rdn. 2170.

⁶ Stüer, Rechtsprechung zum Bau- und Fachplanungsrecht 2019, Rdn. Rdn. 500.

⁷ BVerwG, Ur. v. 27.1.2000 – 4 C 2.99 – BVerwGE 110, 302 = DVBl 2000, 814 = NVwZ 2000, 1171 - Hildesheim.

Solche gesteigerten Prüfungen sind hier nicht erforderlich, weil der Brennholzbetrieb keine erheblichen Auswirkungen auf ein gelistetes FFH-Gebiet hat und daher nicht an derart strengen Voraussetzungen zu messen ist.

Auch die für die Konzentration von privilegierten Vorhaben nach § 35 I Nr. 2 – 6 BauGB auf bestimmte Standorte erforderlichen Anforderungen sind hier nicht zu erfüllen. Der Brennholzbetrieb ist kein privilegiertes Vorhaben, das durch planerische Steuerung nach § 35 III 3 BauGB auf bestimmte Standorte konzentriert werden soll. Nur in einem solchen Fall wäre ein mehrstufiges Prüfungssystem erforderlich, das den gesamten Planungsraum nach harten und weichen Kriterien abschichtet und auf der Grundlage einer gesamträumlichen Planung die geeignetsten Flächen herausfiltert, um so die an sich privilegierte Nutzung planerisch zu steuern und auf die geeignetsten Standorte zu begrenzen. Eine in diesem Sonderfall erforderliche gesamträumliche Planung ist hier nicht erforderlich. Vielmehr muss die Bauleitplanung lediglich die einfachen Abwägungserfordernisse bezogen auf den jeweiligen in Aussicht genommenen Standort berücksichtigen, nicht aber zunächst eine Gesamtplanung bezogen auf den jeweiligen Planungsraum aufstellen. Bei derartigen Planungen sind daher die Abwägungserfordernisse nicht gesteigert, sondern bewegen sich in dem allgemeinen Abwägungsrahmen, wie in § 1 VII BauGB vorgibt.

VII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in § 1 a III BauGB ist zwar vom Grundsatz her bei der Aufstellung eines Bebauungsplans anzuwenden. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 VI Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen. Das Gesetz ermöglicht damit über das „Berücksichtigen“ schon ganz allgemein erhebliche Abwägungsspielräume und keine strikten Bindungen im Sinne von Beachtensgeboten⁸. Hinzu kommt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Erfolge sind oder zulässig waren. Die durch die ehemalige Nutzung als Tanklager bewirkten Eingriffe sind daher nicht ausgleichsbedürftig. Im Übrigen stellt der Gesetzgeber im Anwendungsbereich der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) etwa die Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen in § 13a II Nr. 4 BauGB von der Eingriffsregelung in § 1 a III BauGB frei. Zwar ist jene Vorschrift nicht unmittelbar anwendbar, weil sie sich auf Innenbereichslagen (§ 13a BauGB) oder unmittelbar anschließende Außenbereichslagen (§ 13b BauGB) beschränkt. Der Gedanke einer vom Grundsatz her erleichterten Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen ist aber auch auf den vorliegenden Fall als Gesichtspunkt in der Abwägung sinngemäß anzuwenden.

Naturschutzrechtliche Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 a III BauGB). Für die Bauleitplanung findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in § 1 a III BauGB ihre Grundlage, die durch weitere Vorschriften in §§ 135 a bis 135 c, 200 a BauGB und § 18 BNatSchG auf der Grundlage des Baurechtskompromisses ergänzt wird. Durch § 18 BNatSchG ist ebenso wie durch § 1 a III BauGB Klarheit in zwei Bereichen geschaffen worden: (1) Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im Bebauungsplan, also nicht erst im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. (2) Eine Verpflichtung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus besteht nicht. Der Bebauungsplan trifft dazu eine abschließende Regelung. Es bleibt daher bei dem gewohnten Unterschied zwischen der vom Grundsatz strikt

⁸ Zu diesen Unterschieden Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2015, Rdn. 2; Stürer, Rechtsprechung zum Bau- und Fachplanungsrecht, 2019, Rdn. 1444.

bindenden Eingriffsregelung in §§ 14–17 BNatSchG einerseits und der von Abwägung geprägten Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der Bauleitplanung andererseits. Die Gemeinden sind einerseits verpflichtet, nach dem Prüfungsschema der §§ 14–17 BNatSchG vorzugehen und danach zu prüfen, ob ein Eingriff vorliegt, ob er vermieden oder minimiert werden kann, ob ein Ausgleich erforderlich ist und ob das Vorhaben bei nicht ausgleichbaren Eingriffen an den umweltschützenden Belangen scheitert. Die Prüfung ist andererseits nicht strikt in dem Sinne, dass die in §§ 14–17 BNatSchG enthaltenen Vorgaben unmittelbar bindend sind, sondern abwägungsdirigiert.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a III 6 BauGB).⁹ Nur soweit der Brennholzbetrieb daher über die bisherigen Eingriffe hinausgehen, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in der Abwägung zu berücksichtigen.

VIII. Weiteres Vorgehen

Wenn die Grundsatzentscheidung getroffen ist, für den Brennholzbetrieb Wittenberg einen Bebauungsplan aufzustellen, sollte ein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. Zudem sind die für die Bauleitplanung erforderlichen Unterlagen zusammenzustellen. Hierzu gehören die Materialien für den Umweltbericht. Dabei wird auch die Frage der naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse eine Rolle spielen. Auch der Artenschutz wird abzuprüfen sein. Da eine Wohnnachbarschaft nicht betroffen ist, ergeben sich aus dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme¹⁰ hier keine zusätzlichen Prüfungserfordernisse.

IX. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Der Brennholzbetrieb Wittenberg im Bereich des ehemaligen Tanklagers Unsen im Außenbereich der Stadt Hameln ist weder unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes noch als privilegiertes Außenbereichsvorhaben nach § 35 I BauGB planungsrechtlich zulässig. Es dient nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 I Nr. 1 BauGB), da die Holzverarbeitung mit den Zerlegevorgängen über die Forstwirtschaft hinausgeht. Der Brennholzbetrieb ist auch nicht auf besondere Anforderungen an die Umgebung oder nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung auf einen Standort im Außenbereich angewiesen (§ 35 I Nr. 4 BauGB).
2. Für den Brennholzbetrieb kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem das Vorhaben als planungsrechtlich zulässig ausgewiesen wird. Dies könnte in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 I BauGB geschehen. Der Vorhabenträger könnte in einem Vorhaben- und Erschließungsplan das Vorhaben ausweisen und sich verpflichten, auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Plans das Vorhaben durchzuführen, was bereits weitgehend geschehen ist.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Brennholzbetrieb gegenwärtig im Außenbereich liegt. Es gehört vielmehr zu einem der Regelfälle, dass ein bisheriges Außenbereichsgrundstück nach entsprechender Abwägung der Belange

⁹ Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2015, Rdn. 1495, 1505.

¹⁰ BVerwG, Urt. v. 25.2.1977 - 4 C 22.75 - BVerwGE 52, 122 = NJW 1978, 62 = DVBl 1977, 722 - Außenbereich; Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerwGE 55, 369 = NJW 1978, 2564 = DVBl 1978, 815 – Innenbereich Harmonieurteil.

durch einen Bebauungsplan überplant wird. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1 ff. BauGB).

4. Die Sonderregelung, wonach eine Privilegierung im Außenbereich gesperrt ist, wenn sich das Vorhaben auch in einem ausgewiesenen Plangebiet verwirklichen lässt (§ 35 I Nr. 4 BauGB), ist hier nicht anwendbar, weil eine Privilegierung nicht nach dieser Vorschrift erfolgen soll, sondern eher umgekehrt in einem aufzustellenden Bebauungsplan ausgewiesen werden soll. Die eingeschränkte Privilegierung in § 35 I Nr. 4 BauGB sperrt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem das Vorhaben zulassenden Inhalt nicht.
5. Die Auswahl der alternativen Standorte unterliegt der einfachen Abwägung (§ 1 VII BauGB). Erhöhte Anforderungen, wie sie etwa bei der Alternativenprüfung von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf FFH-Schutzgüter haben, sind nicht zu erfüllen. Auch ist keine auf das gesamte Planungsgebiet bezogene Alternativenprüfung erforderlich, wie sie etwa bei der Konzentrationsplanung für Windenergieanlagen als Voraussetzung der Ausübung des Darstellungsprivileg in § 35 III 3 BauGB erforderlich ist.
6. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in § 1a III BauGB ist zwar vom Grundsatz her bei der Aufstellung eines Bebauungsplans anzuwenden. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 VII BauGB zu berücksichtigen. Das Gesetz ermöglicht damit über das „Berücksichtigen“ schon ganz allgemein erhebliche Abwägungsspielräume und keine strikten Bindungen im Sinne von Beachtensgeboten. Hinzu kommt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch die ehemalige Nutzung als Tanklager bewirkten Eingriffe sind daher nicht ausgleichsbedürftig. Im Übrigen stellt der Gesetzgeber im Anwendungsbereich der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) etwa die Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen in § 13a II Nr. 4 BauGB von der Eingriffsregelung in § 1a III BauGB frei. Zwar ist jene Vorschrift nicht unmittelbar anwendbar, weil sie sich auf Innenbereichslagen (§ 13a BauGB) oder unmittelbar anschließende Außenbereichslagen (§ 13b BauGB) beschränkt. Der Gedanke einer vom Grundsatz her erleichterten Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen ist aber auch auf den vorliegenden Fall als Gesichtspunkt in der Abwägung sinngemäß anzuwenden.
7. Wenn die Grundsatzentscheidung getroffen ist, für den Brennholzbetrieb Wittenberg einen Bebauungsplan aufzustellen, sollte ein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. Zudem sind die für die Bauleitplanung erforderlichen Unterlagen zusammenzustellen. Hierzu gehören die Materialien für den Umweltbericht. Dabei wird auch die Frage der naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse eine Rolle spielen. Auch der Artenschutz wird abzu prüfen sein. Da eine Wohnnachbarschaft nicht betroffen ist, ergeben sich aus dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme¹¹ hier keine zusätzlichen Prüfungserfordernisse.

(Prof. Dr. Bernhard Stürer)
Rechtsanwalt

¹¹ BVerwG, Urt. v. 25.2.1977 - 4 C 22.75 - BVerwGE 52, 122 = NJW 1978, 62 = DVBl 1977, 722 - Außenbereich; Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerwGE 55, 369 = NJW 1978, 2564 = DVBl 1978, 815 – Innenbereich Harmonieurteil.