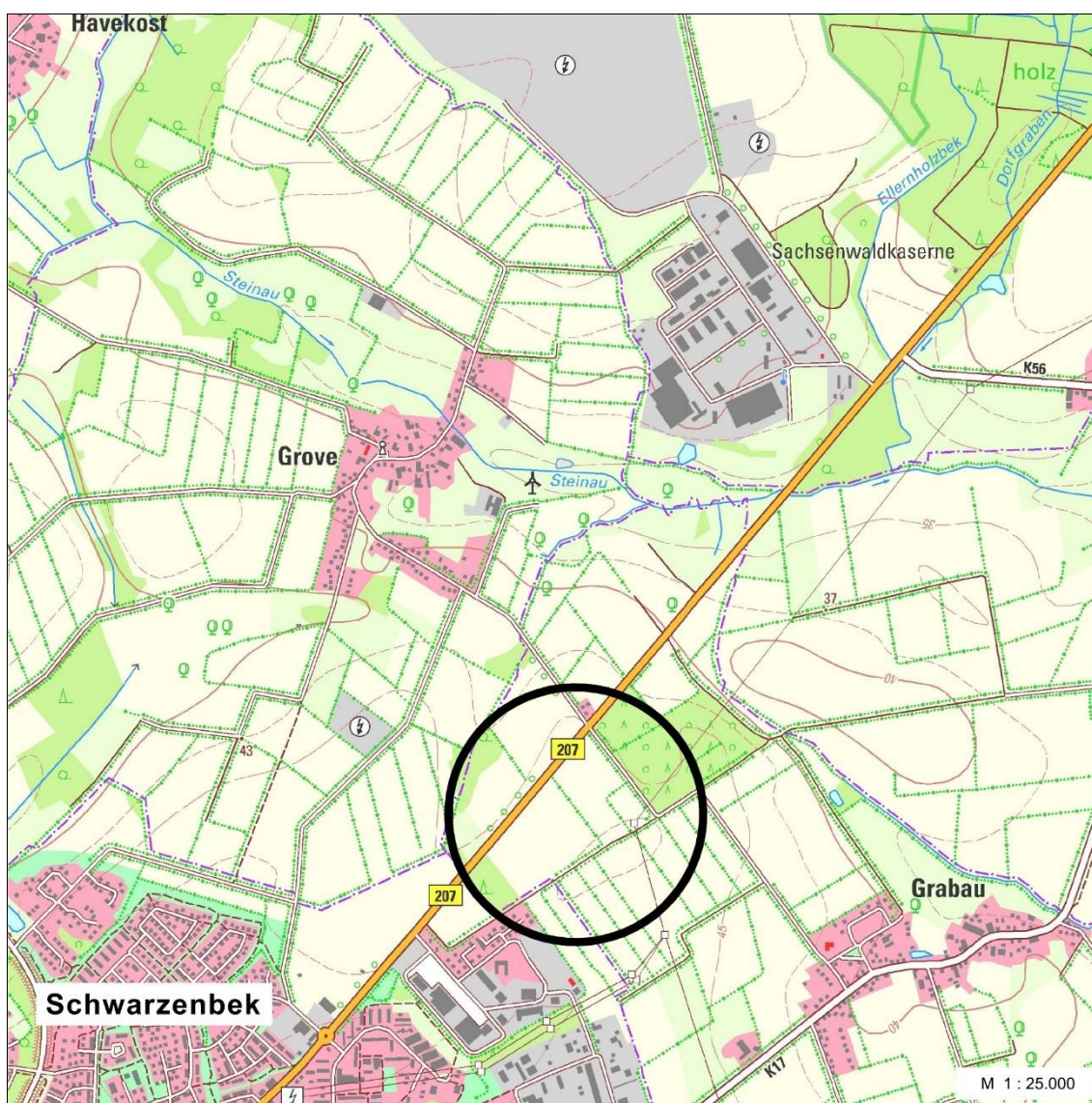


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

für das Gebiet südöstlich der B207, südwestlich der Straße „Auf dem Ruhm“ und nord-östlich der B209) in der Gemeinde Grabau



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....	9
2.3	NATURA 2000-Gebiete.....	11
2.4	Flächennutzungsplan	12
2.5	Bestehende Bebauungspläne	13
3	Bestandssituation	15
4	Planung	15
4.1	Ziele und Zweck der Planung	15
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5	Maßnahmen zur Bodenordnung	20
6	Kosten/Finanzwirksamkeit	20
7	Beschluss	20

ANLAGEN

- Gemeinde Grabau, Satzung der Gemeinde Grabau über den Bebauungsplan Nr. 4 „Auf’n Ruhm“ für das Gebiet südlich der B 207, östlich der geplanten Orts-umgehung Schwarzenbek, nördlich des Gemeindeweges (Flurstück 50/1) und westlich der ehemaligen Kiesgrube (Flurstück 52) der Gemeinde Grabau vom 23.03.2021

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grabau hat den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet südlich der B 207, östlich der geplanten Ortsumgehung Schwarzenbek, nördlich des Gemeindeweges (Flurstück 50/1) und westlich der ehemaligen Kiesgrube (Flurstück 52) in der Gemeinde Grabau am 28.10.2020 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und somit dessen Rechtskraft erfolgte am 23.03.2021.

Zwischenzeitlich erfolgt die Erschließung des Plangebietes und die ersten Grundstücke wurden bereits veräußert.

Der Bebauungsplan Nr. 4 sieht innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor. Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
- diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel, Drogerieartikel, Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften) gehandelt wird.

Zudem kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,
- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

Aktuell besteht das Interesse einer Käufer:in zur Verlagerung eines Reisemobilverkaufes mit angegliederter Werkstatt. Der Betrieb ist aktuell in der Stadt Schwarzenbek ansässig, ist dort jedoch aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse in seinen Entwicklungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt, so dass eine Verlagerung für die langfristige Sicherung des Betriebes erforderlich ist.

In der Rechtsprechung ist hinreichend geklärt, dass die Ausstellungsflächen z.B. im Kfz-Handel der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. Dementsprechend überschreitet der geplante Betrieb die zulässigen 250 m². Durch diese großflächigen Ausstellungsflächen sind die Verkaufsflächen zudem nicht dem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet.

In der Sortimentssystematik der einschlägigen Fachgutachter:innen wird der Kfz-Handel - wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen und Reisemobilen - nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Das bedeutet, dass bei Betrachtungen bspw. im Rahmen von Einzelhandelskonzepten der Handel mit Kraftfahrzeugen nicht berücksichtigt wird und somit auch die Steuerungswirkung kommunaler Einzelhandelskonzepte sich nicht auf Autohäuser und andere Formen des Kfz-Handels bezieht.

Die Rechtsprechung hat sich bislang nicht dezidiert zu der Frage geäußert, ob Kfz-Handel (zwingend) dem Einzelhandel zuzurechnen ist. Die bisherige Rechtsprechung hat sich nur mit Kfz-Handelsbetrieben unter 1.200 m² Geschossfläche befasst, weshalb stets andere Fragestellungen im Vordergrund standen. In diesem Rahmen zieht die Rechtsprechung nicht in Zweifel, dass Kfz-Handel bspw. in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes als eine Form des Einzelhandels betrachtet werden kann¹. Auf der anderen Seite sieht die Rechtsprechung den Kfz-Handel losgelöst von „klassischem“ Einzelhandel regelmäßig als eindeutiges Kennzeichen von Gewerbegebieten².

Dies einerseits aus dem Grund, weil Kfz-Handelsbetriebe neben dem An- und Verkauf von Fahrzeugen oftmals auch durch Werkstatt-Tätigkeiten (Instandsetzung und Reparatur von Kfz) sowie ggf. durch Vermietungstätigkeiten gekennzeichnet sind, also durch klassische Dienstleistungs- und Handwerkstätigkeiten. Zudem können insbesondere von den Werkstatt-Tätigkeiten störende Einwirkungen auf benachbarte Wohngebiete entstehen, weshalb Kfz-Handel - anders als „klassischer“ Einzelhandel im engeren Sinne, eben gerade nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten gewünscht ist, sondern aus Gründen des Immissionsschutzes zu diesen einen gewissen Abstand halten sollte³. Darüber hinaus bestätigt die Rechtsprechung, dass „bei solchen Betrieben aus dem Bereich Kfz/Reisemobile von vornherein keine negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren zu erwarten sind. Aufgrund der im Regelfall bei solchen Betrieben erforderlichen größeren Ausstellungsfläche kommt eine Ansiedlung in den Zentren im Regelfall auch nicht in Betracht“⁴.

Aus handelsanalytischer Sicht wäre der Kfz-Handel und der Handel mit Reisemobilen somit nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzurechnen.

Selbst wenn man die Auffassung vertritt, dass ein Kfz-Handel eine spezielle Betriebsform des (Einzel-)Handels ist und dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, so ist insbesondere bei einem Reisemobilverkauf regelmäßig von einer betrieblichen Atypik auszugehen. Denn es handelt sich um eine Nutzung mit hohem Flächenbedarf, die - wie das Bundesverwaltungsgericht bestätigt (siehe oben) - regelmäßig keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt. Im Gegenteil wären negative städtebauliche Auswirkungen eher dann zu erwarten, wenn ein (großflächiger) Reisemobilverkauf in einem städtischen Zentrum untergebracht wäre, da sich dies negativ auf das Erscheinungsbild eines solchen Zentrums

¹ Hierzu bspw. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.10.2007 - 7 A 1059/06; VG Aachen, Beschluss vom 01.02.2012 - 3 L 280/11

² Hierzu u.a. OVG NRW, Urteil vom 14.10.2013 - 2 A 204/12: Autohaus mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen sowie einer Werkstatt als Hinweis auf das Vorliegen eines faktischen Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO; VG Arnsberg, Urteil vom 18.01.2011 - 4 K 2455/09

³ Hierzu u.a. VG Aachen, Beschluss vom 01.02.2012 - 3 L 280/11 (Störpotenzial von Arbeiten bei der Aufarbeitung und Reparatur von Fahrzeugen im Rahmen eines Kfz-Handelsbetriebes); VGH BaWü, Beschluss vom 16.02.1987 - 3 S 261/87 (Störungen für die Wohnruhe wegen des motorisierten Kundenverkehrs und der sich anschließenden Probefahrten sowie der Geräusche, die sich aus dem Öffnen und Schließen von Türen, Motorhauben, Kofferraumdeckel usw. ergeben).

⁴ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.10.2007 - 7 A 1059/06, bestätigt durch BVerwG Urteil vom 26.03.2009 - 4 C 21.07

auswirken kann und die beanspruchte Fläche nicht mehr für zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen oder sonstige zentrenstärkende Nutzungen zur Verfügung stünde.

Aus diesen Gründen wird zumeist von Seiten der Fachgutachter:innen dafür plädiert, Kfz-Handel - gleich welcher Größe - als klassische gewerbliche Nutzung zu betrachten. Diese Betrachtungsweise wird auch im Rahmen von Gewerbeflächenentwicklungskonzepten, bei denen Kfz-Handel ebenfalls als Gewerbe kategorisiert wird, regelmäßig vertreten. Dies deckt sich im Übrigen mit der planerischen Praxis in vielen Kommunen, in denen Kfz-Handel, hierunter auch Ausstellungs- und Lagerflächen für Wohnmobile mit deutlich mehr als 1.200 m² Geschossfläche, regelmäßig in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Aufgrund der derzeit nicht abschließend klaren rechtlichen Einordnung wird derzeit eine Genehmigung durch den Kreis nicht in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde ist daher bestrebt eine rechtliche eindeutige Regelung im Bebauungsplan aufzunehmen. Dementsprechend ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich. Hierzu hat die Gemeinde in Ihrer Sitzung der Gemeindevertretung am 05.11.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet südöstlich der B207, südwestlich der Straße „Auf dem Ruhm“ und nordöstlich der B209) in der Gemeinde Grabau beschlossen.

Durch die kleinteilige Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsplanes nicht berührt, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im als vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann.

Diese Änderung ist hierbei ergänzend zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 4. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021 bleiben unverändert erhalten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,83 ha und beinhaltet das Flurstück Nr. 143 der Flur 1 in der Gemarkung Grabau.

Begrenzt wird der Plangeltungsbereich durch:

- die B207 im Nordwesten,
- die Straße „Auf dem Ruhm“ im Nordosten,
- die B209 im Südwesten.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Durch die kleinteilige Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Grundzüge der Planung

des Ursprungsplanes nicht berührt, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im als vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVObI. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVObI. 2024, 875, 928),

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 befindet sich die Gemeinde Grabau im Ordnungsraum der Stadt Hamburg. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.

Weiterhin grenzt die Gemeinde direkt an das Unterzentrum Schwarzenbek an.

Zwischenzeitlich wurde die B209 als Ortsumgehung nordöstlich um die Stadt Schwarzenbek fertiggestellt. Direkt östlich angrenzend an die Ortsumgehung befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Ziel der Bauleitplanung ist die Klarstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung eines Reisemobilverkaufes mit angegliederter Werkstatt Wohnmobil. Durch die geplante Verlagerung in einer Entfernung von rund 1.000 m vom derzeitigen Standort des Reisemobilverkaufes ist, wenngleich sich der neue Standort außerhalb der Stadt Schwarzenbek befindet, nicht von einer Beeinträchtigung mit den Zielen der Raumordnung auszugehen.

Insbesondere sind bei Betrieben aus dem Bereich Wohnmobilverkauf/Kfz keine negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren zu erwarten.

Aufgrund der im Regelfall bei solchen Betrieben erforderlichen größeren Ausstellungsfläche kommt eine Ansiedlung in den Zentren im Regelfall auch nicht in Betracht“.⁵

Da die Stadt Schwarzenbek keine Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben mehr hat und zwischenzeitlich auch das Gewerbegebiet in der Gemeinde Elmenhorst - Lanken bis auf wenige kleinere Grundstücke bebaut ist, ergibt sich ein Bedarf an Gewerbeflächen im Einzugsbereich der Stadt Schwarzenbek und in der Metropolregion Hamburg.

Die Lage zur Flächenentwicklung der Gewerbegebietes wurde bereits mit der Fortschreibung des Regionalplanes I im Jahre 1992 im Zuge des „Achsenkonzeptes“ begründet und auch im Regionalplan von 1998 weiter verfolgt. Eine konkretere Flächenfindung erfolgte mit Erarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) in den Jahren 1999 bis 2001. Zuletzt wurde die sehr gute Eignung des Standortes im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept 2010 (Standorteignungsuntersuchung für Gewerbeflächen im Kreis Herzogtum Lauenburg) festgestellt.

Die konkrete Erläuterung zur Gewerbeflächenfindung wurde mit Aufstellung 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

Mit Schreiben vom 09.01.2026 hat das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport bestätigt, dass der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, solange die Zustimmung des benachbarten Unterzentrums Schwarzenbek zu den verfolgten Planungsabsichten nachgewiesen wird und die Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Teilen und Zubehör eindeutiger auf die Waren Kraftfahrzeuge, Reisemobile und Wohnwagen und Anhänger aller Art ablesbar ist.

Diese Maßgaben wurden zwischenzeitlich erfüllt. Die Festsetzungen wurde entsprechend konkretisiert und die schriftliche Zustimmung der Stadt Schwarzenbek durch Ergänzung des Interkommunalen Vertrages eingeholt.

⁵ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.10.2007 - 7 A 1059/06, bestätigt durch BVerwG Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

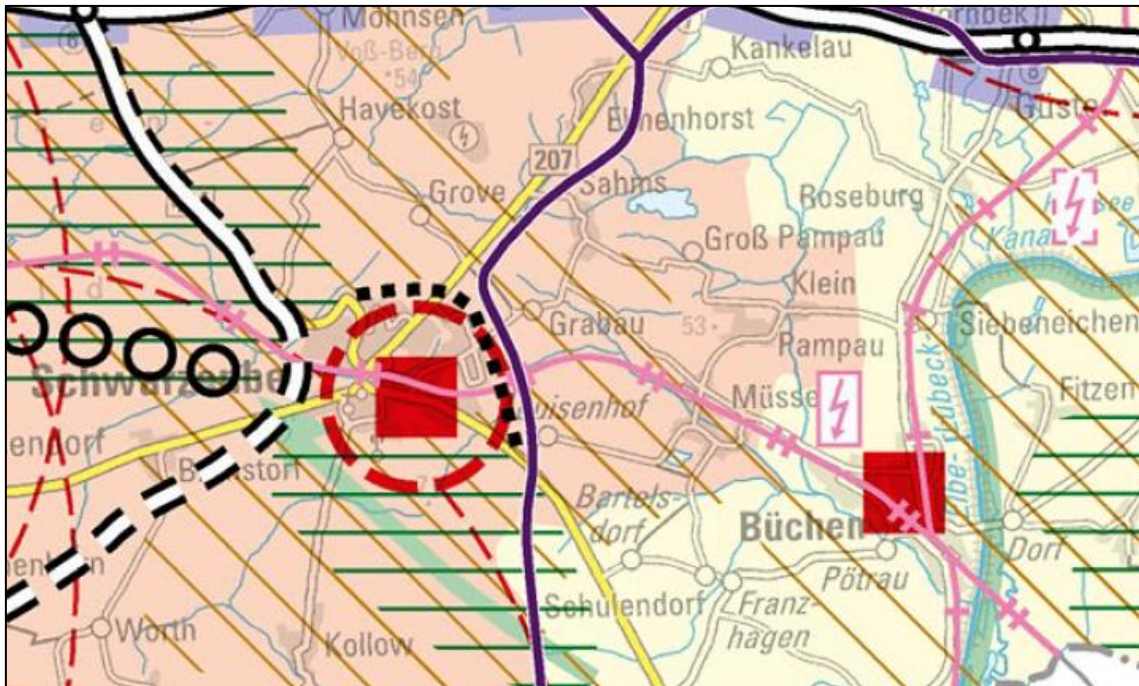


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Die Stadt Schwarzenbek wird als Unterzentrum ausgewiesen. Der westliche Teil der Gemeinde Grabau befindet sich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräume um die Stadt Schwarzenbek bzw. im Ordnungsraum Hamburg. Es handelt sich um Räume, die sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt haben. Die „Besonderen Siedlungsräume“ können an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen. Weiterhin empfiehlt der Regionalplan, dass die gemeindegrenzüberschreitende Entwicklung von weiteren gewerblichen Bauflächen im Osten der Stadt, Richtung Grabau, im Rahmen einer gemeinsamen zeitnahen Gebietsentwicklungsplanung erfolgen soll.

Ziel der Bauleitplanung ist die Klarstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung eines Reisemobilverkaufes mit angegliederter Werkstatt Wohnmobil. Durch die geplante Verlagerung in einer Entfernung von rund 1.000 m vom derzeitigen Standort des Reisemobilverkaufes ist, wenngleich sich der neue Standort außerhalb der Stadt Schwarzenbek befindet, nicht von einer Beeinträchtigung mit den Zielen der Raumordnung auszugehen.

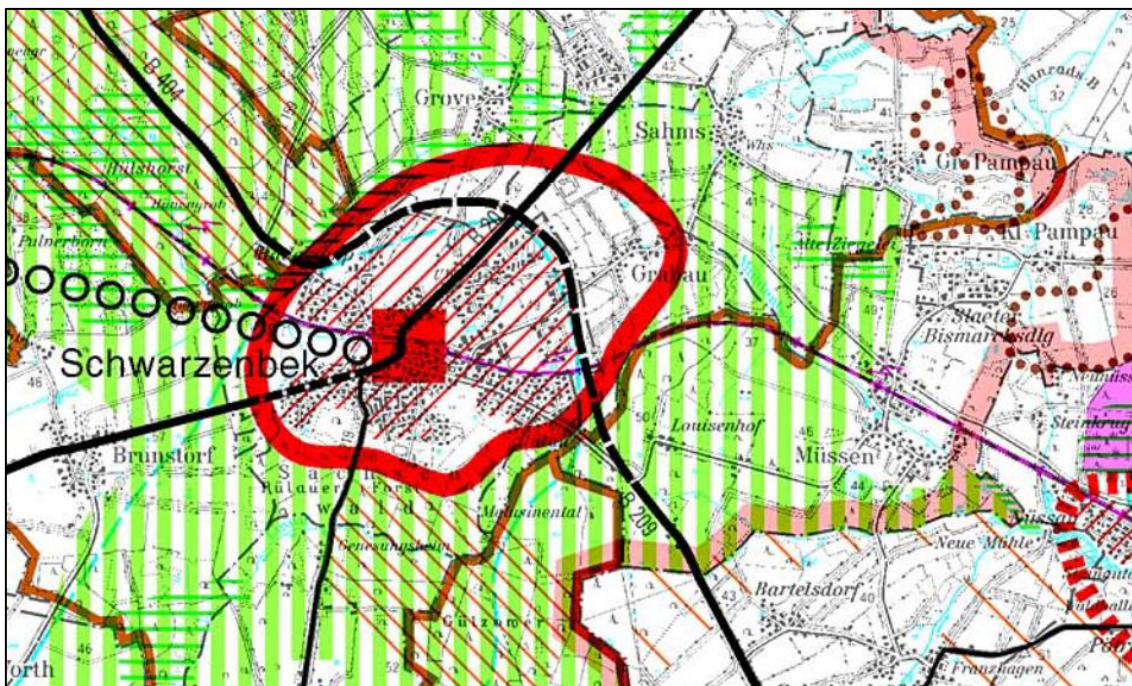


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 – Hauptkarte des Planungsraumes I

Neuaufstellung des Regionalplanes (Stand 2. Entwurf 2025)

Das Land Schleswig-Holstein stellt derzeit neue Regionalpläne für die drei Planungsräume auf. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Bevor die Pläne in Kraft treten können, werden die Entwürfe zunächst weiter abgestimmt. Im Jahr 2025 wurde die 2. Entwurfsfassung ausgelegt.

Für die Gemeinde Grabau von Bedeutung ist insbesondere die zeichnerische Übernahme des Gewerbegebietes als Teil des baulich zusammenhängendes Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek.

Mit dieser Darstellung wird die regionale Siedlungsstruktur der Gemeinde bestätigt.

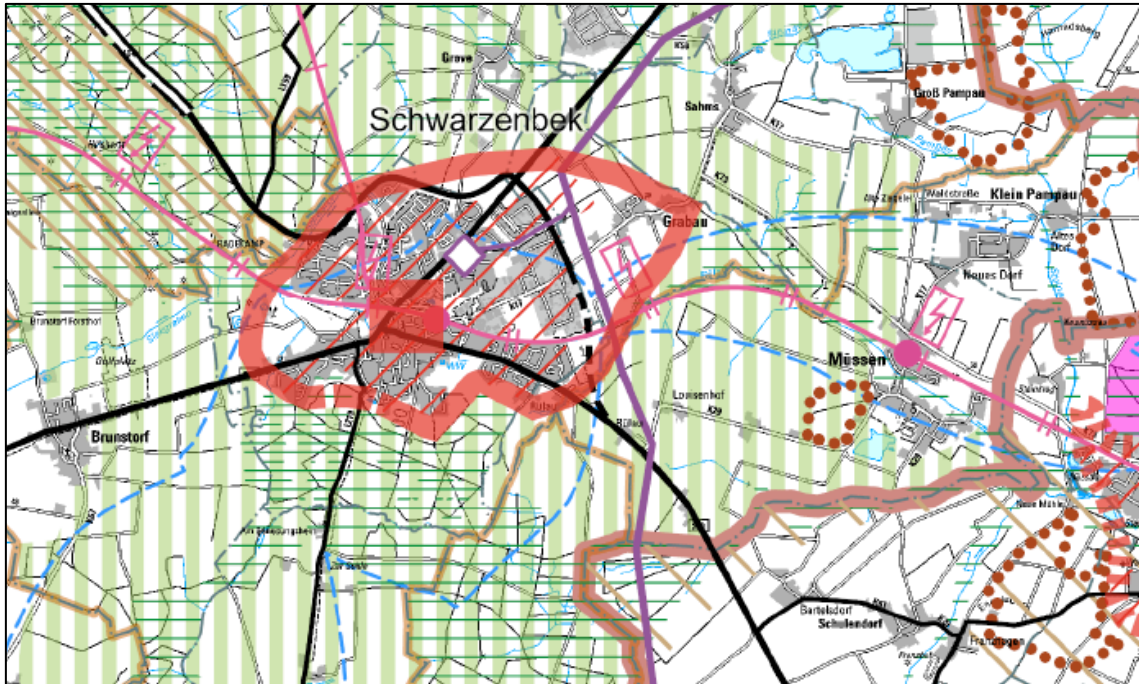


Abb. 3: Ausschnitt des 2. Entwurfes der Regionalpläneaufstellung für den Planungsraum III

2.3 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“, mindestens 2.100 m westlich und mind. 2.200 m südlich des Plangeltungsbereiches gelegen, das
- FFH-Gebiet DE 2428-393 „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“, mindestens 2.200 m westlich des Plangebietes gelegen und das
- FFH-Gebiet DE 2529-306 „Gülzower Holz“, mindestens 2200 m südlich des Plangeltungsbereiches gelegen.

Das eigentliche Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 4 planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt, so dass bereits heute eine bauliche Entwicklung zulässig ist. Ziel der Bauleitplanung ist die Klarstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung eines Reisemobilverkaufes mit angegliederter Werkstatt. Durch die kleinteilige Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsplanes nicht berührt.

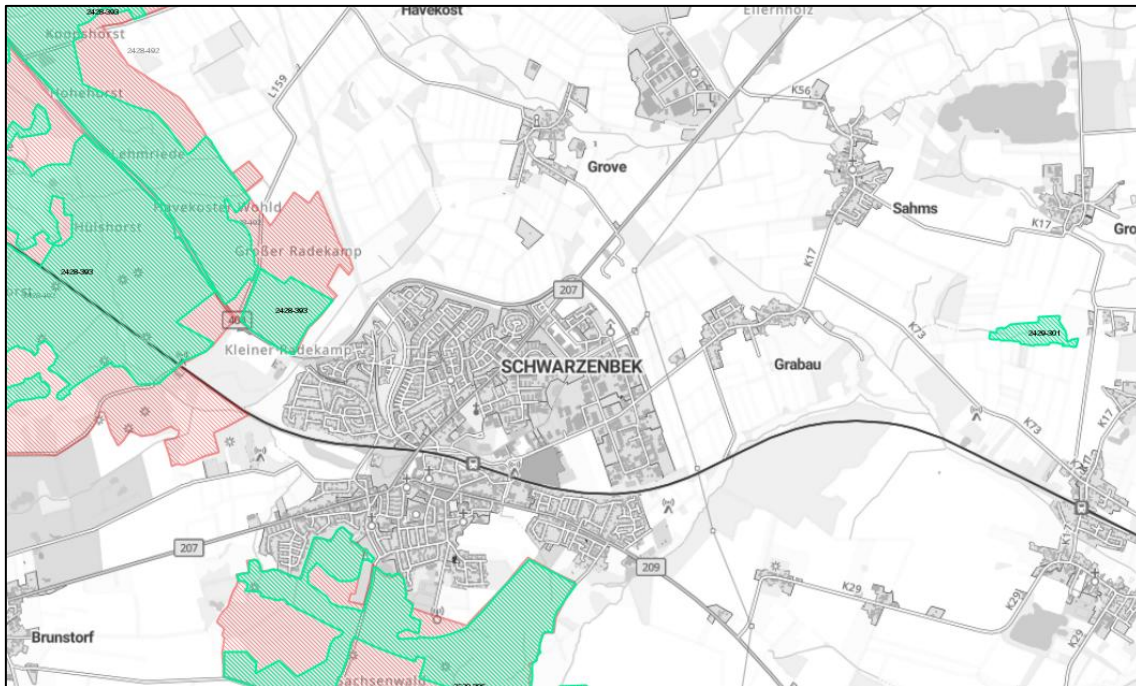


Abb. 4: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabau wurde im Parallelverfahren gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau geändert. Diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.11.2020 durch Bekanntmachung wirksam.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes stellt dieser der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Ergänzend wurden im Flächennutzungsplan die in diesem Bereich einschlägigen Anbauverbotszonen gegenüber der B207 und B209 nachrichtlich übernommen.

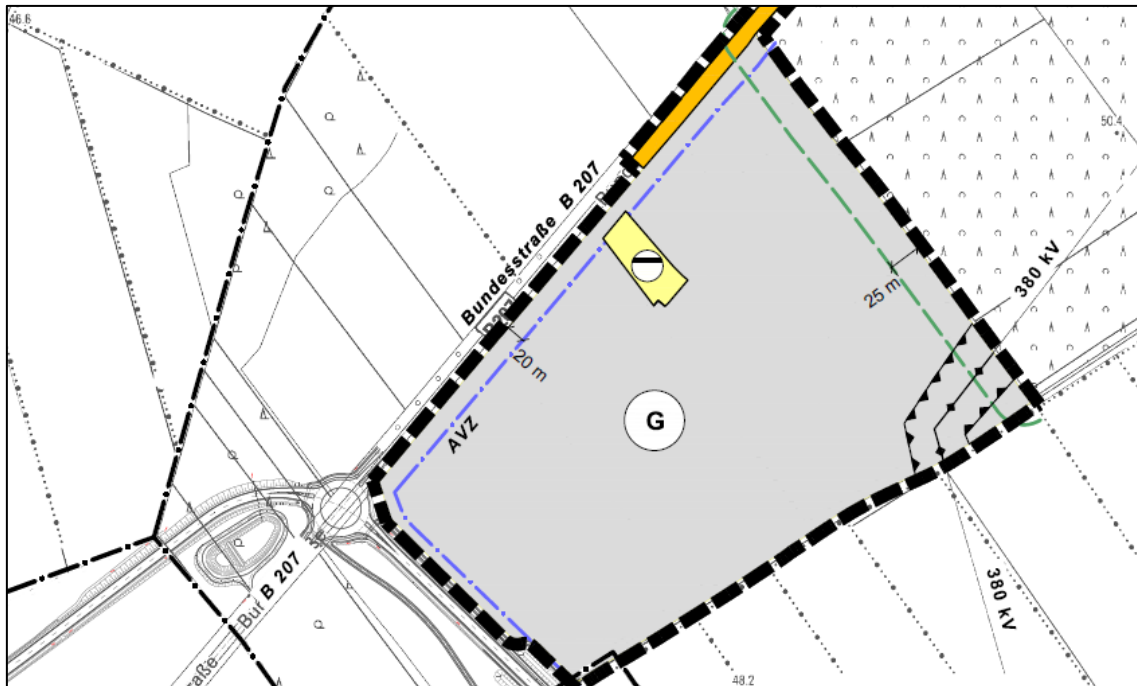


Abb. 5: Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grabau (2020)

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist Bestandteil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung mit Rechtskraft vom 23.03.2021. Dieser setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Aufgrund der Nähe zu schützenswerten Nutzungen wird dieses Gewerbegebiet bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Für die Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 sieht innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor. Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
- diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel, Drogerieartikel, Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften) gehandelt wird.

Zudem kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,

- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

Kleinteilig werden zudem unterschiedliche Nutzungen sowie Störfallbetriebe und Betriebsbereiche ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m über Gelände fest. Umgebend werden Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 sowie Gebäudehöhen von maximal 12,0 m bis 18,0 m über Gelände festgesetzt. Das getroffene Maß der baulichen Nutzung schafft somit eine für ein Gewerbegebiet sinnvolle und landschaftsbildverträgliche Verdichtung.

Das Plangebiet selbst wird durch bestehende und geplante Knicks gegliedert, welche durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung planungsrechtlich gesichert sind. Zum Schutz dieser gesetzlich geschützten Knicks sind entsprechende Knickschutzstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sieht eine kleinteilige Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 vor. Diese Festsetzung ist hierbei ergänzend zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 4. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021 bleiben unverändert erhalten.



Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021

3 Bestandssituation

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grabau hat den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet südlich der B 207, östlich der geplanten Ortsumgehung Schwarzenbek, nördlich des Gemeindeweges (Flurstück 50/1) und westlich der ehemaligen Kiesgrube (Flurstück 52) in der Gemeinde Grabau am 28.10.2020 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und somit dessen Rechtskraft erfolgte am 23.03.2021.

Zwischenzeitlich erfolgt die Erschließung des Plangebietes und die ersten Grundstücke wurden bereits veräußert. Das Plangebiet ist durch die im Bestand und durch neu geplante Knicks gegliedert und fügt sich in die umgebende Knicklandschaft ein. Die derzeit noch nicht entwickelten Grundstücke sind aus der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und liegen derzeit brach.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die B207 von Nordosten erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen „Auf dem Ruhm“ und „Haselmausweg“ als Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen.

Südlich des Plangebietes wurde zwischenzeitlich die B209 Teil der Umgehung der Stadt Schwarzenbek fertiggestellt.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Haltestellen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) befinden sich an der B 207 im Bereich der Einmündung der Straße „Auf dem Ruhm“ als Zufahrt des Gewerbegebietes (Haltestelle „Grabau Gewerbepark“) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite westlich des Weges „Vor den Höfen“.

Mit den Linien des HVV können u.a. die Ziele Schwarzenbek, Mölln und Ratzeburg erreicht werden.

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes des Kreises Herzogtum Lauenburg.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grabau hat den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet südlich der B 207, östlich der geplanten Ortsumgehung Schwarzenbek, nördlich des Gemeindeweges (Flurstück 50/1) und westlich der ehemaligen Kiesgrube (Flurstück 52) in der Gemeinde Grabau am 28.10.2020 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und somit dessen Rechtskraft erfolgte am 23.03.2021.

Zwischenzeitlich erfolgt die Erschließung des Plangebietes und die ersten Grundstücke wurden bereits veräußert.

Der Bebauungsplan Nr. 4 sieht innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor. Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
- diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel, Drogerieartikel, Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften) gehandelt wird.

Zudem kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,
- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

Aktuell besteht das Interesse einer Käufer:in zur Verlagerung eines Reisemobilverkaufes mit angegliederter Werkstatt. Der Betrieb ist aktuell in der Stadt Schwarzenbek ansässig, ist dort jedoch aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse in seinen Entwicklungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt, so dass eine Verlagerung für die langfristige Sicherung des Betriebes erforderlich ist.

In der Rechtsprechung ist hinreichend geklärt, dass die Ausstellungsflächen z.B. im Kfz-Handel der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. Dementsprechend überschreitet der geplante Betrieb die zulässigen 250 m². Durch diese großflächigen Ausstellungsflächen sind die Verkaufsflächen zudem nicht dem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet.

In der Sortimentssystematik der einschlägigen Fachgutachter:innen wird der Kfz-Handel - wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen und Reisemobilen - nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Das bedeutet, dass bei Betrachtungen bspw. im Rahmen von Einzelhandelskonzepten der Handel mit Kraftfahrzeugen nicht berücksichtigt wird und somit auch die Steuerungswirkung kommunaler Einzelhandelskonzepte sich nicht auf Autohäuser und andere Formen des Kfz-Handels bezieht.

Diese gutachterliche Einordnung basiert unter anderem auf der nachfolgend erläuterten Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes.

WZ-Systematik des Statistischen Bundesamtes

Um wirtschaftliche Tätigkeiten in allen amtlichen Statistiken einheitlich erfassen und analysieren zu können, hat das Statistische Bundesamt aufbauend auf der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE Rev. 2) eine Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ-Klassifikation; Stand 2008) entwickelt.

In dieser Systematik wird der Kfz-Handel in der Abteilung 45 „Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ erfasst, der Einzelhandel in der Abteilung 47 „Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)“.⁶

Systematik des Ausschusses für Definitionen zu Handel und Distribution

Der Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution hat im Katalog E - Definitionen zu Handel und Distribution⁷ unterschiedlichste Ver- und Betriebsformen des Einzelhandels aufgelistet. Kfz-Handel oder Autohäuser finden sich auch hier nicht in der Auflistung.

Hinsichtlich der Frage, ob ein Kfz-Handel ggf. ein „sonstiger großflächiger Handelsbetrieb“ i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sein könnte, ist zumindest aus Sicht dieses Ausschusses ebenfalls zu verneinen. Denn im Katalog E wird unter den weiteren Formaten des Handels ebenfalls nicht die Betriebsform Autohaus aufgezählt. Demnach sind unter sonstigen großflächigen Handelsbetrieben eher solche Betriebsformen zu verstehen, die auch Einzelhandels-Sortimente vertreiben, jedoch in anderer Form, etwa in Showrooms/Ausstellungen, in Outlet-Centern, Messehallen usw. .

Kfz-Handel in der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung hat sich bislang nicht dezidiert zu der Frage geäußert, ob Kfz-Handel (zwingend) dem Einzelhandel zuzurechnen ist. Die bisherige Rechtsprechung hat sich nur mit Kfz-Handelsbetrieben unter 1.200 m² Geschossfläche befasst, weshalb stets andere Fragestellungen im Vordergrund standen. In diesem Rahmen zieht die Rechtsprechung nicht in Zweifel, dass Kfz-Handel bspw. in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes als eine Form des Einzelhandels betrachtet werden kann⁸. Auf der anderen Seite sieht die Rechtsprechung den Kfz-Handel losgelöst von „klassischem“ Einzelhandel regelmäßig als eindeutiges Kennzeichen von Gewerbegebieten⁹.

Dies einerseits aus dem Grund, weil Kfz-Handelsbetriebe neben dem An- und Verkauf von Fahrzeugen oftmals auch durch Werkstatt-Tätigkeiten (Instandsetzung und Reparatur von Kfz) sowie ggf. durch Vermietungstätigkeiten gekennzeichnet sind, also durch klassische Dienstleistungs- und Handwerkstätigkeiten. Zudem können insbesondere von den Werkstatt-Tätigkeiten störende Einwirkungen auf benachbarte Wohngebiete entstehen, weshalb Kfz-Handel - anders als „klassischer“ Einzelhandel im engeren Sinne, eben gerade nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten gewünscht ist, sondern aus Gründen des Immissionsschutzes zu diesen einen gewissen Abstand halten

⁶ vgl. Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen - 2008, Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/Gueter-Wirtschaftsklassifikationen/Downloads/klassifikation-wz-2008-3100100089004.pdf?__blob=publicationFile&v=5

⁷ Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution: Katalog E - Definitionen zu Handel und Distribution. 5. Ausgabe, Köln 2006

⁸ Hierzu bspw. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.10.2007 - 7 A 1059/06; VG Aachen, Beschluss vom 01.02.2012 - 3 L 280/11

⁹ Hierzu u.a. OVG NRW, Urteil vom 14.10.2013 - 2 A 204/12: Autohaus mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen sowie einer Werkstatt als Hinweis auf das Vorliegen eines faktischen Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO; VG Arnsberg, Urteil vom 18.01.2011 - 4 K 2455/09

sollte¹⁰. Darüber hinaus bestätigt die Rechtsprechung, dass „bei solchen Betrieben aus dem Bereich Kfz/Reisemobile von vornherein keine negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren zu erwarten sind. Aufgrund der im Regelfall bei solchen Betrieben erforderlichen größeren Ausstellungsfläche kommt eine Ansiedlung in den Zentren im Regelfall auch nicht in Betracht“.¹¹

Aus handelsanalytischer Sicht wäre der Kfz-Handel und der Handel mit Reisemobilen somit nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzurechnen.

Selbst wenn man die Auffassung vertritt, dass ein Kfz-Handel eine spezielle Betriebsform des (Einzel-)Handels ist und dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, so ist insbesondere bei einem Reisemobilverkauf regelmäßig von einer betrieblichen Atypik auszugehen. Denn es handelt sich um eine Nutzung mit hohem Flächenbedarf, die - wie das Bundesverwaltungsgericht bestätigt (siehe oben) - regelmäßig keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt. Im Gegenteil wären negative städtebauliche Auswirkungen eher dann zu erwarten, wenn ein (großflächiger) Reisemobilverkauf in einem städtischen Zentrum untergebracht wäre, da sich dies negativ auf das Erscheinungsbild eines solchen Zentrums auswirken kann und die beanspruchte Fläche nicht mehr für zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen oder sonstige zentrenstärkende Nutzungen zur Verfügung stünde.

Aus diesen Gründen wird zumeist von Seiten der Fachgutachter:innen dafür plädiert, Kfz-Handel - gleich welcher Größe - als klassische gewerbliche Nutzung zu betrachten. Diese Betrachtungsweise wird auch im Rahmen von Gewerbeflächenentwicklungskonzepten, bei denen Kfz-Handel ebenfalls als Gewerbe kategorisiert wird, regelmäßig vertreten. Dies deckt sich im Übrigen mit der planerischen Praxis in vielen Kommunen, in denen Kfz-Handel, hierunter auch Ausstellungs- und Lagerflächen für Wohnmobile mit deutlich mehr als 1.200 m² Geschossfläche, regelmäßig in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Aufgrund der derzeit nicht abschließend klaren rechtlichen Einordnung wird derzeit eine Genehmigung durch den Kreis nicht in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde ist daher bestrebt eine rechtliche eindeutige Regelung im Bebauungsplan aufzunehmen. Dementsprechend ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich.

¹⁰ Hierzu u.a. VG Aachen, Beschluss vom 01.02.2012 - 3 L 280/11 (Störpotenzial von Arbeiten bei der Aufarbeitung und Reparatur von Fahrzeugen im Rahmen eines Kfz-Handelsbetriebes); VGH BaWü, Beschluss vom 16.02.1987 - 3 S 261/87 (Störungen für die Wohnruhe wegen des motorisierten Kundenverkehrs und der sich anschließenden Probefahrten sowie der Geräusche, die sich aus dem Öffnen und Schließen von Türen, Motorhauben, Kofferraumdeckel usw. ergeben).

¹¹ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.10.2007 - 7 A 1059/06, bestätigt durch BVerwG Urteil vom 26.03.2009 - 4 C 21.07

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung sieht bereits heute die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vor. Dieses Gewerbegebiet wird im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in seiner zulässigen Nutzungen durch weitere textliche Festsetzungen gesteuert.

Hierbei wird u.a. festgesetzt, dass Einzelhandel zunächst grundsätzlich ausgeschlossen ist. Gemäß Punkt 1.1.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung können ausnahmsweise je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel und Getränke gehandelt wird.

Somit wird gewährleistet, dass sich im Gewerbegebiet keine Geschäfte ansiedeln, die der Innenstadt Schwarzenbeks spürbar Einzelhandelsumsätze entziehen würden.

Als übliche Größenordnung für den „untergeordneten“ Einzelhandelsanteil werden maximal 250 m² Verkaufsfläche angesetzt. Vor diesem Hintergrund erscheint die Beschränkung für die Einzelhandelsnutzungen in Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als sinnvoll, um die Unterordnung des Einzelhandelsanteils zu verdeutlichen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art ohne Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche und für Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Da von dem Handel mit Kraftfahrzeugen und Anhängern sowie deren Vermietung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen in den Zentren zu erwarten sind, können hier die Verkaufsflächen großzügiger zugelassen werden. Gleichzeitig passen die zugehörigen Nutzungen, wie Werkstatt, Tankstelle, Waschanlage sowie die Vermietung von Kfz zum Nutzungscharakter eines Gewerbegebietes mit Dienstleistungs- und Handwerkstätigkeiten.

Aufgrund der derzeit strittigen Auslegung der im Bebauungsplan Nr. 4 getroffenen Regelungen, werden die textlichen Festsetzungen hierzu durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ergänzt.

Einerseits wird der Katalog der in Punkt 1.1.3 definierten Waren, welche für eine Überschreitung der Verkaufsflächengrenze in Frage kommen, durch Reisemobile und Wohnwagen sowie Teile und Zubehör der genannten Warengruppen ergänzt. Zudem wird ergänzt, dass die in Punkt 1.1.3 genannten Waren (Kraftfahrzeuge, Reisemobile und Wohnwagen und Anhänger aller Art, Teile und Zubehör sowie Küchen) nicht an die Einschränkungen zur Unterordnung der Größe der Grundfläche und Baumasse gemäß 1.1.2 gebunden sind.

Die getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten dabei ergänzend zu den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung.

5 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL). Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

6 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes.

Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträger:in geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen neuen Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Erschließung oder die Anlage von öffentlichen Grünflächen.

7 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Grabau, den

.....

Bürgermeister