

**17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020), "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße"**  
**Gebiet: nördlich Friedrich-Ebert-Straße, westlich Friedrichsgaber Weg, südlich Styhagen**

Hier: Abwägung der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
 Stand: 26.08.2022

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
<b>Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung am 27.06.2022</b>							
1.	Einwender 1 27.06.2022	Einwender 1 möchte den Grünzug erhalten wissen und dass mit der Einrichtung eines Naturschutzgebietes diese Fläche entsprechend gewürdigt und erhalten wird.	<p>Der Erhalt des Grünzugs, der den Bauhof umgrenzt, ist nicht Thema des Flächennutzungsplans, sondern wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 349 Norderstedt geregelt. Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Anpassung der Darstellungen der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ vor. Die Fläche wird nach Westen hin erweitert, während sie nach Norden verringert wird. Die nördliche Fläche wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Landschaftsschutzgebiet (Planung)“ dargestellt. Damit werden über den Flächennutzungsplan die Voraussetzungen die Entwicklung eines Landschaftsschutzgebiets getroffen.</p> <p>Die Zuständigkeit für die tatsächliche Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets liegt jedoch beim Kreis</p>			<b>X</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Segeberg. Die Ausweisung ist nicht Teil des 17. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die Ausweisung eines Naturschutzgebietes ist nicht geplant.</p> <p>Die Anregung kann daher in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.</p>				
2.	Einwender 2 27.06.2022	Einwender 2 fragt, ob die Stadt Norderstedt das Verfahren zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes beim Kreis Segeberg vorantreiben könnte und nicht nur abwartet.	<p>Die Verwaltung wird sich im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens beim Kreis nach dem Stand der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes erkundigen. Die Ausweisung ist jedoch nicht Teil des 17. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Anregung kann daher in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.</p>			<b>x</b>	
3.	Einwender 3 27.06.2022	Einwender 3 fragt für den Fall, dass das Gebiet rund um den Bauhof als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll, ob dann die Bürger*innen bzw. Eigentümer*innen durch den Kreis Segeberg beteiligt werden und wenn ja, in welcher Form?	<p>Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets liegt in der Zuständigkeit des Kreises. Im Rahmen einer Landschaftsschutzgebietsausweisung wird auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften des Landkreises eine Beteiligung der Bürger*innen und Eigentümer*innen erfolgen.</p> <p>Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets erfolgt grundsätzlich gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 19 Landesnaturschutzgesetz. Der Entwurf der Schutzverordnung ist mit den dazugehörigen Karten für die Dauer eines Monats in den Ämtern und amtsfreien Gemeinden, in deren Gebiet sich die</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Verordnung voraussichtlich auswirkt, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht. Jedermann, somit auch die Eigentümer, kann dann bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungszeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abgeben. Die Ausweisung ist jedoch nicht Teil des 17. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Anregung kann daher in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.</p>				
<b>Einwendung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Stellungnahme)</b>							
4.1	Einwender 4 22.08.2022	Auf dem Grundstück befindet sich ein genehmigtes Wohngebäude mit zwei vermieteten Wohneinheiten. Es wurde vor 1945 errichtet. Zuletzt wurde im Jahr 1976 ein Umbau genehmigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				<b>x</b>
4.2		<p>Dieses Grundstück soll als Fläche für den Bauhof überplant werden. Die Begründung zum Bebauungsplan nimmt die Existenz des Wohngebäudes zur Kenntnis,</p> <p style="padding-left: 40px;">Ziffer 1.4, 1.5 der</p> <p>Bebauungsplanbegründung,</p> <p>befasst sich mit den hieraus folgenden Rechten allerdings nicht.</p>	<p>Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Der Hinweis kann in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
4.3		<p>Hieraus und insbesondere in Kombination damit, dass die Stadt die zu überplanende Fläche als Außenbereichsfläche i. S. d. § 35 BauGB einstuft, Ziffer 1.5 der Bebauungsplanbegründung, resultiert derzeit ein erkennbar rechtswidriges und damit unwirksames Planungskonzept, das in der Überplanung des Wohngrundstücks unseres Mandanten als Reservefläche für den Bauhof gegen das Gebot gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verstößt.</p>	<p>Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet. Diese Anregung bezieht sich auf den Bebauungsplan.</p> <p>Allgemein lässt sich festhalten, dass dem Flächennutzungsplan keine unmittelbare Außenwirkung zukommt, er entfaltet gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Bindungswirkung. Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kommt der Einschätzung, ob die zu überplanende Fläche als Innen- oder Außenbereich einzustufen ist, keine Bedeutung zu. Für das Grundstück des Einwenders ergibt sich, bezogen auf die aktuelle Darstellung des Grundstücks im anzuwendenden Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt, mit der 17. Änderung des Plans keine Veränderung. Daher kann in diesem Verfahren nicht gegen das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen worden sein.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			<b>x</b>	
4.4		<p>Zur Herstellung einer rechtmäßigen und damit wirksamen Planung ist erforderlich,  <b>die Wohnnutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten planungsrechtlich zu sichern und das Grundstück unseres</b></p>	<p>Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Im anzuwendenden Flächennutzungsplan sind im Bereich des Grundstücks „Flächen für den</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><b>Mandanten jedenfalls als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO oder Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO auszuweisen,</b>                      was hiermit beantragt wird.</p>	<p>Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Wohnentwicklung nördlich der Friedrich-Ebert-Straße nicht vorgesehen.</p> <p>Trotz alledem wird im Bebauungsplanverfahren Nr. 349 (siehe Anlage 4 zu Vorlage B 22/0346) eine detaillierte Prüfung möglicher Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung durchgeführt. Dies führt aber, unabhängig vom Ausgang und den Folgen der Prüfung, voraussichtlich nicht dazu, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans an dieser Stelle durch die Festsetzung eines Baugebietes beeinträchtigt wird. Eine räumliche und sachliche Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist grundsätzlich möglich und löst, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt bleibt, kein Planungserfordernis aus. Daher wird keine Darstellung als „gemischte Bauflächen“ erfolgen.</p> <p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</p>				
4.5		<p><b>I. Abwägungsfehlerhafte „Wegplanung“ der Wohnnutzung im derzeitigen Planungskonzept</b></p> <p>Mit dem jetzigen Planungsstand wird dem Grundstück der heutigen Wohnnutzung die materielle Rechtmäßigkeit genommen und die</p>	<p>Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 verändert sich die Flächendarstellung im Bereich des Grundstücks im Vergleich zum anwendbaren Flächennutzungsplan nicht. Der anzuwendende Flächennutzungsplan stellt bereits „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der</p>			x	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Nutzung auf den Bestandsschutz zurückgeführt. Dies ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum unseres Mandanten.</p>	<p>Zweckbestimmung „Bauhof“ dar. Die Wohnnutzung widerspricht diesen Darstellungen des anzuwendenden Flächennutzungsplanes. Eine fehlerhafte Abwägung liegt nicht vor, da an dieser Stelle keine Änderung vollzogen wurde, die fehlerhaft sein könnte. Zudem kommt dem Flächennutzungsplan keine unmittelbare Außenwirkung zu. Es handelt sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der keine konkreten Baurechte schafft.</p> <p>Da sich die Anregung auch auf den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt bezieht, wird an dieser Stelle auch auf Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 verwiesen.</p> <p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</p>				
4.6		<p>Bei richtiger Bewertung des Grundstücks und Einstellung der tatsächlichen rechtlichen Interessen unseres Mandanten in den weiteren Planungsprozess ist die einzig rechtmäßige Lösung die Überplanung seines Grundstücks jedenfalls als Dorf- oder Mischgebiet.</p>	<p>Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan zeichnet sich als vorbereitender Bauleitplan durch keine flächen- oder parzellenscharfen Darstellungen aus. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt keine Differenzierung in Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO und folglich ist eine Ausweisung von einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO oder Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO nicht möglich.</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Im Bebauungsplanverfahren Nr. 349 (siehe Anlage 4 zu Vorlage B 22/0346) wird eine detaillierte Prüfung möglicher Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung durchgeführt. Dies führt aber, unabhängig vom Ausgang und den Folgen der Prüfung, voraussichtlich nicht dazu, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans an dieser Stelle durch die Festsetzung eines Baugebietes beeinträchtigt wird. Eine räumliche und sachliche Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist grundsätzlich möglich und löst, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt bleibt, kein Planungserfordernis aus. Daher wird keine Darstellung als „gemischte Bauflächen“ erfolgen.</p> <p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</p>				
4.7		<p><b>1. Grundsätze der bauleitplanerischen Abwägung</b></p> <p>Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet den Plangeber, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es beinhaltet, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der</p>	<p>Im Zuge eines ersten Abwägungsvorgangs wurde ein Planungsvorentwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt und im Anschluss zur öffentlichen Diskussion gestellt. Der Planungsvorgang stellt einen Teil der Abwägung da. Zum Zeitpunkt des Eingangs der Stellungnahme befand sich das Verfahren in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient neben der Vorstellung des</p>	x			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht,</p> <p>st. Rspr., grundlegend BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 – juris Rn. 29; und Urt. v. 05.07.1974 - IV C 50.72 – juris (Flachglas-Urteil).</p> <p>(Nur) Innerhalb dieses Rahmens darf der Plangeber sich für die Bevorzugung des einen und Zurückstellung des anderen planungsrelevanten Belangs entscheiden.</p>	<p>Konzeptentwurfs auch insbesondere der Sammlung von Belangen der Öffentlichkeit.</p> <p>Der in der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Plan zeigt die Planungsabsicht der Stadt für den Plangeltungsbereich. Planungsziele stellen die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche in östliche Richtung, die Umwandlung der nördlichen Teilfläche Gemeinbedarf Bauhof in Flächen für die Landwirtschaft und die Anpassung des geplanten Landschaftsschutzgebietes dar. Für das Wohngrundstück des Einwenders ergibt sich, bezogen auf die vorhandene Darstellung des anzuwendenden Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt, mit der 17. Änderung des Plans keine Veränderung.</p> <p>Eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander wird laufend im laufenden Verfahren stattfinden.</p> <p>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p>				
4.8		<p><b>2. Eigentumsinteresse unseres Mandanten: Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten</b></p> <p>Der Schutz des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 GG gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen,</p>	<p>Der anzuwendende Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt stellt „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar. Diese Darstellung des vorbereitenden Bauleitplans wird sich mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans für dieses Grundstück nicht verändern. Die bestehenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden somit durch</p>	x			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>st. Rspr., Gierke, in Brügelmann, BauGB, § 1 Rn. 1537 mit zahlreichen Nachweisen.</p> <p>Die Stadt muss bei der Ermittlung und Würdigung der abwägungsbeachtlichen privaten Belange das Interesse der vom Bebauungsplan Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes einschließlich der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke in den Blick zu nehmen. Der private Eigentumsbelang ist hierbei über die Gewährleistung des Bestandsschutzes durch Art. 14 GG hinaus zu beachten. Die Stadt muss sich in diesem Zusammenhang insbesondere Kenntnisse darüber verschaffen, in welchem Umfang bestehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder erweitert werden,</p> <p>VGH Kassel, Urteil vom 31. Januar 2011 – 4 C 495/11.N –, Rn. 42, juris m. w. N.; OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 – 3 K 36/11 –, Rn. 126, juris.</p> <p>und diese Erkenntnisse sodann in die Abwägung einstellen.</p>	<p>die mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Planung nicht eingeschränkt.</p> <p>Anregungen, die auch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden auch in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>				
4.9		<p>Wird ein Bebauungsplan geändert oder erstmalig für ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet erlassen, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des</p>	<p>Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p>				x

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		bisherigen Zustandes darüber hinaus nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung ein subjektives öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung bzw. der sich aus § 34 BauGB ergebenden Lage,  OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 – 3 K 36/11 –, Rn. 129, juris m. w. N	Der Hinweis wird in diesem Verfahren zur Kenntnis genommen.				
4.10		Einer besonders sorgfältigen Bewertung bedarf es insbesondere, wenn sich die Veränderung – wie hier – für den Betroffenen als nachteilig erweist,  vgl. Söfker, in: E/Z/B/K, § 1 Rn. 197 m. w. N.; vgl. hierzu insgesamt auch VGH Kassel, Urteil vom 31. Januar 2011 – 4 C 495/11.N –, Rn. 58, juris.	Die bestehenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden durch beabsichtigte Planung, wie in Punkt 4.8 dargestellt, nicht eingeschränkt. Die Darstellungen des anzuwendenden Flächennutzungsplans verändern sich für das fragliche Grundstück durch den Vorentwurf der 17. Änderung des Plans nicht. Eine für den Betroffenen nachteilige Veränderung kann folglich nicht vorliegen.  Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			<b>x</b>	
4.11		<b>a. Beurteilung des Grundstücks nach § 34 BauGB</b>  Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks unseres Mandanten richten sich nach den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegebenen	Die Festlegung von Innen- und Außenbereich erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Für die nicht parzellen- oder flächenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans hat die Unterscheidung in Innen- und Außenbereich keine Relevanz. Zur Beurteilung des Grundstücks nach § 35 BauGB als Außenbereich wird entsprechend auf die parallel			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>baurechtlichen Rahmenbedingungen. Diese hat die Stadt bislang verkannt.</p> <p>Die Stadt geht fälschlich davon aus, dass es sich bei der zu überplanenden Fläche um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt. Zutreffend ist allein, dass ein Bebauungsplan derzeit nicht besteht. Hieraus folgt aber nicht die Anwendung des § 35 BauGB.</p> <p>Vielmehr handelt es sich bei dem Plangebiet mit Ausnahme des östlichen Erweiterungsbereichs um ein vollständig bebautes Gebiet, an dessen westliche Hälfte im Süden weitere Bebauung, konkret vorwiegend Wohnbebauung südlich der Friedrich-Ebert-Straße angrenzt. Die heutige Beurteilung aller im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen richtet sich damit nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Frage, welche Anforderungen an das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen sind, ist im Grundsatz in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt,</p> <p style="padding-left: 40px;">vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 02.04.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4 f. m. w. N.; BVerwG, Beschl. v. 02.03.2000 - 4 B 15/00 – juris Rn. 3 f. m. w. N.</p>	<p>stattfindende Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt verwiesen (siehe Punkt 4.11 in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0345 in selbiger Sitzung). Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass das Grundstück im Außenbereich liegt und die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu bewerten ist. In diesem Zusammenhang können die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Genehmigung eines sonstigen Vorhabens entgegenstehen, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Danach ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Die Gründe für ihre Genehmigung sind unerheblich. Auch Gebäude, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert sind, können zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beitragen. Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an,</p> <p style="padding-left: 40px;">BVerwG, Beschl. v. 02.04.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4 m. w. N.</p> <p>Vorliegend bestehen, ohne dass eine einzige Baulücke vorhanden wäre, im unmittelbaren Zusammenhang südlich der Friedrich-Ebert-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Straße acht Hauptnutzungen (Nr. ■■■■■), die vorwiegend Wohnnutzungszwecken dienen und nördlich der Fridrich-Ebert-Straße der Bauhof sowie zwei weitere wohngenutzte Grundstücke:</p> <p>Im Plangebiet selber befinden sich westlich zunächst zwei Hauptgebäude der Nutzungsart Wohnen, nämlich das Gebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten gegenüber der Wohnnutzung Friedrich-Ebert-Straße ■■■■■ und das benachbarte Gebäude Friedrich-Ebert-Straße ■■ gegenüber der Wohnnutzung ■■■■■ Hieran schließt sich das Gelände des Bauhofs an, das ebenfalls gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße ■■ beginnt und sich in östliche Richtung weit über den südlichen Teil des Bebauungszusammenhangs hinaus erstreckt. Das Gelände des Bauhofs stellt eine gesamtheitliche Hauptnutzung von erheblichem städtebaulichen Gewicht dar.</p> <p>Südlich der Friedrich-Ebert-Straße erstreckt sich der Bebauungszusammenhang von Nr. ■■ im Osten bis zur Einmündung Kornhoop. Es befinden sich hier mit den Gebäuden Nr. ■■ und ■■ eine Flüchtlingsunterbringung, also eine Anlage für Soziale Zwecke, sodann</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Wohnnutzungen und mit dem Hof [ ] ein landwirtschaftsähnlicher Gewerbebetrieb.</p> <p>Insgesamt [ ] umfasst [ ] der Bebauungszusammenhang allein entlang der Fridrich-Ebert-Straße damit 11 unmittelbar aufeinanderfolgende [ ] Hauptnutzungen unterschiedlicher Nutzungsart. Luftbilder und Flurkarten zeigen darüber hinaus deutlich die Fortsetzung des Bebauungszusammenhangs entlang der Straße Kornhoop zunächst auf dessen östlicher und sodann auf dessen westlicher Seite. Die bandartige Bebauung wechselt hier einmal die Straßenseite, ist aber nicht unterbrochen und verdichtet sich an der Einmündung zum Hasloher Weg wieder zu beidseitiger Bebauung.</p>					
4.12		<p>Eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs, der (noch) als Außenbereich anzusehen sein dürfte, findet sich allein zwischen dem jetzt östlichsten Bauhof-Gebäude Friedrich-Ebert-Straße [ ] und der sich dann wieder anschließenden Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße [ ]. Auch diese Fläche dürfte durch die Planung zu einer Baulücke im Innenbereich reduziert werden, worauf es hier aber nicht ankommt.</p>	<p>Die Festlegung von Innen- und Außenbereich erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans und hat für die Darstellungen des Plans keine Relevanz.</p> <p>Zur Beurteilung der Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs wird entsprechend auf die parallel stattfindende Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt verwiesen (siehe Punkt 4.11 in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0345 in selbiger Sitzung).</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			x	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
4.13		<p><b>b. Materielle Rechtmäßigkeit der Wohnnutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten</b></p> <p>Aus der Lage des Grundstücks unseres Mandanten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, der wesentlich auch durch Wohnbebauung geprägt ist, folgt, dass die Wohnnutzung heute materiell rechtmäßig ist und Genehmigungen für an- oder Neubauten zu Wohnnutzungszwecken nach § 34 Abs. 1 BauGB zu erteilen wären. Auf den Inhalt der ursprünglichen Baugenehmigungen kommt es hierfür nicht an.</p>	<p>Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich, demnach ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu bewerten (siehe auch Punkt 4.11).</p> <p>Anregungen, die auch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden auch in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Das Gebäude hat Bestandsschutz. Im Außenbereich können ggf. über die Regelungen des Bestandsschutzes hinaus angemessene Erweiterungen des Bestandes nach § 35 BauGB zugelassen werden. In diesem Zusammenhang können die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Genehmigung eines sonstigen Vorhabens entgegenstehen, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			<b>x</b>	
4.14		<p>Mit der Überplanung als Bauhof wäre der Inhalt des Eigentumsrechts unseres Mandanten auf den passiven Bestandsschutz reduziert, was im Vergleich zu jetzigen Lage eine erhebliche Verschlechterung seiner Recht bedeutet. Bislang hat die Stadt dies nicht einmal erkannt, was schon deswegen zur Unwirksamkeit der Planung führen würde.</p>	<p>Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 verändert sich die Flächendarstellung im Bereich der Wohnbebauung im Vergleich zum anwendbaren Flächennutzungsplan nicht. Der anzuwendende Flächennutzungsplan stellt „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar.</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Anregungen, die den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
4.15		<p><b>3. Keine Belange, die die Eigentumsbeschränkung unseres Mandanten rechtfertigen</b></p> <p>Nach richtiger Bewertung des Grundstücks ist von der Überplanung als Bauhof abzusehen.</p> <p>Zwar sind die Veränderung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken und auch Einschränkungen der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung grundsätzlich möglich; Voraussetzung hierfür sind allerdings hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange,</p> <p style="padding-left: 40px;">Söfker, in: E/Z/B/K, § 1 Rn. 195 m. w .N.</p> <p>Belange, die eine „Wegplanung“ des konkreten Eigentums unseres Mandanten rechtfertigen würden, sind hier allerdings nicht ersichtlich.</p> <p>Die Fläche steht für eine Erweiterung des Bauhofs heute, wie die Planbegründung auch zutreffend anerkennt,</p>	<p>Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 verändert sich die Flächendarstellung im Bereich der Wohnbebauung im Vergleich zum anwendbaren Flächennutzungsplan nicht. Der anzuwendende Flächennutzungsplan stellt bereits „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar.</p> <p>Der Bauhof erfüllt als Einrichtung der kommunalen städtischen Daseinsvorsorge eine hoheitliche und damit allgemeinwohlrelevante Aufgabe (z. B. Straßenreinigung, Müllabfuhr).</p> <p>Anregungen, die auch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden auch in Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt wird eine detaillierte Prüfung möglicher Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung durchgeführt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Ziffer 3.2 der Bebauungsplanbegründung, faktisch nicht zur Verfügung. Auch die tatsächlichen Erweiterungsplanungen für den Bauhof beziehen sich ausschließlich auf den östlichen Bereich des Plangebiets, wie die Planbegründung deutlich hervorstellt,</p> <p>Ziffer 2.3 der Bebauungsplanbegründung, Dass es aus Sicht der Verwaltung „sinnvoll“ ist, diese Fläche langfristig bei Aufgabe der Wohnnutzung erwerben und der Bauhof Nutzung zuführen zu können,</p> <p>Ziffer 3.2 der Bebauungsplanbegründung, mag sein, ist für die Planung jedoch nicht ausschlaggebend. Ein allgemeines Erwerbs- und Nutzungsinteresse an fremden Immobilien zählt zu den rechtlich schutzwürdigen Belangen nicht. Dies ändert sich nicht dadurch, dass dieses Interesse aufseiten eines Hoheitsträgers besteht. Andere Aspekte, die für die Ausweisung als Bauhofgelände sprechen, sind nicht ersichtlich.</p>					
4.16		<p>Vielmehr erhöht sich mit der Vergrößerung der Bauhoffläche gegenüber der Wohnnutzung südlich der Friedrich-Ebert-Straße auch ein etwaiger dortiger Immissionskonflikt.</p>	<p>Eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr. 349 Norderstedt erfolgen (siehe Punkt 4.16 in Anlage 4 zu Vorlage B 22/0346). Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine separaten</p>	x			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Untersuchungen erforderlich. Die Erkenntnisse aus der allgemeinen Untersuchung werden jedoch auch in die Begründung und den Umweltbericht zu der 17. Änderung des Flächennutzungsplans miteinfließen.  Die Anregung wird berücksichtigt.				
4.17		II. Folgen der Berücksichtigung der Wohnbebauung  Im weiteren Planungsverfahren wird, wie die Begründung es auch ausdrücklich vorsieht,  Ziffer 3.6 der Bebauungsplanbegründung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung stattzufinden haben. Dies betrifft insbesondere die Immissionsquellen Gewerbelärm und Geruch.  Hier ist für das weitere Planverfahren vorsorglich schon anzumerken, dass sowohl an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße ■, als auch an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße ■ Immissionsorte zu setzen sein werden.  Die auf der südlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße zu setzenden Immissionsort werden nach den Vorgaben allgemeiner Wohngebiete oder gegebenenfalls leicht erhöhter Zwischenwerte beurteilen sein. Aufgrund der von Nr. ■ bis Nr. ■ ausschließlich vorhandenen	Anregungen, die auch den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt betreffen, werden auch in auch Anlage 4 zur Vorlage B 22/0346 abgearbeitet.  Eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr. 349 Norderstedt erfolgen. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine separaten Untersuchungen erforderlich. Die Geltungsbereiche der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 349 Norderstedt sind weitgehend identisch und schließen in beiden Fällen die Bereiche mit potenziellen Emissionsquellen mit ein.  In der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird dargelegt werden, das eine grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzung gegeben ist. Eine grundsätzliche Verträglichkeit der südlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Mischgebietsfläche mit den Flächen für den Gemeinbedarf bestand aufgrund der getroffenen Darstellungen bereits mit der Aufstellung		x		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Wohnnutzung ist eine pauschale Einstufung als Kern-, Dorf- oder Mischgebiet, wie es bislang verfolgt wurde, rechtlich ebenfalls sehr kurz gegriffen und im nachfolgenden Planungsprozess genauer zu prüfen.	des aktuell anzuwendenden Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020).  Die Anregung kann in diesem Verfahren nur teilweise berücksichtigt werden, da eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung im Kontext des Bebauungsplanverfahrens Nr. 349 Norderstedt und nicht direkt im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen wird.				
4.18		Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 355 „südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop“ wurde aus hier unbekanntem Gründen offenbar nicht weiterverfolgt.	Im Kontext dieser Abwägung wird davon ausgegangen, dass sich der Einwender auf den Bebauungsplan Nr. 335 „südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop“ bezieht.  Der Bebauungsplan Nr. 335 wurde am 20. Januar 2022 als Satzung beschlossen und wird zeitnah rechtskräftig gemacht.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				x
4.19		<b>III. Änderung des F-Plans</b>  Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren mit der 17. Änderung angepasst werden. Er stellt derzeit Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Landschaftsschutzgebiet (Planung) dar,	Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans führt grundsätzlich zu einer Verlagerung eines Teilbereichs der dargestellten „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ von einer Fläche nördlich des Bauhofs hin zu einer Fläche östlich des Bauhofs. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich für das Grundstück des Einwenders und allgemein die Wohnbebauung im Südwesten des Geltungsbereichs keine Veränderung der bisherigen Situation. Im anzuwendenden			x	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 1.2.</p> <p>Vorgesehen ist für den wesentlichen Planbereich und insbesondere auch für das Grundstück unseres Mandanten eine Änderung der Ausweisung in „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“,</p> <p>Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 3.</p> <p>Die Fläche stellt eine Siedlungsnutzung dar, die mit den übergeordneten Planungen, als dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan 1998, wie in Ziffer 1.2 der Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt ist, vereinbar ist.</p> <p>Die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebiets („Landschaftsschutzgebiet (Planung)“) soll entsprechend der neu dargestellten Gemeinbedarfsfläche angepasst werden,</p> <p>Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 3.1.</p>	<p>Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020), der 2008 beschlossen wurde, wurden die Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt. Diese Darstellung soll mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich beibehalten werden. Eine „Änderung der Ausweisung“ findet nicht statt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
4.20		<p>Gemäß den obigen Ausführungen ist für das Grundstück unseres Mandanten eine Änderung der Flächennutzungsplanung in die Ausweisung</p>	<p>Grundsätzlich erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Darstellung von Baugebieten wie einem „Mischgebiet“, es werden</p>			<b>x</b>	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>„Mischgebiet“ vorzunehmen, wie sie auch südlich der Friedrich-Ebert-Straße besteht, sodass diese Gebietsausweisung lediglich in die im jetzigen Planungsstand noch als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Fläche hinein vergrößert wird.</p> <p>Die speziell für die Änderung der Flächennutzungsplanung zu beachtenden Aspekte werden dadurch nicht berührt; es ergibt sich insoweit kein anderer oder weitergehender Begründungsbedarf.</p>	<p>Bauflächen wie „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Südlich der Friedrich-Ebert-Straße stellt der Flächennutzungsplan „gemischte Bauflächen“ dar.</p> <p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt bereits „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar. Diese Darstellung soll mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich beibehalten werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Wohnentwicklung nördlich der Friedrich-Ebert-Straße grundsätzlich nicht vorgesehen.</p> <p>Trotz alledem wird im Bebauungsplanverfahren Nr. 349 (siehe Anlage 4 zu Vorlage B 22/0346) eine detaillierte Prüfung möglicher Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung durchgeführt. Dies führt aber, unabhängig vom Ausgang und den Folgen der Prüfung, voraussichtlich nicht dazu, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans an dieser Stelle durch die Festsetzung eines Baugebietes beeinträchtigt wird. Eine räumliche und sachliche Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist grundsätzlich möglich und löst, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt bleibt, kein Planungserfordernis aus. Daher wird keine Darstellung als „gemischte Bauflächen“ erfolgen.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.				

gez.: Kraetschmann / 601