Ö6

D.

Gemeinde Plüderhausen
Am Marktplatz 11

73655 Plüderhausen



Vorab per Fax: 07181 / 8009 7000

6. Juni 2023 MQ/RI/AK/hf

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wagneräcker", 2. Änderung – Teil A" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren; öffentliche Auslegung vom 28.04.2023 bis 09.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir

anwaltlich vertreten. Namens und in Vollmacht der Einwender geben wir zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf folgende

STELLUNGNAHME

ab:

A. Sachverhalt 4

I. örtliche Verhältnisse 4

II. Geltendes Planungsrecht: Industreigebiet 5

1. Darstellungen im Flächennutzungsplan 5

2. Übergeleitete altrechtliche Vorschriften 5

a. „Bauzonenplan" vom 4.8.1954: Festsetzung als Industriegebiet 6

b. Bebauungsplan „Birkenallee" vom 08.11.1958: 6

3. Für das Plangebiet geltender Bebauungsplan 7

III. Bebauungsplanentwurf „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A" 7

1. Anlass für die Planung 7

2. Auslegungsbeschluss 9

B. Rechtliche Würdigung 9

I. Formelle Fehler des Bebauungsplanentwurfs 9

1. Keine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich 9

a. Darstellung des Flächennutzungsplans; Festsetzung des Bebauungsplans: GI 9

b. Bebauungsplanentwurf „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A" beeinträchtigt mit Wohnen neben GI die geordnete städtebauliche Entwicklung 10

c. Rechtsfolge: Fehlerhaftigkeit des gesamten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens 12

2. Unzureichendes Ermitteln und Bewerten von Abwägungsmaterial 12

a. Fehlende alternative Standortprüfung 12

b. Fehlende Grundlagenermittlung mit unzureichender schalltechnischer Untersuchung 13

aa. Fehlerhafte Begrenzung der auf das Plangebiet durch das Industriegebiet einwirkenden Lärmimmissionen 13

bb. Planerisch nicht abgesicherte Unterstellung von baulichen Schallschutz an den neuen Immissionsorten im Plangebiet 16

d. Fehlende Überlegungen zu im GI zulässigen Geruchbelästigungen und nachträgl. erhöhten Anforderungen an Schornsteine im Industriegebiet 18

II. Materielle Fehler des Bebauungsplanentwurfs 18

1. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung 18

2. Bebauungsplanentwurf ist unbestimmt 20

3. **Fehlerhaftes Abwägungsergebnis: „Etikettenschwindel" und Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung** 22
a. Abwägungserfordernis 22
b. Unzulässiger „Etikettenschwindel" bewältigt den planbedingten Konflikt nicht; Risiko von Abwehrklagen künftiger Eigentümer gegen den Betrieb der Einwender 22
c. Verstoß gegen Gebot der Konfliktbewältigung und Trennungsgrundsatz 23
aa. Mit dem Planentwurf würde dauerhafter Konfliktherd geschaffen 23
bb. Mit dem Planentwurf würden die betroffenen Betriebe eingeschränkt, ihnen jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen und sie auf einen reduzierten, nackten Bestandsschutz eingefroren 24
cc. Schallschutzfestsetzungen zur Konfliktbewältigung ungeeignet 24
dd. Schallschutzfestsetzungen hier nicht einmal Gegenstand des Planentwurfs 25

4. **Verletzung des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Grundstück der Einwender** 26
a. Anforderungen an das Rücksichtnahmegebot 26
b. Verfehlung dieser Anforderungen 26

5. **Hochwassergefahr verkannt** 27

C. Ergebnis *28*

A.
Sachverhalt

I.
örtliche Verhältnisse

Die Einwender sind des als Industriegebiet festgesetzten Grundstücks Birkenallee 63/65, Flst.-Nr. 3907 in Plüderhausen. Dort ist der 1975 gegründete Betrieb

ansässig. Zudem ist dort die GmbH

an-

sässig. Beide Betriebe arbeiten immer wieder zur rechtlichen Nachtzeit;

vor allem morgens vor 6.00 Uhr und die vor allem abends nach 22.00 Uhr.

In unmittelbarer Nachbarschaft soll nun der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wagneräcker, 2.Änderung – Teil A" und daran anschließend ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wagneräcker, 2.Änderung – Teil B" entwickelt werden.

Nach dem Begründungsentwurf vom 30.03.2023 soll auf dem Grundstück Birkenallee 57, Flst.-Nr. 3836, die seit 1997 bestehende Gewerbebrache der Firma Erhardt Bischoff zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Laut städtebaulichem Konzept soll im Teil A (nördlicher Teil des Grundstücks) in 4-geschossiger Bebauung ein innerörtliches Wohnquartier mit 5 Wohnblöcken und insgesamt 47 Wohnungen entstehen (aus den ausliegenden Unterlagen):

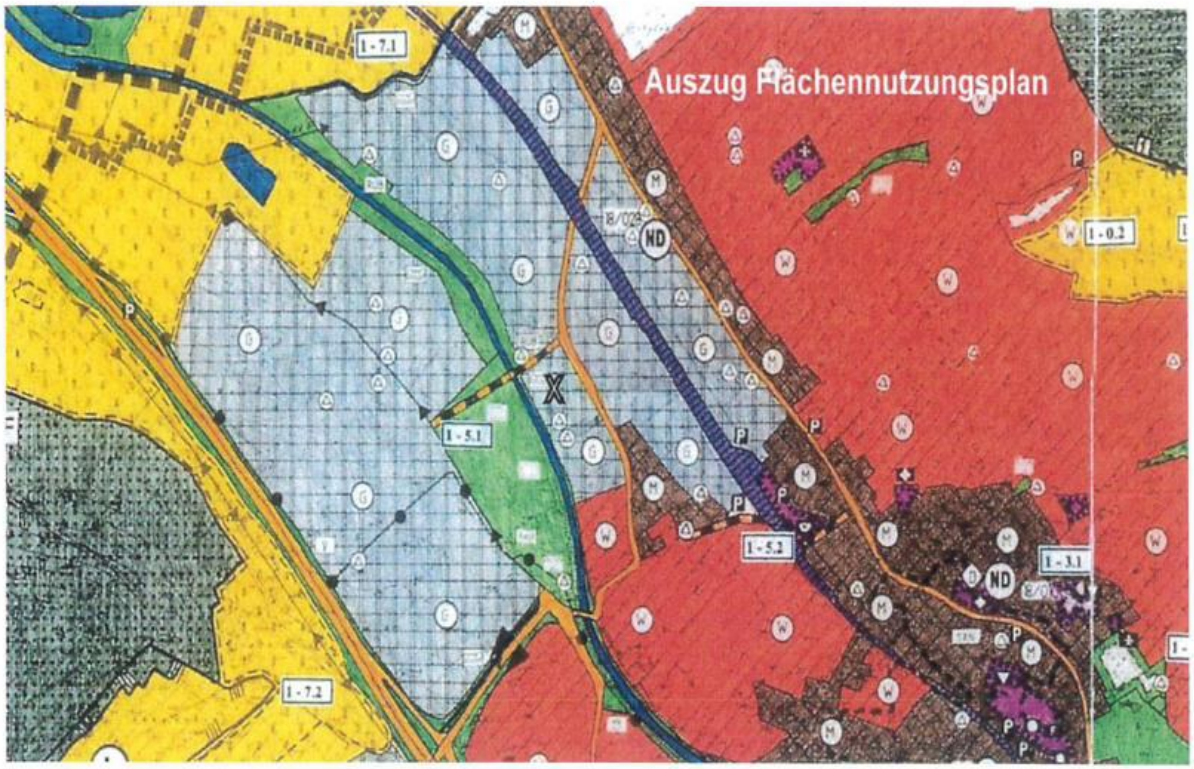


II.

Geltendes Planungsrecht: Industriegebiet

1. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Plüderhausen und Urbach, wirksam seit 13.04.1995, wurde im Bereich und des zur Überplanung vorgesehenen Nachbargrundstücks Birkenallee 57 (Flst.-Nr. 3836) eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

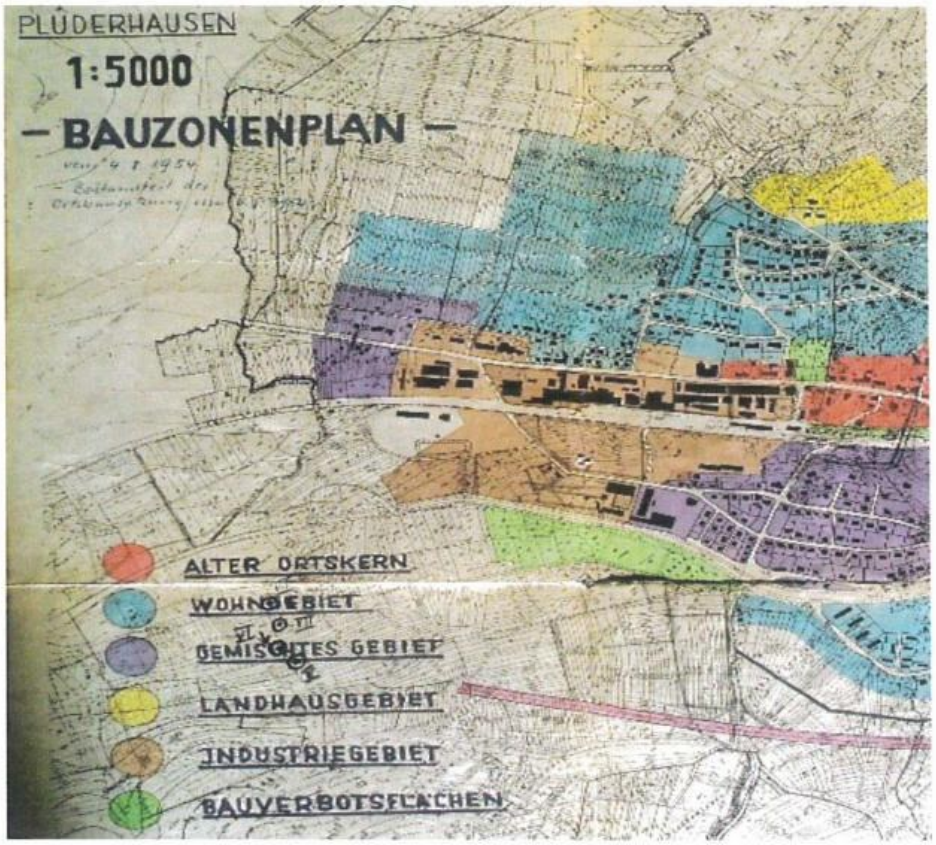


2. Übergeleitete altrechtliche Vorschriften

Maßgebend sind folgende, nach § 233(3) BauGB i.V. m. § 173(3) S.1 BBauG 1960 übergeleitete Bebauungspläne:

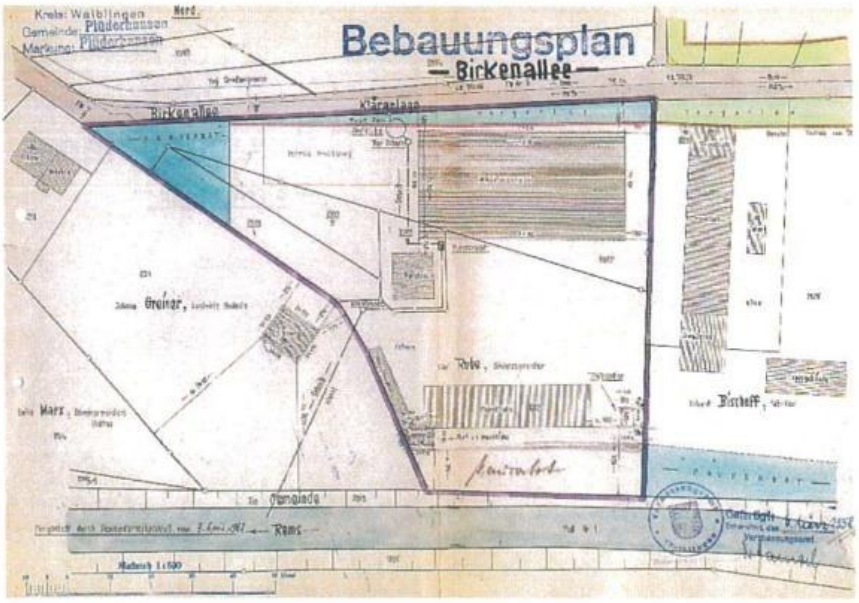
a. *„Bauzonenplan" vom 4.8.1954: Festsetzung als Industriegebiet*

Der Bauzonenplan von 1954 enthält die **Festsetzung des maßgeblichen Bereichs als Industriegebiet.**



b. *Bebauungsplan „Birkenallee" vom 08.11.1958:*

Im Bebauungsplan „Birkenallee" vom 1958 wurde eine Baulinie entlang der Birkenallee festgesetzt:



Der Gebietstyp blieb unverändert.

3. Für das Plangebiet geltender Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der seit 26.01.1962 rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung Wagneräcker". Darin blieb der Gebietstyp ebenfalls unverändert.

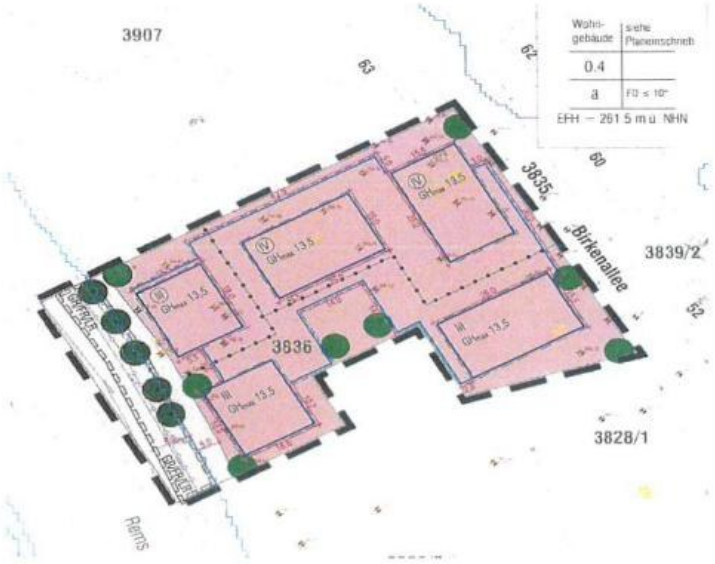
III.

Bebauungsplanentwurf „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A"

Die Gemeinde Plüderhausen beabsichtigt, den bisher für das Baugrundstück Birkenallee 57, Flst.-Nr. 3836 vorhandenen und seit 26.01.1962 rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung Wagneräcker", zu ändern.

1. Anlass für die Planung

Anlass für die Planung sei nach Ziff. 1 des ausliegenden Begründungsentwurfs vom 30.03.2023 die Schaffung eines innerörtlichen Wohnquartiers in einer für Plüderhausen angemessenen Dichte, um dem Bedarf nach Wohnraum durch ein vielfältiges Wohnangebot gerecht zu werden. Im Plangebiet sollen 5 Mehrfamilienwohngebäude mit jeweils bis zu 4 Vollgeschossen entstehen.



Zum Anlass und den Zielen der Planung wird unter Punkt 1. des Begründungsentwurfs ausgeführt:

> „Das Areal der Firma Erhardt Bischoff, einem ehemals bedeutenden Zulieferer der Automobilbranche, liegt seit dessen Geschäftsaufgabe in den 1990iger Jahren brach. Das Gelände wird seit 1997 nicht mehr gewerblich genutzt (mit Ausnahme von Abstellmöglichkeiten auf einer kleineren Teilfläche für ein paar wenige Baugeräte und Gegenstände). Das Quartier zwischen Birkenallee und Rems schließt im Süden direkt an bestehende Wohnbebauungen an und stellt den Übergangsbereich zwischen den innerörtlichen Wohnquartieren und den gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Plüderhausen dar. Aufgrund der Lage des Quartiers und der guten Erreichbarkeit, sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell, sollen die ehemals gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Für die Projektentwicklung hat sich eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus der Kreisbaugruppe Waiblingen und der Schatz-Gruppe gefunden.
>
> Als Grundlage für das Gebiet wurde zunächst ein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gebiet entwickelt, welches die planerischen Rahmenbedingungen aus der Lage zwischen gewerblichen Flächen im Norden und einer kleinteiligen Wohnbebauung im Süden bewältigt. Gleichzeitig nutzt es die städtebaulichen Potentiale durch die Lage an der Rems und die gute Anbindung. Das Konzept wird in zwei Bereiche eingeteilt. Beide Bereiche sollen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen entwickelt werden. Die Aufteilung des Gebiets in zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne erfolgt, da diese von zwei unterschiedlichen Vorhabenträgern realisiert werden. Die Verfahren der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne sollen parallel verlaufen. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Möglichkeit genutzt werden, die zulässige Nutzung ohne Bindung an den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches konkret vorzuschreiben und den Bauherren zu verpflichten, innerhalb angemessener Zeit das Planrecht auszuüben. Hierzu werden in einen flankierenden Durchführungsvertrag Regelungen aufgenommen, die als Wirksamkeitsvoraussetzungen für den Bebauungsplan erforderlich sind. Des Weiteren kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die an diesem Standort künftig gewollte Wohnnutzung Immissionen zu ertragen hat, die auch Bewohnern eines Mischgebietes zumutbar wären, so dass potentielle Konfliktsituationen zwischen angrenzender gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnnutzung planerisch gelöst werden können (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen v. 06.10.2011, Az.: 2 D 132/09).
>
> Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein innerörtliches Wohnquartier in einer für Plüderhausen angemessenen Dichte zu schaffen und dem Bedarf nach Wohnraum durch ein vielfältiges Wohnangebot gerecht zu werden. Es soll erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden und eine lebendige und vitale Nachbarschaft gefördert werden. Dem Wohnumfeld im Quartier wird durch eine nahezu autofreie Erschließungskonzeption eine besondere Bedeutung bemessen. Die Lage an der Rems sowie die Blickbeziehungen zur Hangkante des Schurwaldes stellen ein hohes Freiraumpotential dar, welches in der Planung berücksichtigt wird.
>
> Der vorliegende nördliche Bereich soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Titel „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A" entwickelt werden.
>
> Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Änderung „Wagneräcker", i.K.g. am 26.01.1962, welcher der Konversion der gewerblichen Flächen zu einem Wohnquartier entgegensteht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A" sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohnquartiers geschaffen werden".

2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 30.03.2023 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und zugleich den Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A" gefasst.

B.
Rechtliche Würdigung

Der Bebauungsplan kann in der vorgesehenen Entwurfsfassung nicht wirksam in Kraft treten, weil er schwerwiegende formelle (I.) und materielle (II.) Rechtsverstöße enthält:

I.
Formelle Fehler des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf ist formell rechtswidrig, weil er zu Unrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (1.). Zudem wurde aufgrund unzureichender Ermittlung und Bewertung von Abwägungsmaterial gegen § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen (2.):

1. Keine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich

Der (vorhabenbezogene) Bebauungsplan kann nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Planaufstellung wurde nicht beachtet, dass damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung konterkariert würde. Es bleibt allenfalls die Durchführung eines Regelverfahrens.

a. Darstellung des Flächennutzungsplans; Festsetzung des Bebauungsplans: GI

Die Gemeinde Plüderhausen verfügt zusammen mit der Nachbargemeinde Urbach über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf findet sich auf S. 7 eine Darstellung des Flächennutzungsplans:

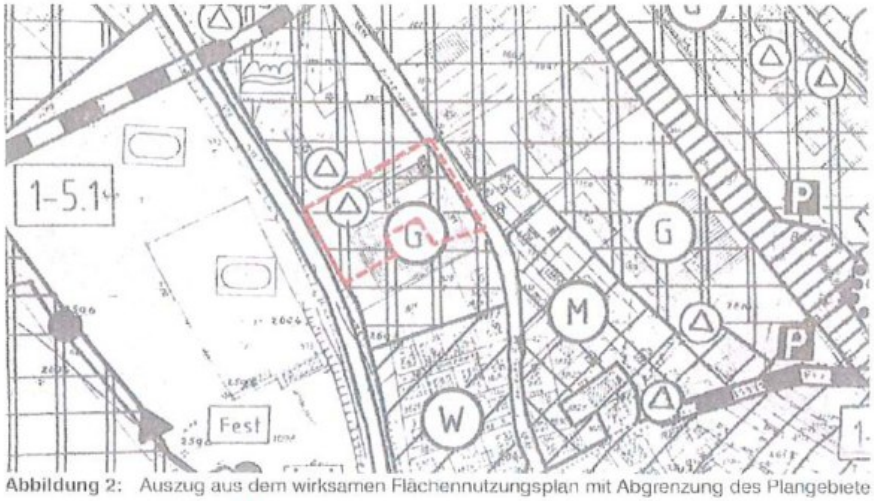


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiete „Teil A" in rot

Die derzeit sowohl für die Grundstücke der Einwender als auch das Plangebiet geltende **Industriegebietsausweisung nach dem Bauzonenplan stimmt mit dieser Flächennutzungsplandarstellung überein.** Im Bebauungsplan soll das zu überplanende Grundstück dagegen als „Baufläche für Wohngebäude – Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit" festgesetzt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann zwar ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden, ohne dass der Flächennutzungsplan zuvor geändert worden ist. Die Freistellung vom Entwicklungsgebot setzt aber voraus, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die „geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets" nicht beeinträchtigt.

Rieger in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 13a Rdnr. 34.

Dieses ungeschriebene Tatbestandsmerkmal hat die Gemeinde im Entwurf der Bebauungsplanbegründung, Ziffer 2.1 bis 2.1.4 und 2.2.2 verkannt.

b. *Bebauungsplanentwurf „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A" beeinträchtigt mit Wohnen neben GI die geordnete städtebauliche Entwicklung*

Der Bebauungsplanentwurf beeinträchtigt wegen dieses **ungelösten Konflikts zwischen Wohnen und angrenzender Industriegebietsausweisung die geordnete städtebauliche Entwicklung.** Denn eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung liegt vor, wenn die großräumige Konzeption des Flächennutzungsplans durch die Abweichung von seinen Darstellungen in Frage gestellt wird.

> „Die Gemeinde darf deshalb bspw. nicht auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist, durch einen im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung ein reines oder allgemeines Wohngebiet festsetzen, wenn die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbeflächen dargestellt sind".
>
> Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 13a Rdnr. 34.

Das Plangebiet und das benachbarte Grundstück der Einwender sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt und in den geltenden Bebauungsplänen als Industriegebiet ausgewiesen. Die nun **vorgesehene Ausweisung von Wohnbebauung im Bebauungsplanentwurf beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung**, wie der Entwurf der Bebauungsplanbegründung vom 30.03.2023 belegt: Denn unter „2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)" findet sich auf S. 5 der Begründung folgender Passus:

> „Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan, der eine Baufläche für Wohngebäude festlegt, nicht aus dem Flächennutzungsplan, der eine gewerbliche Baufläche darstellt, entwickelt und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da mögliche Konflikte zwischen bestehenbleibender Gewerbenutzung und der geplanten Wohnnutzung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans gelöst werden (u.a. Festsetzung zum Schallimmissionsschutz)".

Das ist nicht einmal im Ansatz eine Bewältigung des Konflikts der von der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Festsetzung als Industriegebiet im Bebauungsplan krass abweichenden geplanten Ausweisung eines Wohngebiets durch Bebauungsplan. Auch die Ausführungen unter „1. Erfordernis der Planaufstellung" auf S. 2 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung überzeugen nicht. Die Gemeinde verkennt den **schwerwiegenden Eingriff in das Grundgerüst der Abwägung und den Interessenausgleich des Flächennutzungsplans ebenso wie den damit einhergehenden Verstoß gegen die Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.**

De facto soll neben dem gewerblich genutzten Grundstück der Einwender ein reines Wohngebiet entstehen, das lediglich bezüglich der Immissionen auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets reduziert werden soll („Etikettenschwindel"). Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist unzulässig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung (erheblich) beeinträchtigt werden würde. Es liegt kein Anwendungsfall des § 13a BauGB vor. Der Bebauungsplan darf nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

c. *Rechtsfolge: Fehlerhaftigkeit des gesamten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens*

Durch die fehlerhafte Anwendung des § 13a BauGB **wird das gesamte Bebauungsplanaufstellungsverfahren fehlerhaft,** weil wesentliche Verfahrensschritte fehlen.

2. Unzureichendes Ermitteln und Bewerten von Abwägungsmaterial

Würde der Bebauungsplan in Kraft gesetzt, läge außerdem ein formeller Verstoß gegen §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB aufgrund unzureichenden Ermittelns und Bewertens von Abwägungsmaterial vor. Dazu gehört u.a. die fehlende alternative Standortprüfung für das Vorhaben (a.) und die fehlerhafte Grundlagenermittlung mit der schalltechnischen Untersuchung (b.).

a. *Fehlende alternative Standortprüfung*

Die Verpflichtung der Gemeinde, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in einer Weise abzuwägen, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht, macht die Prüfung ernsthaft in Betracht kommender **Standort- und Ausführungsalternativen** erforderlich.

Rieger in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rdnr. 638.

Da kein Fall des § 13a BauGB gegeben ist, muss zunächst der Nachweis der Erforderlichkeit des Bebauungsplans in einer **Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise** nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB gemäß Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017 erbracht werden. Doch selbst wenn man – zu Unrecht! – der Ansicht wäre, dass ein Fall des § 13a BauGB vorläge, muss zum **Nachweis der Erforderlichkeit des Bebauungsplans** nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Flächenbilanz unter Darlegung der Potentiale nicht geplanter Wohnflächen im Flächennutzungsplan, nicht bebauter und nicht genutzter Wohnflächen in Bebauungsplänen sowie Baulücken in Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich erstellt werden. Dem ist ein ermittelter Bedarf, bezogen auf den Planungshorizont unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, gegenüberzustellen.

Diese **Standort- und Alternativenprüfung fehlt.** Der vorgesehene Bebauungsplan mit dem Inhalt, ausschließlich Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu möglichen industriellen Nutzungen und der vorhandenen gewerblichen Nutzung anzusiedeln, **löst keine, sondern schafft städtebauliche Konflikte. Er würde vielmehr ein dauerhaftes Konfliktpotenzial für das der Einwender, aber auch für die beabsichtigten Wohnnutzungen entstehen.** Im Rahmen der erforderlichen Abwägung des Planentwurfes, drängt sich geradezu auf, Planungsalternativen im Gemeindegebiet zu prüfen und zu entwickeln. Die (städtebauliche) Prüfungspflicht würde verletzt. Dies führt formell zu einem Ermittlungsdefizit und in dessen Konsequenz zu einem materiellen Abwägungsausfall.

b. *Fehlende Grundlagenermittlung mit unzureichender schalltechnischer Untersuchung*

Die schalltechnische Untersuchung des renommierten Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 15.02.2023 ist **als Abwägungsgrundlage ungeeignet.** Denn sie geht in zweierlei Hinsicht von unzutreffenden Grundlagen aus: Sie setzt die in der Umgebung des Plangebiets zulässigen Immissionspegel wohl aufgrund unzureichender Sachverhaltsangaben unzutreffend zu niedrig an (aa.). Sie geht zudem zu Unrecht davon aus, dass die geplante Wohnnutzung durch bauliche Maßnahmen ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt würde (bb.):

aa. Fehlerhafte Begrenzung der auf das Plangebiet durch das Industriegebiet einwirkenden Lärmimmissionen

Die **Eingabedaten der schalltechnischen Untersuchung gehen zu Unrecht von einer Reduzierung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus.** Es werden nicht etwa die tatsächlich von den ansässigen Betrieben verursachten Lärmemissionen angesetzt, erst recht nicht die im ausgewiesenen Industriegebiet zulässigen Emissionen. Vielmehr werden die **betroffenen Betriebe zu Unrecht darauf begrenzt**, was in angrenzenden, dem Wohnen dienenden Gebieten angeblich zulässig sein soll.

So wird auf Blatt 20 zur ausgeführt,

„Bei einem dauerhaften Betrieb der Holzspanabsaugung der im Nachtzeitraum (maßgebliche Nachtstunde) wird der Immissionsrichtwert am bestehenden Wohngebäude in der Birkenallee 52 (siehe IO 02 im Übersichtslageplan im Anhang) um bis zu 8 dB(A) überschritten. Das Wohngebäude in der Birkenallee 52 befindet sich südöstlich der Holzspanabsaugung der und damit in demselben Richtungsspektrum wie die in den Plangebieten vorgesehenen Wohnnutzungen. Die Anlage kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht damit bereits heute im Nachtzeitraum nicht uneingeschränkt (dauerhaft) betrieben werden."

Auf Blatt 53 heißt es:

„Die OW / IRW werden bei den veranschlagten Betriebszeit Holzspanabsaugung der im Nachtzeitraum an der bestehenden Wohnbebauung gerade nicht überschritten. Die Anlage kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht damit bereits heute im Nachtzeitraum nicht uneingeschränkt betrieben werden."

Auch die wird von der schalltechnischen Untersuchung auf Blatt 24 beschränkt:

„Es wird die Schallabstrahlung bei der Gerüstverladung über das geöffnete Rolltor an der Nordfassade des Gebäudes berücksichtigt und die Schallemissionen werden so hoch veranschlagt, dass die schalltechnischen Beurteilungswerte an der ca. 105 m nördlich bestehenden Wohnbebauung (Birkenallee 75 – IO 03) gerade nicht überschritten werden. Höhere Schallemissionen wären damit bereits heute unzumutbar und eine schalltechnische Beschränkung des Betriebs durch die Planung ist daher ausgeschlossen, insbesondere da der Innenhof der zu den geplanten Wohngebäuden im Wesentlichen schalltechnisch abgeschirmt ist."

Auf Blatt 53 heißt es:

„Die OW / IRW werden bei den veranschlagten Schallemissionen der bei der nächtlichen Gerüstverladung an der ca. 105 m nördlich bestehenden Wohnbebauung (Birkenallee 75 – IO 03) gerade nicht überschritten werden. Höhere Schallemissionen wären damit bereits heute unzumutbar und eine schalltechnische Beschränkung des Betriebs durch die Planung ist daher ausgeschlossen, insbesondere da der Innenhof der zu den geplanten Wohngebäuden im Wesentlichen schalltechnisch abgeschirmt ist."

Die schalltechnische Untersuchung arbeitet also mit **Fiktionen zu einem eingeschränkten Betrieb der Firmen** . Sie schränkt die Betriebe damit schon bei ihren Ausgangsdaten massiv ein. Sie **sollen damit künftig nicht mehr wie bisher arbeiten dürfen.**

aaa. Zwar ist anerkannt, dass einer emittierende Nutzung entgegengehalten werden kann, dass sie Rücksicht auf andere vorhandene Nutzungen nehmen muss.

bbb. Diese Rücksichtnahmeobliegenheit muss dann aber „wirklich" bestehen. Sie wird hier von der schalltechnischen Untersuchung wohl aufgrund von Vorgaben der Gemeinde nur behauptet. Dies verkennt, dass es hier einen Bebauungsplan mit Industriegebietsausweisung gäbe und Priorität der festgesetzten industriellen Nutzung besteht.

Zu Unrecht wurde nicht geprüft, ob das Emissionspotential der Fa. rechtlich „wirklich" durch die in der Birkenallee 75 bestehende Wohnnutzung beschränkt ist. Tabelle 5 nimmt auf Blatt 15 für IO 03 Birkenallee 75 als unbeplanten Innenbereich die Schutzwürdigkeit „wie GE" an und gelangt so zu dort angeblich einzuhaltenden Immissionsrichtwerten, die tagsüber 5 dB(A) und nachts sogar 20 dB(A) unter den Werten für Industriegebiete liegen. So soll die Nutzung der Einwender von vornherein massiv eingeschränkt werden, um das Plangebiet durchsetzen zu können. Die IO 01 und 02 werden in ihrer Schutzwürdigkeit sogar als „wie MI" angesehen.

Dieses Vorgehen ist nicht zulässig: Vielmehr ist zu berücksichtigen, **welche dieser Nutzungen bestandskräftig genehmigt sind, prioritär angesiedelt wurden** und **auf die vorhandene und weiter geltende Bebauungsplanausweisung als Industriegebiet vertrauen durften und weiter vertrauen dürfen.**

> Vgl. BGH Urt. v. 06.07.2001 – V ZR 246/00 – BGHZ 148, 261 = BauR 2001, 1859, (1861 f.) „Hammerschmiede"; vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 23.01.2013 – 8 C 10782/12 – BauR 2013, 1075: „Diejenigen, die sich in Kenntnis der gegebenen Vorbelastung im Gebiet des Bebauungsplans „H. Straße" ansiedeln, müssen sich im Klaren sein, dass diese Wohnnutzung nicht frei von landwirtschaftsbedingten Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigungen sein wird. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Eigentümer eines Wohnhauses am Rande zum Außenbereich stärkere Immissionen hinzunehmen haben, als dies in einem allgemeinen Wohngebiet für zulässig angesehen wird [Verweis auf OVG Nordrhein-Westfalen Urt. v. 26.04.2007 – 7 D 4 07.NE]. Dies hat erst recht für Grundstückseigentümer zu gelten, die ihr Wohnhaus in Kenntnis eines benachbarten landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes errichtet haben".

Im vorliegenden Fall gibt es eine **prioritäre Industriegebietsausweisung für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, insbesondere** Dieser prioritären Industriegebietsausweisung **kann die nachträglich und ohne Bebauungsplan, also**

auf zweifelhafter Rechtsgrundlage heranrückende Wohnnutzung nicht entgegengehalten werden. Im ausgewiesenen Industriegebiet **gilt ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A) tags und nachts.** Darauf musste sich die schon bislang heranrückende Wohnbebauung einstellen und sich selbst schützen. Dagegen kann entgegen der Ansicht der schalltechnischen Untersuchung nicht der zulässige Emissionspegel der ausgewiesenen Industriestandorte herabgesetzt werden.

Dies **wird in den Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung verkannt.** Möglicherweise hat die Gemeinde den Gutachter nicht über diese zeitliche Abfolge und diese Besonderheiten aufgeklärt. Das Abwägungsergebnis der Ansiedlung einer reinen Wohnnutzung direkt neben einer als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche wird jedenfalls nicht durch die schalltechnische Untersuchung gerechtfertigt.

ccc. Im Übrigen gelangt die schalltechnische Untersuchung mit diesem Ansatz zu **praxisfernen Ergebnissen** wie etwa dem **Betrieb der Holzspan-Absaugung von nur 7 Minuten je nächtlicher Zeitstunde** (Blatt 20 Mitte). Es ist offensichtlich, dass eine solche Betriebsweise in der Praxis nicht funktionieren kann. Damit würde der **Betrieb verdrängt und zur Aufgabe zugunsten der Ansiedlung von benachbarter Wohnnutzung gezwungen.** Da diese praxisfernen Ergebnisse der Abwägung zugrunde liegen, führt auch dies zu einem Abwägungsfehler.

bb. Planerisch nicht abgesicherte Unterstellung von baulichen Schallschutz an den neuen Immissionsorten im Plangebiet

Zu Unrecht verweist die schalltechnische Untersuchung darauf, es sehe „die vorliegende Planung Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm an den geplanten Wohngebäuden vor", die auf Blatt 5 ff. beschrieben werden. Diese Maßnahmen sind allerdings **nicht Bestandteil des ausliegenden Bebauungsplan-entwurfs** geworden. Damit unterstellt die schalltechnische Untersuchung zu Unrecht Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm.

aaa. Der in der schalltechnischen Untersuchung in Abbildung 2 auf Blatt 6 abgedruckte Grundriss-Lageplan mit ausdrücklich eingezeichneten vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen ist nicht Bestandteil der ausgelegten 12 Vorhaben -und Erschließungspläne. Insbesondere **stimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 1 zum Bebauungsplanentwurf nicht mit dem in der schalltechnischen Untersuchung abgedruckten Grundriss-Lageplan mit Schallschutzmaßnahmen überein.**

bbb. Selbst wenn die Maßnahmen nachträglich Bestandteil des Durchführungsvertrags werden sollten, wäre dies aufgrund des massiven Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, den Trennungsgrundsatz und den verfassungsrechtlich abgesicherten Schutz des Eigentums und der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe nicht ausreichend, um die ordnungsgemäße Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtlich zu stützen.

Weil keine ausreichende Ermittlung und Bewertung der zulässigen industriellen Nutzung des Grundstücks der Einwender vorgenommen worden ist und sich dieses Ermittlungs- und Bewertungsdefizit auf das Abwägungsergebnis auswirkt, kann der Bebauungsplanentwurf nicht wirksam in Kraft treten. Er würde zu **massiven Beschränkungen der Grundstücksnutzungen wie auch der sonst ansässigen Gewerbebetriebe führen und so gegen deren Rechte auf und am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Art. 12 GG) verstoßen.**

c. *Fehlende Überlegungen zu im GI zulässigen Geruchsbelästigungen und nachträglich erhöhten Anforderungen an Schornsteine im Industriegebiet*

Das Ermittlungsdefizit zeigt sich auch daran, dass **Betrachtungen zu den im Industriegebiet zulässigen Geruchsbelästigungen** fehlen. Solche entstehen heute insbesondere aus dem Betrieb der Die unmittelbar heranrückende Wohnbebauung würde auch insoweit zu Einschränkungen führen, die bislang von der Gemeinde nicht einmal bedacht wurden.

Gleiches gilt für die **künftig planbedingt durch die heranrückende Wohnbebauung gesteigerten Anforderungen an Schornsteine** im GI nach § 19 Abs. 1 Satz 4 der 1. BImSchV.

Fehlerhaft wurde nichts dazu ermittelt, geschweige denn abgewogen. Der Planentwurf kann so nicht in Kraft treten.

II.
Materielle Fehler des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf ist – ohne dass es darauf noch ankäme – zudem materiell fehlerhaft. Er verstößt gegen Ziele der Raumordnung (1.), das Bestimmtheitsgebot (2.) und das Abwägungsgebot (3.). Außerdem verletzt der Planentwurf gegenüber der unmittelbar angrenzenden industriellen Bebauung der Einwender das Gebot der Rücksichtnahme (4.) und so den verfassungsrechtlich abgesicherten Schutz des Eigentums und der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe. Schließlich wurde die Hochwassergefahr verkannt (5.).

1. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 (verbindlich seit 12.11.2010) liegt das Plangebiet im Bereich der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe mit dem Schwerpunkt in Bestandsgebieten" (PS 2.4.3.1.1 (Z)) des markungsübergreifenden Gewerbeschwerpunktes des GVV Plüderhausen-Urbach. Es handelt sich dabei um in der Raumnutzungskarte dargestellte Vorranggebiete (VRG) für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen:

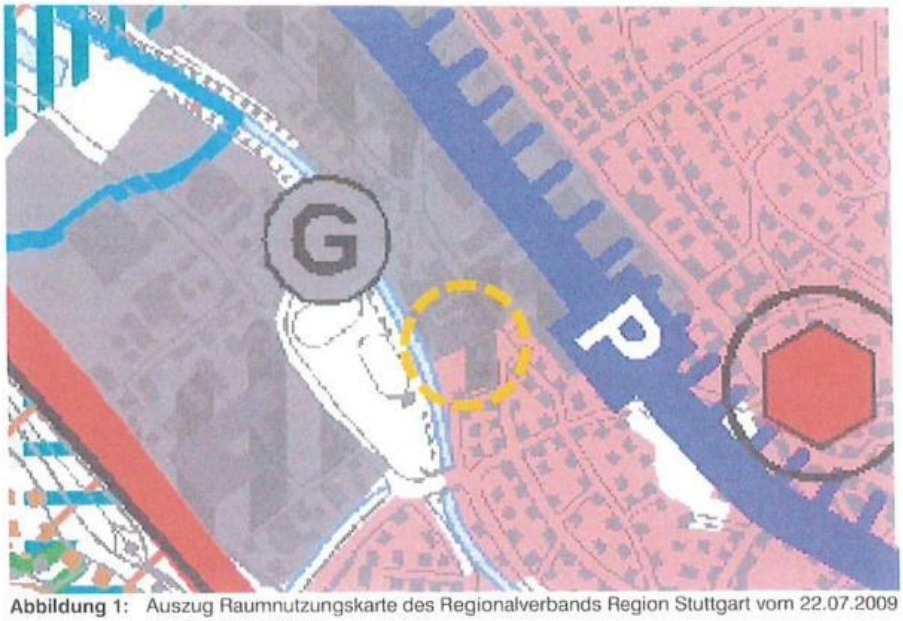


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte des Regionalverbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Teil A und Teil B

Der Regionalplan legt dazu fest:

1.4.3.1 Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

2.4.3.1.1 (Z): Die gebietsscharf in der Raumnutzungskarte dargestellten (Schraffur mit Symbol [G]) und in Plansatz 2.4.3.1.6 (Z) Tabelle aufgeführten Schwerpunktgebiete sind als Vorranggebiete (VRG) für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen festgelegt. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

2.4.3.1.3 (Z): Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind gebietsscharf in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete (VRG) festgelegt. In diesen Gebieten mit bestehender Bebauung, insbesondere Brach- und Umnutzungsflächen, steht der festgesetzten Nutzung, auch andere Freiräume auszuweisen, sofern hierdurch die Vernetzung vorhandener oder neuer innerörtlicher Grünbereiche mit den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren geschaffen oder verbessert werden.

Das Bebauungsplangebiet ist in der Tabelle des Regionalplans auf Seite 93 als gemeinsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen den VR Plüderhausen/Urbach enthalten. In diesen Gebieten sind **andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen.**

Der Begründung des Regionalplans zu „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen" ist auf Seite 95/96 folgendes zu entnehmen:

> „Die Festlegung der Schwerpunkte entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen, in der in Teilen schon hoch verdichteten Region an geeigneten Standorten mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.....**Es gilt insbesondere Standorte gegenüber anderen Nutzungen zu sichern, weil sie**

die am besten geeigneten Standorte darstellen. In vielen Teilräumen ist diese langfristige Sicherung die einzige Möglichkeit, eine „Fortschreibung" ungeeigneter Standorte in bestehenden Siedlungslagen abzuschwächen bzw. im Sinne einer Bündelung an geeignete Standorte mittel- und langfristig umzusteuern.....**Das bedeutet, dass diese Standorte vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen geschützt und gesichert werden müssen**, dass die gewerbliche Nutzung den spezifischen Standortqualitäten Rechnung trägt und dass sie langfristig gesichert und haushälterisch (in Bauabschnitten) in Anspruch genommen werden sollen." **(Hervorhebungen durch uns)**

Ein solcher, regionalplanerisch zu sichernder „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen", ist der o.g. Standort in Plüderhausen. Eine städtebauliche Planung für Zwecke des Wohnungsbaus ist deshalb unzulässig. Die auf Seite 6 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung lediglich angekündigte „verbindliche regionale planerische Stellungnahme ... im Zuge der förmlichen Beteiligung" reicht nicht aus.

Der Bebauungsplanentwurf mit geplanter Wohnbebauung steht damit den Zielen der Raumordnung mit dem Schwerpunktziel „Industrie und Gewerbe" entgegen. Damit ergibt sich ein Verstoß gegen § 1 Abs.4 BauGB. Die Gemeinde ist an die Ziele der Raumordnung gebunden. Dies belegt zudem, dass kein Anwendungsfall des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

2. Bebauungsplanentwurf ist unbestimmt

Unter A 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist folgende Festsetzung vorgesehen:

„Baufläche für Wohngebäude – Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die nur für Vorhaben unterhalb von 261,5 m ü.NHN gilt, sind unterhalb dieser Höhe nur Tiefgaragen, Keller- und Nebenräume der Hauptgebäude sowie die dazugehörenden Einrichtungen (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen etc.) zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

Oberhalb dieser Höhe gelten auf dieser Fläche die für das Baugebiet im Übrigen getroffenen Regeln zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Zulässig sind im Übrigen:

- Wohngebäude, deren Schutzwürdigkeit den Wohngebäuden in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen,
- Offene Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen gem. § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO".

Das Bestimmtheitsgebot fordert, dass alle Festsetzungen eines Bebauungsplans so konkret sein müssen, dass sie die jeweilige Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erkennen lassen. Dieser Grundsatz beruht auf dem Rechtsstaatsprinzip, da der Plan die Grundlage für vielfältige Eingriffe in das Eigentum bildet, die sowohl für den Betroffenen als auch für die zum Vollzug des Bebauungsplans zuständige Behörde erkennbar und voraussehbar sein muss. Der Plan muss durch Verwendung eines geeigneten Maßstabes und durch eine von der Planzeichenverordnung gedeckte Legende lesbar sein. Die Festsetzungen müssen aus sich heraus verständlich sein.

Schrödter/Möller, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 9 Rdnr. 14.

Gerade das vom Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf Seite 2 selbst herangezogene Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.10.2011 - 2 D 132/09 – mahnt dazu eindringlich:

> „Insbesondere kommt der Baunutzungsverordnung eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu. Schon aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher sinnvoll, auf die aus der klassischen Bauleitplanung bekannte "Plansprache" zurückzugreifen und die Begriffe, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen zu verwenden, die sich aus § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung ergeben."

Dieser Anspruch wurde hier mit dem Bebauungsplanentwurf verfehlt.

a. Stattdessen ist die Festsetzung A2.1 sprachlich missglückt und unverständlich: Gilt also die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Absatz 1 nur für wenige Vorhaben? Und was gilt für die Vorhaben „im Übrigen" nach Absatz 2? Oberhalb dieser Höhe sollen auf dieser Fläche die für das Baugebiet „im Übrigen" getroffenen Regeln zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gelten. Definiert sind als zulässig „im Übrigen": Wohngebäude, offene Stellplätze und Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen. Der „Durchschnittsleser" vermag hier nicht zu erkennen, was von ihm gewollt ist. Endgültig unverständlich und nicht nachvollziehbar ist der Zusatz „in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche". Nach A 5.1 sind bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als „offene Stellplätze, Carports, Garagen, Zufahrten/Zugänge, Nebenanlagen" genannt. Die Festsetzung ist deshalb widersprüchlich und unbestimmt.

b. Unbestimmt ist auch die Festsetzung „A9.2 Pflanzzwang", wonach die „zur Verwendung kommenden Pflanzen und Materialien ... den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen" müssen. Der „Durchschnittsleser" vermag hier nicht zu erkennen, was „entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen" könnte.

3. Fehlerhaftes Abwägungsergebnis: „Etikettenschwindel" und Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Zudem kann der Bebauungsplanentwurf nicht in Kraft treten, weil er mit der **Ansiedlung reiner Wohnbebauung neben einer als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche** als so genannter „Etikettenschwindel" massiv gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstößt:

a. Abwägungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei muss sie das **Gebot der Konfliktbewältigung** beachten. Sie hat bei der Abwägung sämtliche städtebaulichen Konflikte zu berücksichtigen, die bereits bestehen und die noch durch die beabsichtigte Planung hinzukommen. Zudem darf der Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen. Vielmehr muss die Gemeinde die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist erst verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufene Problem zu Lasten des Betroffenen ungelöst bleibt und diesem ein Opfer abverlangen würde.

> BVerwG, Urt. v. 05.05.2015 – 4 CN 4.14 – DÖV 2015, 851; VGH Bayern, Urt. v. 10.05.2016 – 9 N 14.2674 – Rdnr. 35.

b. Unzulässiger „Etikettenschwindel" bewältigt den planbedingten Konflikt nicht; Risiko von Abwehrklagen künftiger Eigentümer gegen den Betrieb der Einwender

Mit der textlichen Festsetzung „Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit" soll die Schutzwürdigkeit der ausschließlich vorgesehenen Wohnbebauung auf diejenige eines Mischgebiets reduziert werden. Irgendeine gewerbliche Nutzung, die tatsächlich

zu einer Durchmischung führen würde, ist jedoch nicht vorgesehen. Die geminderte Schutzwürdigkeit ist damit eine **planerische Fiktion und ein städtebaulicher „Etikettenschwindel"**. Es ist zwar richtig, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Bindung des Plangebers an § 9 BauGB entfällt. Dies ermächtigt ihn jedoch nicht zu einem **Etikettenschwindel dahingehend, durch eine textlich-abstrakte Festsetzung der im Plangebiet ausschließlich und damit einem reinen Wohngebiet entsprechenden, vorgesehenen reinen Wohnbebauung die Schutzwürdigkeit zu nehmen.** Der sich aufdrängende und auch vom Plangeber – allerdings nur unzureichend - gesehene Konflikt zwischen Industriegebietsausweisung und reiner Wohnnutzung wird dadurch nicht gelöst.

Weder ein „Durchschnittsleser" des Planwerks noch künftige Eigentümer im Plangebiet hätten dafür Verständnis. Vielmehr würden sie die umliegenden Gewerbebetriebe, insbesondere diejenigen unserer Mandanten, mit Abwehrklagen, ausgehend von der Schutzwürdigkeit ihrer reinen Wohnnutzung, überziehen. Dies müssen die Einwender als Betroffene nicht abwarten, sondern können sich gegen den Bebauungsplan wenden.

c. *Verstoß gegen Gebot der Konfliktbewältigung und Trennungsgrundsatz*

Das Gebot der Konfliktbewältigung wird mit dem Planentwurf nicht erfüllt. Vielmehr verstößt der Planentwurf abwägungsfehlerhaft gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG.

aa. Mit dem Planentwurf würde ein dauerhafter Konfliktherd geschaffen

Wie ausgeführt, löst der im Verfahren befindliche Bebauungsplan keine städtebaulichen Konflikte, sondern **schafft ein dauerhaftes Konfliktpotenzial unverträglicher benachbarter Nutzungen.** Es entstünde ein „städtebaulicher Hotspot". Die Planung ist deshalb rechtswidrig, weil die Gemeinde zu einem falschen Abwägungsergebnis gelangt, indem sie Wohnbebauung neben einer als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche anzusiedeln versucht.

Sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als auch Belange der Wirtschaft sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Diese Belange

sind vorliegend aus Gründen der unmittelbaren Nachbarschaft nicht kompatibel. Die Einwender haben ein berechtigtes und schutzwürdiges Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustands und den Nutzungsmöglichkeiten eines Industriegebiets. Konflikte durch die Wohnnutzung mit der industriellen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks der Einwender wären nicht nur wahrscheinlich, sondern vorprogrammiert.

bb. Mit dem Planentwurf würden die betroffenen Betriebe eingeschränkt, ihnen jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen und sie auf einen reduzierten, nackten Bestandsschutz eingefroren

Die Gemeinde hat sich – ausgehend von den ausliegenden Unterlagen – mit zukünftigen Entwicklungen insbesondere den möglichen Nutzungsänderungen auf dem Industriegrundstück der Einwender auseinander zu setzen. Mit den daraus sich ergebenden zusätzlichen Immissionskonflikten hat sie sich nicht bzw. nicht ausreichend beschäftigt. Dementsprechend hat die Gemeinde schon die vorhandenen planerischen Konflikte nicht ausreichend gesehen und auch nicht ermittelt, welche Konflikte noch hinzuträten, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt. Statt dessen liegen der schalltechnischen Untersuchungen Einschränkungen der Gewerbebetriebe zugrunde. Jegliches künftiges Entwicklungspotential würde ihnen abgeschnitten. Sie wären **auf einen gegenüber heute reduzierten, eingeschränkten, nackten Bestandsschutz eingefroren.** Dies verstößt gegen den verfassungsrechtlich abgesicherten Schutz des Eigentums der Einwender und den Schutz der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe.

cc. Schallschutzfestsetzungen zur Konfliktbewältigung hier ungeeignet

Es ist nicht damit getan, städtebauliche Konflikte mit dem vermeintlichen Kunstgriff „Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit" scheinbar aufzulösen. Dadurch würden die unterschiedlichen öffentlichen oder privaten Belange nicht mit der ihnen eigenen Bedeutung berücksichtigt und ein fehlerhaftes Abwägungsergebnis erzielt.

Die vom Gesetz geforderte „gerechte Abwägung" kann zur Konfliktvermeidung hier **nur zu dem Ergebnis führen, dass eine Wohnbebauung neben einem Industriegrundstück, für das nach 6.1 der TA Lärm ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A) sowohl tags, als auch nachts möglich ist, nicht zugelassen werden darf.**

Vorsorglich sei bemerkt, dass sich eine **derart konfliktträchtige Situation auch nicht mit Schallschutzfestsetzungen auflösen** lässt – ungeachtet der Tatsache, dass der Planentwurf in der ausliegenden Fassung solche Schallschutzfestsetzungen bislang gar nicht vorsieht. Denn die **Nutzungsarten reine Wohnnutzung und Industriegebiet sind miteinander derart unvereinbar und inkompatibel**, dass eine solche Feinsteuerung leer liefe und den Konflikt nicht ausräumt. Zur Rechtfertigung kann nicht etwa, wie der Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf Seite 2 meint, das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.10.2011 – 2 D 132/09 – herangezogen werden. Denn dort wurde der streitige vorhabenbezogene Bebauungsplan gerade aufgehoben, weil die vorgesehenen Schallschutzfestsetzungen in Form von Lärmemissionskontingente fehlerhaft, unbestimmt und unklar waren. Hier dagegen würden selbst Schallschutzfestsetzungen den Konflikt reiner Wohnbebauung mit einer angrenzenden Industriegebietsfestsetzung nicht ausräumen können. Dies hat der **Bebauungsplanentwurf von Grund auf verkannt, fehlerhaft eingeschätzt, nicht ausreichend bewältigt und damit unzureichend behandelt.**

dd. Schallschutzfestsetzungen hier nicht einmal Gegenstand des Planentwurfs

Es bedarf daher keiner weiteren Vertiefung, dass die **Aufnahme der Empfehlungen des Schallschutzgutachters als bloße Hinweise unter Ziffer D 6 des Bebauungsplanentwurfs mangels Verbindlichkeit von vornherein ungeeignet** ist.

4. Verletzung des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Einwender

Ein ebenso schwer wiegender Fehler des Abwägungsergebnisses liegt darin, dass der Bebauungsplanentwurf mit der Ansiedlung reiner Wohnbebauung neben einer als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche eklatant gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt:

a. Anforderungen an das Rücksichtnahmegebot

Das allgemeine Rücksichtnahmegebot gilt auch in der Bauleitplanung. Nach dem baurechtlichen **Rücksichtnahmegebot** kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt. Umgekehrt braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Die hierbei vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran auszurichten, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dabei muss allerdings demjenigen, der sein eigenes Grundstück in einer sonst zulässigen Weise baulich nutzen will, insofern Vorrang zugestanden werden, als er berechtigte Interessen nicht deshalb zurückzustellen braucht, um gleichwertige fremde Interessen zu schonen.

Grundlegend: BVerwG, Urt. v. 25.02.1977 – 4 C 22.75 – BVerwGE 52, 122.

Diesem (objektiv-rechtlichen) Rücksichtnahmegebot kommt eine drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist.

BVerwG, Urt. v. 25.02.1977 – 4 C 22.75 – BVerwGE 52, 122.

b. Verfehlung dieser Anforderungen

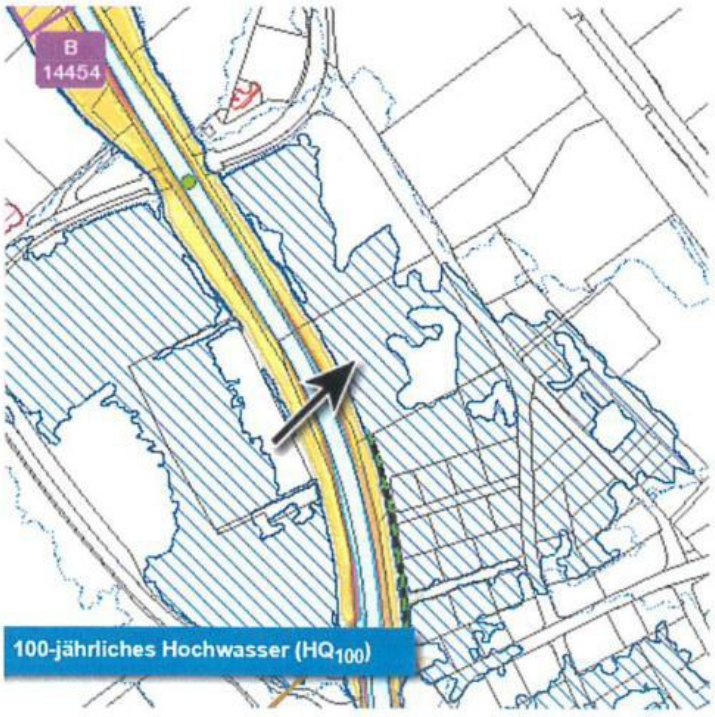
Hier gelingt es dem Bebauungsplanentwurf nicht, den vorhandenen städtebaulichen Konflikt zu bewältigen.

Die Ansiedlung eines faktischen reinen Wohngebiets unter dem Deckmantel der Schutzwürdigkeit des Wohnens in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO führt zu nicht hinnehmbaren Konflikten mit der Nutzung des als Industriegebiet ausgewiesenen Grundstücks der Einwender. Lärmkonflikte sind als Folge der Gewerbenutzung der Einwender (auch möglicher Folgenutzungen) mit der geplanten Wohnbebauung vorprogrammiert. **Die städtebauliche Ordnung als Planungsziel eines Bebauungsplans würde massiv gestört. Das Baugrundstück ist deshalb für die geplante Wohnbebauung mit 5 Mehrfamilienwohngebäuden aus städtebaulichem Blickwinkel ungeeignet.**

Das Rücksichtnahmegebot wird demnach gegenüber der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bebauung einseitig verletzt. Eine Rechtfertigung dieses schwerwiegenden Eingriffs wird nicht gelingen. Das Plangebiet ist für die Ansiedlung ausschließlich von Wohnnutzung ungeeignet.

5. Hochwassergefahr verkannt

Die im vorgesehenen Plangebiet bestehende Hochwassergefahr wurde verkannt. Entgegen den Ausführungen auf Seite 8 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan liegt der Planbereich nicht nur „mit einer Breite von circa 11 m innerhalb des HQ 100". Vielmehr **liegt nahezu das gesamte Plangebiet im HQ 100:**



Dies bedeutet besondere Anforderungen an die Planung gemäß § 78 Abs. 3 WHG. Ihre Erfüllung ist mit den wenigen Zeilen unter Ziffer 3.4.4 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung nicht nachgewiesen.

III.
Drohende Entschädigungsansprüche

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass bei einem Inkraftsetzen des Bebauungsplans erhebliche Entschädigungsansprüche drohen, weil Betriebe rechtswidrig planbedingt auf den nackten Bestandschutz reduziert würden. Dabei handelt es sich um einen als Sonderopfer ausgleichspflichtigen enteignungsgleichen Eingriff. Die Einwender wünschen keine solche Auseinandersetzung mit der Gemeinde. Die Einwender möchten nur wie bisher unbehelligt im Industriegebiet ihrer Tätigkeit nachgehen. Eine daran angrenzende Wohnnutzung ist damit unvereinbar. Der Erlass des Bebauungsplans würde die Einwender in eine solche rechtliche Auseinandersetzung mit der Gemeinde zwingen.

C.
Ergebnis

In der ausliegenden Fassung kann der Bebauungsplan an dieser für eine ausschließliche Wohnnutzung ungeeigneten Stelle nicht rechtmäßig in Kraft treten. Der Entwurf leidet an schwerwiegenden formellen und materiellen Rechtsfehlern, insbesondere:

- unzulässige Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;
- unzureichendes Ermitteln des Abwägungsmaterials durch fehlende alternative Standortprüfung;
- fehlerhafte Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung;
- Verstoß gegen Ziele der Raumordnung;
- Unbestimmtheit von Festsetzungen des Planentwurfs;
- fehlerhaftes Abwägungsergebnis, insbesondere Nichtbeachtung des Gebots der Konfliktbewältigung und des Trennungsgrundsatzes zu dem angrenzenden Industriegebiet;
- Beeinträchtigung der zulässigen industriellen Nutzung des unmittelbar angrenzenden Grundstücks der Einwender, neben dem keine Wohnnutzung festgesetzt werden darf;

- Verletzung des Rücksichtnahmegebotes und
- Verkennung der Hochwassergefahr.

Der Bebauungsplan würde in der ausliegenden Form zu massiven Beschränkungen der Grundstücksnutzungen der sonst ansässigen Gewerbebetriebe führen. Er würde so gegen deren Rechte auf Eigentum (Art. 14 GG) und am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Art. 12 GG) verstoßen. Die Betriebe würden gegenüber heute – wie die schalltechnische Untersuchung zu Unrecht zugrunde legt – erheblich eingeschränkt; jegliche künftige Entwicklungen ausgeschlossen und die Betriebe auf den nackten Bestandsschutz reduziert. Dafür können sie Entschädigungsansprüche geltend machen.

Ein solcher auf Verdrängung zielender Umgang der Gemeinde mit Traditionsbetrieben, die seit Jahrzehnten ansässig und zugleich Gewerbesteuerzahler sind, ist unverständlich. Unverständlich ist ebenso die zu erwartende Schaffung eines städtebaulichen Dauerkonfliktherds durch die Ansiedlung ausschließlich von Wohnnutzung direkt neben emissionsstarken Gewerbebetrieben in einem ausgewiesenen Industriegebiet.

Die Betroffenen können dies im Interesse ihrer Fortexistenz in der Gemeinde nicht hinnehmen. Namens und in Vollmacht der Einwender wird daher **beantragt,**

das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen