

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Stadtplanungs- und Baurechtsamt
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

Mein Zeichen:

0504/2016

Datum:

8. Juni 2017

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C
„Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs –
Einwendungen des Herrn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass nunmehr ich Herrn _____, Vogelhofstraße 80/1 in 73525 Schwäbisch Gmünd anwaltlich vertrete. Die mich legitimierende Vollmacht liegt diesem Einwendungsschreiben in Kopie bei. Ich bitte darum, künftigen Schriftverkehr in dieser Sache ausschließlich über meine Kanzlei zu führen.

Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstücks in der Vogelhofstraße 80/1 in 73525 Schwäbisch Gmünd, Anlieger der Vogelhofstraße und unmittelbarer Nachbar zum geplanten Neubaugebiet „Wohnen am Vogelhof“.

Fristgerecht nehme ich namens und im Auftrag meines Mandanten zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“ Stellung und erhebe auf Grundlage des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB folgende Einwendungen:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans hält – vorausgesetzt, er würde mit diesem Inhalt als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft treten – einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeitskontrolle weiterhin nicht Stand.

Im Einzelnen:

I. Formelle Einwendungen

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist weiterhin formell rechtswidrig.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln. Zu diesen für die Abwägung erheblichen Belangen gehören öffentliche und private Belange. Zu den erheblichen abwägungsrelevanten privaten Belangen sind nicht lediglich subjektiv-öffentliche Rechte mit drittschützendem Charakter zu zählen, wie sie im Rahmen einer Drittanfechtungsklage gegen eine erteilte Baugenehmigung im Gerichtsverfahren ausschließlich zu berücksichtigen sind. Vielmehr zählen zu den erheblichen abwägungsrelevanten privaten Belangen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen jede private Belange, welchem eine gewisse Erheblichkeit zugesprochen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.07.2011 – Az. 4 BN 22/11).

Eine Ermittlung der erheblichen abwägungsrelevanten Belange meines Mandanten fand auch im Änderungsverfahren nicht statt, obwohl der Planungsbehörde diese Belange infolge der Teilnahme an der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und infolge des Einwendungsvortrags vom 18.01.2016 im Rahmen der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB hätten bekannt sein müssen. Die Planungsbehörde hat es hierbei unterlassen, die anliegergemäße Verkehrsproblematik in der Vogelhofstraße, einen Werteverlust des Grundstücks, einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG wegen Wegfalls der schützenswerten freien Aussicht sowie einen Vertrauenstatbestand in dem Erhalt der freien Aussicht als abwägungsrelevantes Material zu ermitteln.

Damit liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Dieses führt zur formellen Rechtswidrigkeit des Entwurfs des Bebauungsplans, wenn und soweit der Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen beschlossen und in Kraft treten wird, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB.

II. Materielle Einwendungen

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans ist auch materiell rechtswidrig.

1. Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans ist i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Anforderung gilt nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für jede einzelne Festsetzung. Erforderlich ist eine Bauleitplanung dann und insoweit, wenn und wie sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt und wenn die ihr zugrundeliegende Konzeption auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

1.1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Es fehlt bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, weil die getroffene Festsetzung nicht dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen. Hierzu führt beispielsweise der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Beschluss vom 19.07.2010 – Az. 14 ZB 09.1123 aus, dass

„die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Maßstab der Erforderlichkeit genügen, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geboten sind. Es fehlt am Merkmal der Erforderlichkeit, wenn einzelne Festsetzungen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, weil die Gemeinde die Festsetzung trifft, die nach ihrem Willen nicht verwirklicht werden soll.“

Gemessen an diesem Maßstab fehlt es der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der Erforderlichkeit.

(1.) Festsetzung „ Allgemeines Wohngebiet“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 S. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde für die Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, weil das geplante Baugebiet

„hauptsächlich dem Wohnen dienen soll und diese Nutzung auch der festgesetzten angrenzenden Bebauung entspricht.“ (Seite 13 der Begründung).

Bereits hier ist anzumerken, dass die angrenzende Bebauung entlang der Vogelhofstraße nicht einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 131 AIV „Vogelhofstraße“ im Nordosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets setzt ein Reines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 131 A „Im Unteren Vogelhof“ setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Nach § 31 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO

handelt sich bei diesem Gebiet um ein faktisch Reines Wohngebiet, weil es ausschließlich aus Wohngebäuden besteht.

(2.) Feinststeuerung

Nach § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind. Schließlich kann nach § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Ausweislich der Begründung zum Entwurf des geänderten Bebauungsplans wurde hiervon Gebrauch gemacht. So führt die Begründung aus, dass

„Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen werden, da sie häufig zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.“

(3.) Bewertung

Die Festsetzung des Baugebiets als WA entspricht nicht dem tatsächlichen planerischen Willen der Gemeinde. Der tatsächliche planerische Wille der Gemeinde liegt in der Ausweisung von Bauflächen für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser), damit auch Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorgehalten werden kann. Deshalb sollen auch Baugebiete mit besonderer Aussichtslage geschaffen werden. Durch die Hanglage im geplanten Baugebiet ist für alle geplanten Bauplätze im Plangebiet eine gute Aussicht gesichert (Seite 4 und Seite 5 der Begründung).

Diese planerische Zielkonzeption zielt auf eine ausschließliche Wohnnutzung ab, welche sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Vogelhofstraße ergibt. Für diese planerische Zielkonzeption sieht die BauNVO ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO vor. Dieses allerdings konnte die Gemeinde auf Grund der bereits bei einem Allgemeinen Wohngebiet bestehenden Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte durch Verkehrs- und sonstigen Lärm nicht festsetzen. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2017 liegt bereits alleine durch den Fahrzeugverkehr eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet vor (Seite 18 der Untersuchung). Erst recht liegt damit eine Überschreitung der Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiets vor. Hierauf und auf das bei Festsetzung eines Reinen Wohngebiets bestehende Konfliktpotenzial wurde die Gemeinde durch das Landratsamt für Baurecht und Naturschutz – Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht – bereits vor der ersten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, weshalb die Gemeinde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2015 eine Änderung in ein Allgemeine Wohngebiet vornahm. Dieses entspricht evident nicht dem Planungswillen der Gemeinde. So liegt der unbebaute Planbereich am westlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd, südlich der Vogelhofstraße. Der Bereich liegt in Südhanglage oberhalb des Remstals. Die Entfernung zum Tal beträgt ca. 300 m. Durch das Tal verläuft die 4-spurige Bundesstraße 29 und die Eisenbahnlinie Stuttgart – Aalen. Im Tal befindet sich auch ein großflächiges Gewerbegebiet mit mehrschichtig arbeitenden Betrieben.

Deshalb liegt ein Fall des Etikettenschwindels vor. Der Gemeinde geht es de facto nicht um die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, sondern um die Ausweisung eines Baugebiets für Einfamilienhäuser. Etwaige andere aus § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen lassen sich tatsächlich nicht wirklichen, weil es der Gemeinde um die Schaffung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf geht.

Schließlich verkennt die Gemeinde, dass die direkt angrenzenden Baugebiete nicht einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern einem Reinen Wohngebiet entsprechen. So führt die Gemeinde selbst auf Seite 9 der Begründung aus, dass

„im Südosten der Bebauungsplan Nr. 131 A „Im unteren Vogelhof“ angrenzt. Es ist dort keine Art der Nutzung festgesetzt, es sind maximal zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach zulässig.“.

Ferner führt die Gemeinde auf Seite 9 der Begründung aus, dass

„im Nordosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bebauungsplan Nr. 131 A IV „Vogelhofstraße“ gilt. Die Bauflächen sind als Reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Bebauung und Satteldach festgesetzt.“.

Hieraus wird deutlich, dass die gesamte angrenzende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Vogelhofstraße einem (durch Bebauungsplan) festgesetzten bzw. faktischen Reinen Wohngebiet nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO entspricht. Insoweit sind die Ausführungen der Gemeinde auf Seite 13 der Begründung fehlerhaft, die Festsetzung des geplanten Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet entspreche auch der festgesetzten angrenzenden Bebauung. Dies mag höchstens ein Wunschdenken der Planungsbehörde zur Planrealisierung sein. Verkennt jedoch evident die tatsächlich und rechtlich bestehenden Gegebenheiten.

1.2. Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Der Bebauungsplan zielt nicht auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

(1.) Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung

Der Grundsatz des Vorrangs von Maßnahmen der Innenentwicklung wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist auch deshalb nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Die Gemeinde führt auf Seite 3 und Seite 4 der Begründung aus:

„Als ausgewiesenes Mittelzentrum ist die Stadt Schwäbisch Gmünd angehalten nach den allgemeinen Grundsätzen des Regionalplans in den dort aufgeführten Siedlungsbereichen eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben. [...] Es besteht daher die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. [...] Um auch Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorzuhalten, sollen auch Baugebiete mit besonderer Aussichtslage geschaffen werden. Durch die Hanglage ist für alle geplanten Bauplätze im Plangebiet eine gute Aussicht gesichert. Ein vergleichbares Angebot ist derzeit in keinem anderen Baugebiet der Stadt vorhanden. [...] Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es notwendig, die für den bestehenden Bedarf erforderliche Fläche auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Bedarf an Bauplätzen gedeckt und es besteht die Möglichkeit an vorhandene Infrastruktur anzuschließen und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. [...]“

Die Planrechtfertigung mit dem Wohnbedürfnis von Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen und dem Bedarf an Eigentumsbildung im Wohnwesen sind nicht überzeugend. Es fehlt evident an der Darlegung, weshalb dieses Ziel gefördert werden soll (vgl. hierzu ausführlich BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – Az. IV C 105.66). Schließlich unterscheidet das BauGB nicht nach Einwohnern mit hohen, mittleren oder gar einfachen Ansprüchen. Es zielt vielmehr auf eine sozialgerechte Bodennutzung, § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB.

Die Gemeinde verstößt gegen den Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nur dann gegeben, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – Az. IV C 105.66). Erklärtes Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung liegt in einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung. Um dieses gesetzte Ziel zu erreichen, sind die Gemeinden verpflichtet, zunächst geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung vorzunehmen, bevor

Grundstücke des Außenbereichs für die Wohnbebauung und –nutzung herangezogen werden. Zwar hat die Gemeinde auch Bauplätze für die Eigentumsbildung zu schaffen und bereit zu halten. Diese Plätze können und müssen jedoch vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das BauGB orientiert sich in einem ersten Schritt an dem Flächenbedarf infolge des kommunalen Bevölkerungszuwachses. Dieser Flächenbedarf ist sodann – soweit tatsächlich möglich – in einem zweiten Schritt durch die Innenstadtentwicklung zu befriedigen. Der kommunale Bevölkerungszuwachs ist dabei allgemein und ohne Berücksichtigung exklusiver und hoher Wohnansprüche zu ermitteln. Wenn und soweit der kommunale Bevölkerungszuwachs durch eine geeignete Innenstadtentwicklung nicht befriedigt werden kann, kann und darf auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden.

Dass hohen Wohnansprüchen mit dem Bedürfnis nach einer besonderen Aussicht grundsätzlich nicht durch eine Innenstadtentwicklung entsprochen werden kann, versteht sich von selbst. Allerdings kann das allgemeine Wohnbedürfnis bzw. das Bedürfnis nach Eigentumsbildung durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden. Ausweislich der Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit Stand 11.03.2015 kann der kommunale Bevölkerungszuwachs ohne Ausweisung eines Neubaugebiets problemlos bewältigt werden. So kommt die Wohnbauflächenbedarfsberechnung zu dem Ergebnis, dass insgesamt ein Gesamtflächenpotenzial an Baulücken in Höhe von 17,4 ha besteht. Im Vergleich dazu beträgt das Plangebiet 0,8 ha. Die Ausweisung des Neubaugebiets ist somit nicht erforderlich und verstößt gegen den Grundsatz des Vorrangs von Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.

(2.) Fehlerhafte Belegungsdichte

Die Planungsbehörde geht weiterhin von einer fehlerhaften Belegungsdichte für die Wohnraumberechnung aus.

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung vom 11.03.2015 führt auf Seite 5 nachvollziehbar aus, dass die Belegungsdichte der Wohnungen für Schwäbisch Gmünd bei 2,0 Einwohnern je Wohneinheit liegt und seit 2005 kontinuierlich gesunken ist. Auf Seite 5 f. der Begründung zum Bebauungsplan führt die Gemeinde aus,

„dass bei einer angenommenen Belegung mit 3 Personen pro Wohneinheit das einen Wohnraum für ca. 30 Bewohner ergibt.“

Ferner wird ausgeführt, dass

„von einer Belegungsdichte mit 3 Personen je Wohneinheit ausgegangen wird, da eine Überprüfung der Einwohnerzahl der Neubaugebiete mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern der letzten 10 Jahre eine durchschnittliche Belegung von 3,2 ergeben hat.“

Woher die Gemeinde diese Zahlen hat, lässt sich der Begründung nicht entnehmen. Die Abweichung von der Wohnbedarfsberechnung hätte von der Planungsbehörde dargelegt, begründet und durch stichhaltige Untersuchungen belegt werden müssen. Es macht dennoch einen gravierenden rechnerischen und tatsächlichen Unterschied, ob die Berechnung auf Grundlage von 2,0 oder 3,0 Einwohnern je Wohneinheit erfolgt. Bei einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern je Wohneinheit und der Annahme der Planungsbehörde, dass ca. $\frac{1}{4}$ der Häuser mit zwei Wohneinheiten ausgeführt werden, ergibt das 30 Bewohner. Werden lediglich 2,0 Einwohner je Wohneinheit berechnet, ergibt das lediglich 20 Bewohner im Planungsgebiet.

(3.) Fehlerhafte Bruttowohnmindestdichte

Aus der zuvor ausgeführten fehlerhaften Belegungsdichte resultiert ausweislich des Schreibens des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 08.03.2016 das Folgeproblem, dass die Orientierungswerte für Mittelzentren bei 80 Einwohnern je ha liegen. In der Gesamtstadt wird eine Bruttowohnmindestdichte von 55 Einwohner

je ha angestrebt. Diese Bruttowohnmindestdichte wird im Plangebiet nicht mal ansatzweise erreicht. Im Planungsgebiet wird eine Bruttowohnmindestdichte von lediglich 22 Einwohner je ha erreicht, wenn man die Belegungsdichte von 2 Einwohnern gemäß der vom Statistischen Landesamt ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße zugrunde legt. Diese eklatante Abweichung wird durch den Versuch einer Rechtfertigung auf Seite 6 der Begründung nicht kompensiert. Mithin ist der Bebauungsplan auch aus diesem Grund nicht erforderlich.

1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht über den erforderlichen Umfang i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinaus, indem dieser die öffentliche Verkehrsfläche, welche an das Grundstück meines Mandanten anschließt, miteinbezieht.

Die ursprüngliche Planung hatte die an das Grundstück meines Mandanten angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht zum Gegenstand. Im Zuge der Planungen sieht die Planungsbehörde es als erforderlich an, dass u. a. das bestehende Gebäude der Vogelhofstraße 80/1 neu an das Versorgungs- und Entsorgungssystem angeschlossen werde. Deshalb müsse der Bereich des Planungsgebiets in voller Breite ausgebaut werden. Die Planungsbehörde verfolgt damit das Ziel, wie meinem Mandanten bereits mündlich und schriftlich mitgeteilt wurde, das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 erschließungsbeitragsrechtlich abzurechnen. Eigene Recherchen meines Mandanten ergaben allerdings, dass das Grundstück bereits erstmalig endgültig hergestellt wurde. Eine Einbeziehung in das Planungsgebiet ist deshalb nicht erforderlich, weil die Erschließung des Neubaugebiets ausschließlich über eine Innenerschließung erfolgen kann.

Im Übrigen haben Kontrolleure der Planungsbehörde festgestellt, dass das Grundstück meines Mandanten über einen privaten Kanalanschluss verfügt und somit nicht an dem öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Die von der Planungsbehörde suggerierte Infrastrukturmaßnahme besteht indes nicht.

1.4. Zwischenergebnis

Der Bebauungsplan ist i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, weil die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht dem Planungswillen der Planungsbehörde entspricht und mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung nicht im Einklang steht. Die Planung zielt nicht auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung, da Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind und der Außenbereich für das Planungsvorhaben nicht in Anspruch genommen werden muss. Schließlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 bereits erstmalig endgültig hergestellt ist.

2. Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO

2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan verstößt gegen den Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO. Die §§ 2 bis 14 BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Dieser erste Abschnitt der BauNVO enthält grundsätzlich einen numerus clausus der Bauflächen und Baugebiete. Der Gemeinde ist es damit verwehrt, andere Gebietstypen zu planen und festzusetzen als diejenigen, welche ihr die BauNVO – einschließlich der Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO – anbietet. Die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eröffnen für diejenigen typischen Baugebiete, die durch eine potenziell nicht ohne Weiteres spannungsfreie Nutzungsmischung gekennzeichnet sind oder doch jedenfalls sein können, eine vielfältige differenzierte Palette von Möglichkeiten der Gliederung. Allerdings reichen die Feinsteuerungsmöglichkeiten nur soweit, wie der Gebietscharakter der einzelnen Baugebiete noch gewahrt wird, weil dieser den Gliederungsvorschriften immanent ist. Es kommt bei der Beurteilung dieses Grundsatzes auf das Baugebiet als Ganzes an.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 1 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es vorwiegend dem Wohnen dient. Das bedingt zwar einen qualitativen und quantitativen Vorrang der Wohnnutzung, andererseits aber zugleich – im Unterscheid zu einem Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 1 BauNVO – dass neben der Wohnnutzung auch andere als Wohnnutzungen zulässig und realisierbar sein müssen.

Das ist bei der von der Planungsbehörde vorgenommenen Feinsteuerung und den sonstigen Festsetzungen (Einfamilienhäuser) nicht mehr der Fall. Es ist evident, dass die Planungsbehörde faktisch auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets zielt. Als zulässig festgesetzt werden sollen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nämlich Wohngebäude und gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sollen Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sein, wobei die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen. Das ist unter Berücksichtigung der Begründung – es könnte zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen – widersprüchlich. Während Schank- und Speisewirtschaften Konfliktpotenzial in sich tragen sollen, soll nicht störende Handwerksbetriebe kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Wohnnutzung zukommen.

Im Übrigen ist das Plangebiet derart konzipiert worden, dass weder die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden noch nicht störende Handwerksbetriebe unter räumlichen Gesichtspunkten tatsächlich baulich ausgeführt werden können. Schließlich verweist die Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 12 darauf, dass die Versorgung der Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs durch die Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Lorcher Straße und der Innenstadt gewährleistet sei. Zudem wird § 4 Abs. 3 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass die Planungsbehörde eine nicht näher dargelegte und begründete Nachfrage nach Eigenbedarf in Form von Eigentumsbildung anführt (S. 3 der Begründung). Bei einem Reinen Wohngebiet, welchen nach § 3 Abs. 1 BauNVO ausschließlich dem Wohnen dient, wäre die von der Planungsbehörde gewählte Feinsteuerung nachvollziehbar und rechtlich zulässig und

möglich. Ein Reines Wohngebiet konnte die Planungsbehörde allerdings auf Grund der tatsächlich bestehenden Immissionswertüberschreitungen aber nicht festsetzen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO sind nicht rechtmäßig.

Grundsätzlich dienen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nur öffentlichen städtebaulichen Belangen mit der Folge, dass aus den Festsetzungen keine subjektiv-öffentlichen Rechte abgeleitet werden können. Ausnahmsweise jedoch, wie es hier der Fall ist, können Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung in Rechte Dritter eingreifen, diese jedenfalls beeinträchtigen. Auf Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass

„die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt wird. Damit die neuen Gebäude einen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am Vogelhof bilden, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximale Gebäudehöhe, First- und Traufhöhe und einer maximalen Vollgeschosszahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.“

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nach dem Willen der Planungsbehörde einen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung entlang der Vogelhofstraße bilden. Dieser beabsichtigte Zusammenhang schlägt fehlt. Vielmehr führt die Festsetzung aber zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Planbetroffenen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 11.11.2015/27.03.2017 sehen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen vor. Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt im Bereich WA 1 (Satteldach), gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,0 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 4,6 m. Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe

können auf jeder Gebäudeseite bis $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudelage zugelassen werden. Im Bereich WA 2 (Flachdach) beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 6,5 m. Für beide gilt: Bei Wandhöhen über 7,0 m gemessen vom neuen Gelände ist das oberste Geschoss um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Bei drei oberirdischen Geschossen, d. h. wenn ein Geschoss nur auf Grund der Nutzung kein Vollgeschoss ist, aber entsprechend eines Vollgeschosses über die Geländeoberfläche hinausragt, darf das oberste Geschoss max. $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschossen umfassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl und der maximal zulässigen Höhe erfolgte ohne Rücksichtnahme auf die bereits bestehende Bebauung an der Vogelhofstraße. Das bestehende und das geplante Wohngebiet liegen jeweils am Hang und grenzen unmittelbar aneinander. Die Festsetzung einer höheren Anzahl an Vollgeschossen als bei der bestehenden Bebauung oder der Höhe führt zwangsläufig zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der bestehenden Wohnhäuser. Ein Geländeschnitt illustriert, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die bestehenden Gebäude (max. 1 Vollgeschoss) um ein Vielfaches übersteigt. Das nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich.

3. Anpassung an Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan passt sich den Zielen der Raumordnung nicht an, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Nr. 3.1.9. des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist ein Ziel der Siedlungsentwicklung, dass diese vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Dieses Ziel der Raumordnung ist kein abwägungsfähiger Belang, welchen die Planungsbehörde in ihre Abwägung einstellen und sich im Abwägungsergebnis dagegen entscheiden kann.

Auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan führt die Planungsbehörde aus, dass

„man beim geplanten Baugebiet „Wohnen am Vogelhof“ noch von einer Arrondierung sprechen kann. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen an der Vogelhofstraße, die ihre Erschließungsfunktion in diesem Bereich nur nach einer Seite, nach Osten ausübt.“

Eine Arrondierung ist dann anzunehmen, wenn es um die Zusammenlegung von Flächen geht, um eine kürzere oder zweckmäßigere Außengrenze zu erhalten. Die Wahl des Standortes für das neue Baugebiet wurde nicht aus Gründen der Arrondierung, sondern im ausschließlichen Interesse potenzieller Grundstückseigentümer mit hohen Wohnansprüchen gewählt. Im Übrigen bildet das bestehende Wohngebiet und die westlich davon verlaufende Vogelhofstraße eine räumliche Zäsur. Von einer Erschließungsfunktion nur in östlicher Richtung kann keine Rede sein, weil die topografische Lage die Ausweisung eines Neubaugebiets nicht zulässt.

4. Materielles Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt gegen das materielle Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Weder fand eine Berücksichtigung der erheblichen privaten und öffentlichen Belange statt, noch wurden diese offensichtlichen erheblichen privaten und öffentlichen Belange interessengerecht gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor. Die Planungsbehörde hat es unterlassen, das gesamte abwägungsrelevante Material überhaupt zusammenzustellen. Diejenigen Belange, die in die Abwägung eingestellt wurden, sind fehlerhaft gewichtet worden.

4.1. Gerechte Abwägung der privaten Belange

Bei meinem Mandanten liegen erhebliche private Belange vor, welche hätten zwingend in die Abwägung eingestellt werden müssen.

4.1.1. Gleichbehandlungsgrundsatz

Es liegt ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor, wonach wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist. Das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 hat seit Jahrzehnten eine freie Aussicht auf die angrenzende Landschaft und Natur sowie ins Tal herab. Diese Aussichtsmöglichkeit soll nach dem Willen der Planungsbehörde zugunsten künftiger Bewohner weichen, welche Wert auf exklusive Wohnverhältnisse und eine exklusive Aussichtslage legen. Es sind keine nachvollziehbaren und städtebaulichen Gründe vorgetragen worden, welche diese Ungleichbehandlung rechtfertigen können. Mithin hätten die erheblichen privaten Belange meines Mandanten gerecht mit den erheblichen privaten Belangen der künftigen Grundstückseigentümer untereinander abgewogen werden müssen.

Die Bevorzugung der künftigen Grundstückseigentümer an dem Genuss der Aussichtslage müsste durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Das ist vorliegen jedoch nicht der Fall.

4.1.2. Vertrauenstatbestand

Mein Mandant kann sich neben Art. 3 Abs. 1 GG auf einen planungsrechtlich relevanten Vertrauenstatbestand berufen. So weist der erst 2011 in Kraft getretene Flächennutzungsplan das geplante Neubaugebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Auch der Landesentwicklungs- und Regionalplan definieren das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche. Eine nur 2 Jahre später eintretende Änderungsabsicht und nur 4 Jahre später beginnende Änderung war für meinen Mandanten nicht ersichtlich. Vielmehr konnte und durfte er sich weiterhin auf die Geltung der Planziele berufen. Das insbesondere, weil der Flächennutzungsplan als Zielvereinbarung das Jahr 2020 ausgewiesen hat. Mein Mandant wohnt und genießt seit Jahrzehnten diese freie Aussicht. Dieser Umstand hätte zwingend in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Die von der Planungsbehörde festgesetzte Bebauung hinsichtlich der Vollgeschosse und der Dachformen ändert an dem Verlust der freien Aussicht meines Mandanten nichts. Vielmehr wurden die Festsetzungen der Bebauung und Bebaubarkeit nur im Verhältnis zu den einzelnen Bauplätzen des Baugebiets untereinander vorgenommen.

Es trifft nämlich nicht zu, dass eine bestehende Aussichtslage in der Regel lediglich eine Chance ist, die grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt. Vielmehr gehört das durch die Aufstellung eines Bebauungsplans berührte Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes auch dann zum notwendigen Abwägungsmaterial, wenn er keinen Rechtsanspruch hierauf hat, weil die bisherige Situation ihn nur tatsächlich (reflexartig) begünstigt. Insoweit genießt daher auch das Interesse an der Aufrechterhaltung einer bestehenden Aussichtslage bauplanungsrechtlichen Schutz (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 08.09.1995 – Az. 8 S 366/95).

4.1.3. Wertverlust

Die Berücksichtigung des zwangsläufig eintretenden Wertverlustes am Grundstück (Art. 14 Abs. 1 GG) ist in die Abwägung einzustellen, wenn die Wertminderung Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 – Az. 4 B 60/92). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch von der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – Az. 4 NB 17/94). Die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen

würden das Gebäude meines Mandanten deutlich überragen und mit Nachteilen (Verlust der freien Aussicht, Verschattung...) belasten. Dieser erhebliche private Belang ist weder ermittelt noch die Abwägung eingestellt worden.

4.1.4. Verkehrs- und Lärmschutzproblematik

Die wesentlichen erheblichen privaten Belange liegen in der Verkehrs- und Lärmschutzproblematik.

Verkehrsproblematik

Der Planungsbehörde ist die problematische und äußerst gefährliche Straßenführung der Vogelhofstraße positiv bekannt.

Die Vogelhofstraße wird durch einen sehr kurvenlastigen, steilen Straßenverlauf gekennzeichnet. Infolgedessen ist die Vogelhofstraße für die Verkehrsteilnehmer und Fußgänger schwer einsehbar. Ein Gehweg ist entsprechend den straßenrechtlichen Anforderungen so nicht vorhanden. Zudem verringern parkende Kfz die an sich bereits schmale Straßenbreite auf max. 3,5 m. Das Passieren von 2 Fahrzeugen nebeneinander ist so unmöglich. Zwar wurde die Vogelhofstraße für den allgemeinen Verkehr gesperrt, dennoch nutzen zahlreiche Verkehrsteilnehmer die Vogelhofstraße, obwohl sie keine Anlieger der Vogelhofstraße oder des Stadtteils Wustenriet sind. Es wird auf die Verkehrsuntersuchung vom 20.09.2016 verwiesen. Diese beengten Verhältnisse und die topografischen Randbedingungen der Vogelhofstraße führen dazu, dass bereits heute (ohne das Plangebiet) ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer vorausgesetzt wird. Zutreffend wird auf Seite 5 der Verkehrsuntersuchung ausgeführt, dass Teilabschnitte der Vogelhofstraße „verkehrlich-funktionale Defizite“ aufweisen. Das Verkehrsaufkommen beträgt derzeit gem. Verkehrsuntersuchung (ohne das Plangebiet) ca. 1.500 Kfz/24 h bis

max. 1.800 Kfz/24 h. Zwar mag das aus fachlicher Sicht als gering einzustufen sein, tatsächlich handelt es sich bei dieser Größenordnung um ein für die Vogelhofstraße auf Grund ihrer beengten und steilen topografischen Lage um ein beträchtliches Verkehrsaufkommen. Hinzu kommen täglich ca. 20 Lkw ab 3,5 t und ca. 15 Lkw bis max. 40 t, die eine Gärtnerei in Wustenriet und ein Logistikzentrum im Stadtteil Wetzgau anfahren. Unter Berücksichtigung des Plangebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen rechnerisch um weitere 150 Kfz/24 h. Jedwede Erhöhung des bereits bestehenden hohen Verkehrsaufkommens stellt eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung für die unmittelbar angrenzenden Eigentümer an der Vogelhofstraße dar.

Hinzu kommt, dass sich die Planungsbehörde nicht mit der Parkplatzproblematik durch das Plangebiet hinreichend auseinandergesetzt hat. Motorisierter Besucherverkehr kann auf Grund der geringen Breite der beiden Stichstraßen nicht in diesen parken. Es stellt sich die berechtigte Frage, wo der Besucherverkehr seine Fahrzeuge abstellen soll. Die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Baugrundstück kann den Bedarf an Parkplätzen nicht befriedigen.

Lärmschutzproblematik

Die Vogelhofstraße 80/1 liegt in einem festgesetzten Reinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 131 AIV „Vogelhofstraße“). Die zulässigen Immissionschutzwerte liegen nach Nr. 6.1. e) TA-Lärm bei tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2017 werden diese Immissionschutzwerte bereits jetzt um mindestens 12 dB(A) überschritten. Auf Seite 18 der Untersuchung liegen am Immissionsort der Vogelhofstraße 80/1 verkehrsbedingt zur Tageszeit 62,1 dB(A) und zur Nachtzeit 52,7 dB(A) vor. Zwar erhöht sich der Immissionswert durch das Plangebiet rechnerisch nur um 0,4 dB(A). Doch muss auf Grund des neuen Plangebiet eine Gesamtbeurteilung erfolgen. Die immis-

sionsschutzrechtliche Beurteilung kann nicht darauf beruhen, dass die bereits bestehende Überschreitung von mind. 12 dB(A) um lediglich 0,4 dB(A) erhöht folgenlos erhöht wird. Vielmehr kommt es nunmehr auf eine immissionsschutzrechtliche Neubeurteilung unter Einbeziehung des erwarteten Verkehrs durch das Plangebiet an. Danach liegt nachweislich eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet vor. Das Argument der unerheblichen Immissionswertüberschreitung ist vorliegend nicht einschlägig. Das wäre nur dann der Fall, wenn ohne Berücksichtigung des Plangebiets die Immissionsschutzwerte eingehalten wären und es infolge der Berücksichtigung des Plangebiets erstmalig zu einer (unerheblichen) Überschreitung kommt. Das ist vorliegend gerade nicht der Fall. Somit kann sich die Planungsbehörde nicht mit Erfolg darauf berufen, dass es lediglich auf den Erhöhungswert von 0,4 dB(A) ankommt. Die Lärmproblematik stellt einen erheblichen privaten Belang dar, mit welchem sich die Planungsbehörde nicht einmal ansatzweise auseinandergesetzt hat.

4.2. Gerechte Abwägung der öffentlichen Belange

Auch eine Berücksichtigung der erheblichen öffentlichen Belange lässt der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis vermissen.

4.2.1. Bodenschutzklausel

Es liegt weiterhin ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB vor. Nach der Bodenschutzklausel soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Eine solche Begründung lässt der Entwurf weiterhin vermissen. Auf dieses Begründungserfordernis wurde die Gemeinde bereits mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.06.2014 hingewiesen. Eine ausreichende Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB hätte verlangt, dass sich die Planungsbehörde über die vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten klar wird und eine tragfähige Begründung

für eine – trotz vorhandener Innenentwicklungsmöglichkeiten – erforderliche Außenentwicklung liefert. Die Zurückstellung der Innenentwicklung bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belangen Rechnung trägt. Es genügt für das Begründungserfordernis nicht, dass die Gemeinde einen Bedarf an Wohnbauflächen lediglich behauptet und sich dabei ausschließlich an den privaten Interessen potenzieller Eigentümer orientiert (vgl. VGH München, Beschluss vom 14.01.2013 – Az. 16 ZB 11.2566).

Die Planungsbehörde führt zwar auf S. 3 der Begründung aus, dass zwar Freiflächen für eine Innenentwicklung bestehen (vgl. hierzu auch die Wohnbedarfsflächenberechnung). Doch warum die 0,8 ha nicht im Rahmen einer Innenentwicklung beplant werden, geht aus der Begründung nicht hervor. Es wurde nicht in der gebotenen Weise in die Abwägung gestellt.

4.2.2. Immissionsschutzwerte

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2017 liegt an allen Immissionsschutzwerten im Plangebiet eine deutliche Überschreitung der Immissionsschutzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach Nr. 6.1 d) TA-Lärm vor. Die Überschreitung der Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet wäre um ein Vielfaches höher. Das erklärt auch den Versuch der Planungsbehörde, aus der Festsetzung eines augenscheinlichen Allgemeinen Wohngebiets ein faktisch Reines Wohngebiet zu konstruieren, damit höhere Immissionsschutzwerte angesetzt werden können.

Im Übrigen geht die schalltechnische Untersuchung vom 03.03.2017 von einer fehlerhaften Grundlage aus. So wird auf Seite 5 der Untersuchung ausgeführt, dass

„beide Gebäude gegenüber des Plangebiets im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt sind.“

Ferne führt die schalltechnische Untersuchung auf Seite 5 aus, dass

„die übrigen Gebäude der Vogelhofstraße Wohngebäude sind und deshalb als Allgemeines Wohngebiet zu interpretieren sind.“

Diese Interpretation ist fernab jeglicher Realität. Die Beurteilung des restlichen Gebiets der Vogelhofstraße unterliegt nicht einer willkürlichen Interpretation, sondern beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB. Unstreitig besteht der restliche Teil der Vogelhofstraße ausschließlich aus Wohngebäuden. Diese Nutzungsart ist der BauNVO bekannt. Dort wird solch eine Gebietsnutzung als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) bezeichnet. Dieses entspricht auch den tatsächlichen Verhältnissen mit der Folge, dass faktisch ein Reines Wohngebiet vorliegt. Somit sind die Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet bzgl. des Wohnbestandes maßgeblich. Richtigerweise hätten für das Plangebiet ebenfalls die Immissionsschutzwerte für ein Reines Wohngebiet herangezogen werden müssen, weil dieses dem tatsächlichen Planungswillen und der tatsächlichen Planungsabsicht der Planungsbehörde entspricht.

4.2.3. Umweltschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der an das Plangebiet angrenzende Wald löst gem. § 4 Abs. 3 S. 1 LBO eine Abstandseinhaltungspflicht von 30 m aus, welche nicht eingehalten wird.

Ausweislich des vorgelegten Umweltberichts fungieren das geplante Neubaugebiet und die dort befindliche Wiese als Lebensräume für Feldgrillen

und Heuschrecken. Die Feldgrille ist auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg und deutschlandweit als gefährdet vermerkt. Mit diesem Umstand setzt sich die Planungsbehörde im Abwägungsvorgang nicht auseinander.

Da alle europäischen, wildlebenden Vogelarten in Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen und ein Lebensraum sowie Brutplatz auf den Flächen des Baugebiets vorgefunden wurde, stellt dies einen abwägungsrelevanten Belang dar. Bestätigt werden konnten u. a. folgende Vögel: Buchfink, Grünfink, Turteltaube, Amseln, Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling sowie die Goldammer. Eine Berücksichtigung und Auseinandersetzung damit fand nicht statt.

In dem Baugebiet konnte ein Brutgeschehen für Amsel, Goldammer, Buchfink, Grünfink sowie einer Mönchsgradmücke festgestellt werden. Die Realisierung des Planungsgebiets würde zum direkten Verlust der Brutstätte dieser Tiere führen.

4.2.4. Verkehr

Der Grundsatz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als abwägungsrelevanter öffentlicher Belang ist zwingend in die Abwägung einzustellen, was von der Planungsbehörde unzulässiger Weise unterlassen wurde. Die Vogelhofstraße gewährleistet auf Grund ihrer beengten, steilen Verhältnisse bei weitem nicht mal ansatzweise die gebotene Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Dieser verkehrsrechtlich bereits defizitäre Zustand wird durch das Plangebiet verschärft.

4.2.5. Frischluft

Auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan führt die Planungsbehörde aus, dass sich das Plangebiet derzeit als eine Freifläche am Rand

eines besiedelten Bereichs darstelle, welches auf Grund der Lage und Topografie lokalklimatische Bedeutung als Frischluftherzeuge habe. Dieser Bereich würde durch das Plangebiet zerstört. Die Planungsbehörde setzt sich mit den wesentlichen Folgen nicht auseinander.

4.3. Konfliktbewältigungsgebot, § 1 Abs. 3 BauGB

Erzeugt die Planung jenseits der Grenzen des festgesetzten Baugebiets erstmals abwägungsrelevante Konflikte oder verstärkt sie bereits bestehende Konflikte, so darf sich die Gemeinde der Bewältigung der hierdurch ausgelösten Probleme nicht alleine mit der Bemerkung entziehen, es werde parallel geprüft und geplant. Zudem liegt ein Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot vor, wenn die Planungsbehörde ein bestehendes Konfliktpotenzial überhaupt nicht erkennt oder deren Bedeutung kleinredet.

Es liegt bzgl. der Verkehrs- und Verkehrslärmplanung ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung aus § 1 Abs. 3 BauGB vor. Der Planungsbehörde ist hinlänglich (mindestens seit 1995) bekannt, dass ein verkehrstechnisch erhebliches Gefahrenpotenzial in der Vogelhofstraße existiert, welches sich durch eine angepasste Geschwindigkeit und ein entsprechendes Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer bisher nicht lösen ließ und dies zukünftig auch nicht lösen lässt. Unberücksichtigt gelassen hat die Planungsbehörde, dass das geplante Neubaugebiet „Neue Hofwiesen“ in Wustenriet eine immense Verkehrsbelastung für die Vogelhofstraße nach sich zieht, weil ausweislich des Verkehrsgutachtens für das Neubaugebiet in Wustenriet die Planung vorsieht, dass der Verkehr zur B 29 und zur Innenstadt über die Vogelhofstraße führen soll. Dies würde zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 180 Kfz/24 h führen. Wie die Planungsbehörde von einer „akzeptablen Erschließungsanlage“ sprechen kann, ist indes nicht nachvollziehbar. Schließlich ist nicht berücksichtigt worden, dass das Baugebiet zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit des bestehenden Gefährdungspotenzials führen kann und wird.

Es wäre für eine rechtmäßige Bauleitplanung erforderlich gewesen, ein geeignetes verkehrstechnisches Gutachten vorzulegen und primär geeignete Infrastrukturmaßnahmen zu treffen, aus welchen die bestehenden Konflikte der Verkehrsgegebenheiten gelöst werden.

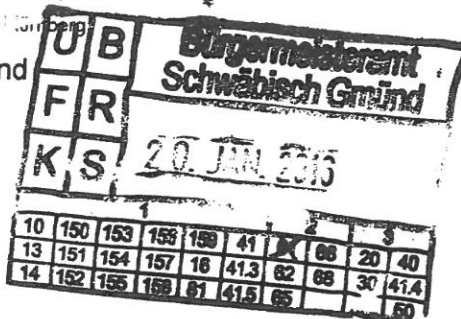
Auch die Situierung der Einfahrten in das Plangebiet sind unüberlegt festgesetzt und mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mal ansatzweise abgeglichen worden. Die Einfahrt in die erste Stichstraße liegt direkt im äußerst gefährlichen Kurvenbereich. In die Stichstraße einfahrende Fahrzeuge müssten auf der steilen und beengten Straße in jedem Fall zunächst anhalten, um potenziellen Gegenverkehr überhaupt erkennen und ggfs. passieren lassen zu können. Da aber infolge der beengten Straßenverhältnisse ein Passieren zweier Fahrzeuge zwangsläufig ausgeschlossen ist, müssten die Verkehrsteilnehmer untereinander eine Verständigung finden. Dies würde zu einem weiteren Gefährdungspotenzial durch Missverständnisse oder ähnlichem führen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist infolge zahlreicher Planungsdefizite und Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften als rechtswidrig anzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Stadtplanungs- und Baurechtsamt
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd



Unser Zeichen:

Datum:

18. Januar 2016

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd
Stellungnahme des**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir , Vogelhofstraße in
73525 Schwäbisch Gmünd anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Originalvollmacht liegt dieser Stellungnahme in der Anlage bei.

Wie Ihnen bereits aus der Teilnahme unseres Mandanten an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bekannt sein dürfte, ist unsere Mandantschaft Eigentümer des Grundstücks Vogelhofstraße in 73525 Schwäbisch Gmünd, Anlieger der Vogelhofstraße und unmittelbarer Nachbar zum geplanten Neubaugebiet „Wohnen am Vogelhof“.

Fristgerecht nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd Stellung:

Der Entwurf des Bebauungsplans hält – vorausgesetzt, er würde mit diesem Inhalt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft treten – **einer formell- und materiell-rechtlichen Rechtmäßigkeitskontrolle nicht Stand.**

1.) Formelle Einwendung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln, § 2 Abs. 3 BauGB. Eine Ermittlung der erheblichen privaten Belange unserer Mandantschaft fand nicht statt, obwohl der Planungsbehörde diese Belange infolge der Teilnahme an der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hätten bekannt sein müssen. Zu den erheblichen privaten Belangen sind nicht lediglich subjektiv-öffentliche Rechte mit drittschützendem Charakter zu zählen, sondern jeder private Belang, welchem eine gewisse Erheblichkeit zugesprochen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.07.2011 – Az. 4 BN 22/11).

Die Planungsbehörde hat es unterlassen, die anliegergemäße Verkehrsproblematik, einen Wertverlust des Grundstücks, einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG wegen Wegfalls der freien Aussicht sowie einen Vertrauenstatbestand in den Erhalt der freien Aussicht als abwägungsrelevantes Material zu ermitteln.

Damit liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Dieses führt zur formellen Rechtswidrigkeit des Entwurfs des Bebauungsplans.

2.) Materiell-rechtliche Einwendungen

a.) Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

(1.) Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrundeliegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Das soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung geschehen. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf Seite 4 oben erklärte Ziel der Bauleitplanung liegt darin, Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorzuhalten, in dem Baugebiete mit besonderer Aussichtslage geschaffen werden. Durch die Hanglage sei für alle geplanten Bauplätze im Plangebiet eine gute Aussicht gesichert. Ein vergleichbares Angebot sei derzeit in keinem anderen Baugebiet der Stadt vorhanden.

Das BauGB unterscheidet nicht zwischen Einwohnern mit hohen Wohnansprüchen und solchen mit mittleren oder niedrigen Wohnansprüchen. Erklärtes Ziel liegt vielmehr in einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung. Um dieses gesetzliche Ziel zu erreichen, sind die Gemeinden verpflichtet, zunächst geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung vorzunehmen, bevor Grundstücke im Außenbereich

für die Wohnbebauung und -nutzung herangezogen werden.

Das BauGB orientiert sich in einem ersten Schritt an dem Flächenbedarf infolge des kommunalen Bevölkerungszuwachs. Dieser Flächenbedarf ist sodann - soweit tatsächlich möglich – in einem zweiten Schritt durch die Innenstadtentwicklung zu befriedigen. Der kommunale Bevölkerungszuwachs ist dabei allgemein und ohne Berücksichtigung exklusiver und hoher Wohnansprüche zu ermitteln. Wenn und soweit der kommunale Bevölkerungszuwachs durch eine geeignete Innenstadtentwicklung nicht befriedigt werden könnte, kann und darf auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden.

Dass hohen Wohnansprüchen mit dem Bedürfnis nach einer besonderen Aussicht nicht durch eine Innenstadtentwicklung entsprochen werden kann, versteht sich von selbst. Deshalb ist die Bauleitplanung nicht erforderlich. Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist in Anlage 6 eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit Stand 11.03.2015 beigelegt. Unter Berücksichtigung der kommunalen Zielsetzung für die Einleitung und Aufstellung eines Bebauungsplans war und ist die Wohnbauflächenbedarfsberechnung obsolet, weil diese gleichwohl zu dem Ergebnis kommt, dass ausreichend Flächen und Möglichkeiten für eine Innenstadtentwicklung bestehen. Damit kann der kommunale Bevölkerungszuwachs ohne Ausweisung eines Neubaugebiets problemlos bewältigt werden. So kommt die Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Seite 9 zu dem Ergebnis, dass alleine 13,77 ha an Baulücken für Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung stehen. Insgesamt stehen weitere 4,07 ha an Baulücken von gemischten Bauflächen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung. In der Summe kann (unter Berücksichtigung der Gemeinde Waldstetten und etwaigen rechnerischen Korrektiven) von einem Gesamtflächenpotenzial an Baulücken in Höhe von 17,4 ha ausgegangen werden. Daneben bestehen noch sonstige Potenziale der Innenentwicklung wie sie auf Seite 11 der Wohnbauflächenbedarfsberechnung von weiteren 6,8 ha ersichtlich werden. Somit beträgt die Summe des Innenentwicklungspo-

tenzials 24,2 ha. Die Ausweisung eines Neubaugebiets im Außenbereich war indes nicht erforderlich. Die Befriedigung des Flächenbedarfs hätte mühelos über die Reaktivierung von Innenbereichsflächen erfolgen können.

Zum Vergleich: Der geplante Bebauungsplan hat eine Bruttobaufläche von lediglich 0,8 ha zum Inhalt.

Schließlich geht die Planungsbehörde von einer fehlerhaften Belegungsdichte für die Wohnraumberechnung vor. Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung führt auf Seite 5 nachvollziehbar aus, dass die Belegungsdichte der Wohnungen für Schwäbisch Gmünd bei 2,0 Einwohner je Wohneinheit liegt und seit 2001 kontinuierlich gesunken ist. Auf Seite 5 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird (nicht nachvollziehbar) von einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohner je Wohneinheit ausgegangen.

Es macht einen gravierenden rechnerischen und tatsächlichen Unterschied, ob die Berechnung auf Grundlage von 2,0 oder 3,0 Einwohnern je Wohneinheit erfolgt. Bei einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern je Wohneinheit und der Annahme der Planungsbehörde, dass ca. 1/4 der Häuser mit 2 Wohneinheiten ausgeführt werden, ergibt das 30 Bewohner. Werden lediglich 2,0 Einwohner je Wohneinheit berechnet, so ergibt das lediglich 20 Bewohner im Gebiet des geplanten Baugebiets.

Schließlich soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden (sog. Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB. Dieses Begründungserfordernis lässt der Entwurf vermissen. Hierauf wurde die Planungsbehörde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 17.06.2014 bereits hingewiesen. Eine ausreichende Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB hätte verlangt, dass sich die Planungsbehörde über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale klar wird und eine tragfähige Begründung für eine – trotz vorhandener Innenentwicklungsmöglichkeiten – erforderliche Außenentwicklung liefert. Die Zurückstellung der Innenentwicklung bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Be-

lange Rechnung trägt. Es genügt für das Begründungserfordernis nicht, dass die Gemeinde einen Bedarf an Wohnbauflächen lediglich behauptet und sich dabei ausschließlich an den privaten Interessen potenzieller Eigentümer orientiert (vgl. VGH München, Beschluss vom 14.01.2013 – 15 ZB 11.2566).

(2.) Sachliche Erforderlichkeit

Das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB scheitert auch in sachlicher Hinsicht, weil der Bebauungsplan mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO – nicht diejenigen Ziele verfolgt, die er tatsächlich verfolgen will.

Ursprünglich beabsichtigte die Planungsbehörde die Ausweisung eines reinen Wohngebiets (WR) gemäß § 3 BauNVO, weil das auszuweisende Neubaugebiet ausschließlich der Wohnnutzung dienen sollte. Diese Zielrichtung geht auch aus dem ausgelegten Begründungsentwurf auf Seite 4 hervor, wonach für Einwohner mit hohen Wohnansprüchen ein adäquates Bauplatzangebot vorgehalten werden solle. Erst der Hinweis des Landratsamts für Baurecht und Naturschutz – Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht – verdeutlichte der Planungsbehörde das bestehende Konfliktpotenzial und ein tatsächliches Umsetzungshindernis. Der unbebaute Planbereich liegt am westlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd, südlich der Vogelhofstraße. Der Bereich liegt in Südhanglage oberhalb des Remstales. Die Entfernung zum Tal beträgt ca. 300 m. Durch das Tal verläuft die 4-spurige Bundesstraße 29 und die Eisenbahnlinie Stuttgart – Aalen. Im Tal befindet sich auch ein großflächiges Gewerbegebiet mit mehrschichtig arbeitenden Betrieben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) – was der Zielrichtung der Planungsbehörde entspricht – hätten sich die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) (vgl. Nr. 6.1. TA-Lärm) nicht einhalten lassen. Deshalb wurde in einer am 13.05.2015 stattgefundenen Gemeinderatssitzung beschlossen, dass infolge des Hinweises des Landratsamtes das Plangebiet

nun als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden soll. In dem Begründungsentwurf führt die Planungsbehörde auf Seite 12 oben aus, dass die Ausweisung als WA erfolgt sei, da das Baugebiet *hauptsächlich* dem Wohnen dienen soll. Das entspricht allerdings nicht dem der Planung zugrundeliegenden Willen der Gemeinde. Beabsichtigt ist nämlich nicht ein Baugebiet, das hauptsächlich dem Wohnen dient, sondern ein solches, das ausschließlich dem Wohnen dient. Das wird auch daraus deutlich, dass die Planungsbehörde in der Folge § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) aus der allgemeinen Zulässigkeit im WA herausnimmt und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig erklärt. Beide Male soll das zur Verhinderung von Nutzungskonflikten erfolgen. Vielmehr zielt das auf den Erhalt der ursprünglichen Planungskonzeption, ein Baugebiet zu schaffen, welches ausschließlich dem Wohnen zu dienen bestimmt ist.

(3.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht über den erforderlichen Umfang im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB hinaus, indem dieser die öffentliche Verkehrsfläche, welche an das Grundstück unseres Mandanten anschließt, miteinbezieht.

Die ursprüngliche Planung hatte die an das Grundstück unseres Mandanten angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht zum Gegenstand. Im Zuge der Planungen sieht die Planungsbehörde es als erforderlich an, dass u. a. das bestehende Gebäude der Vogelhofstraße 80/1 neu an das Versorgungs- und Entsorgungssystem angeschlossen werde. Deshalb müsse der Bereich des Planungsgebiets in voller Breite ausgebaut werden. Die Planungsbehörde verfolgt damit das Ziel, wie unserem Mandanten bereits mündlich und schriftlich mitgeteilt wurde, das Grundstück der Vogelhofstraße 80/1 erschließungsbeitragsrechtlich abzurechnen. Eigene Recherchen unseres Mandanten ergaben allerdings, dass das Grundstück bereits erstmals endgültig hergestellt wurde. Die Einbeziehung in das Planungsgebiet ist deshalb nicht erforderlich, weil die Erschließung des Neu-

baugebiets über eine Innenerschließung erfolgen kann.

Im Übrigen haben Kontrolleure der Planungsbehörde festgestellt, dass das Grundstück unseres Mandanten über einen privaten Kanalanschluss verfügt und somit nicht an dem öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Die von der Planungsbehörde suggerierte Infrastrukturmaßnahme besteht indes nicht.

b.) Parallelverfahren und Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 und 3 BauGB

Es liegt ein Verstoß gegen die Zulässigkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB und gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB vor.

Mit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“ ist erst seit dem 22.12.2011 wirksam. Das Plangebiet ist als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a.) BauGB dargestellt. Bereits am 07.10.2015 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen, nachdem am 20.03.2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden war. Das Plangebiet soll nunmehr als neue Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans dient der längerfristigen Planung und steuert infolge seines ca. 10 – 15 Jahre in die Zukunft gerichteten Entwicklungsprogramms die beabsichtigte städtebauliche Bodennutzung. Auf Grund des zeitlichen langen Betrachtungs- und Planungszeitraums räumt § 8 Abs. 3 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit ein, einen

bestehenden Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderungsmöglichkeit bezieht sich nach der gesetzgeberischen Intention lediglich auf Fälle, bei denen der Flächennutzungsplan eine langfristige Konzeption verfolgt, die infolge gesellschaftlicher, politischer oder tatsächlicher Umstände nicht mehr zeitgemäß ist. Sie bezieht sich bei weitem nicht auf den Fall, dass kurzzeitig nach der Aufstellung eines Flächennutzungsplans dieser wieder geändert werden soll. Es stellt sich die berechnigte Frage, weshalb nicht bereits 2011 die künftige kommunale Bodenkonzption voraussehbar war, zumal bereits 2011 die Erhöhung der Einwohnerzahlen absehbar war. Die Planungsbehörde kann sich folglich nicht im Wege des Parallelverfahrens von den Darstellungen des Flächennutzungsplans distanzieren. Zwar entfaltet der Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Außenwirkung. Er entfaltet gleichwohl gemeindeinterne Wirkung.

Infolgedessen liegt ein Verstoß gegen das in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB normierte Entwicklungsgebot vor, wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, weshalb die Festsetzung eines Wohnbaugebiets im Bebauungsplans gegen das in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB enthaltene Entwicklungsgebot verstößt. Ein Verstoß kann nicht deshalb verneint werden, weil trotz der Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche an eine bestehende Wohnbebauung angeknüpft wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74.72).

c.) Bindungen an die vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO

(1.) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan verstößt gegen den Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters, §§ 9, 9a BauGB i. V. m. BauNVO. Die §§ 2 bis 14 BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Dieser erste Abschnitt der BauNVO enthält grundsätzlich einen numerus clausus der Bau-

flächen und Baugebiete. Der Gemeinde ist es damit verwehrt, andere Gebietstypen zu planen als diejenigen, welche ihr die BauNVO – einschließlich der Modifikationsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO – anbietet. Die Modifikationsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eröffnen für diejenigen typischen Baugebiete, die durch eine potenziell nicht ohne Weiteres spannungsfreie Nutzungsmischung gekennzeichnet sind oder doch jedenfalls sein können, eine vielfältige differenzierte Palette von Möglichkeiten der Gliederung. Allerdings reichen die Modifikationsmöglichkeiten nur soweit, wie der Gebietscharakter der einzelnen Baugebiete noch gewahrt wird, weil dieser den Gliederungsvorschriften immanent ist. Es kommt bei der Beurteilung des Grundsatzes auf das Baugebiet als Ganzes an.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es vorwiegend dem Wohnen dient. Das bedingt zwar einen qualitativen und quantitativen Vorrang der Wohnnutzung, andererseits aber zugleich – im Unterscheid zum reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO – dass neben der Wohnnutzung auch andere Nutzungen zulässig sein müssen. Das ist bei der von der Planungsbehörde vorgenommenen Modifikation nicht mehr der Fall. Es ist evident, dass die Planungsbehörde faktisch auf die Festsetzung eines reinen Wohngebiets zielt. Als zulässig festgesetzt werden soll gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Ausgeschlossen werden soll die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wobei die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen. Das ist unter Berücksichtigung der Begründung – es könnte zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen – widersprüchlich. Während Schank- und Speisewirtschaften Konfliktpotenzial in sich tragen sollen, soll nicht störenden Handwerksbetriebe (!) kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Wohnnutzung zu kommen. Im Übrigen ist das Plangebiet derart konzipiert worden, dass weder die der Versorgung des Gebiets dienenden

Läden noch nicht störende Handwerksbetriebe unter räumlichen Gesichtspunkten tatsächlich baulich ausgeführt werden könnten. Im Übrigen verweist die Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 11 darauf, dass die Versorgung der Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs durch die Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Lorcher Straße und der Innenstadt gewährleistet sei. Schließlich wird § 4 Abs. 3 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Die Gesamtbetrachtung macht die ursprüngliche Konzeption der Planungsbehörde deutlich, wonach ein WR festgesetzt werden sollte, welches an dieser Stelle auf Grund der Immissionsbelastung nicht zulässig wäre.

(2.) Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO sind nicht rechtmäßig.

Grundsätzlich dienen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur öffentlichen städtebaulichen Belangen mit der Folge, dass aus den Festsetzungen keine subjektiv-öffentlichen Rechte abgeleitet werden können. Ausnahmsweise jedoch, wie es hier der Fall ist, können Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung drittschützend sein. Das hängt allerdings vom Willen der Gemeinde als Planungsträger ab. Dieser Wille muss hinreichend deutlich aus dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort ersichtlich sein. Das liegt für die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage vor, weil diese zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Planbetroffenen führen. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 11.11.2015 sehen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen vor (Nr. 1.2. der textlichen Festsetzung). Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt im Bereich WA 1 (Satteldach), gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,0 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 4,6 m. Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäu-

deseite bis $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudelage zugelassen werden. Im Bereich WA 2 (Flachdach) beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 6,5 m. Für beide gilt: Bei Wandhöhen über 7,0 m gemessen vom neuen Gelände ist das oberste Geschoss um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Bei drei oberirdischen Geschossen, d. h. wenn ein Geschoss nur aufgrund der Nutzung kein Vollgeschoss ist aber entsprechend eines Vollgeschosses über die Geländeoberfläche hinausragt, darf das oberste Geschoss maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl und der maximal zulässigen Höhe erfolgte ohne Rücksichtnahme auf bereits bestehenden Bebauung an der Vogelhofstraße. Das bestehende und das geplante Wohngebiet liegen jeweils am Hang und grenzen unmittelbar aneinander. Die Festsetzung einer höheren Anzahl an Vollgeschossen oder der Höhe führt zwangsläufig zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der bestehenden Wohnhäuser. Ein Geländeschnitt illustriert, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die bestehenden Gebäude (max. 1 Vollgeschoss) um ein Vielfaches übersteigt. Das nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich.

d.) Anpassung an Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan passt sich den Zielen der Raumordnung nicht an, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Nr. 3.1.9. des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist ein Ziel der Siedlungsentwicklung, dass diese vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzung zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Planungsbehörde führt auf Seite 6 des Entwurfs aus, dass man beim geplanten Baugebiet noch von einer Arrondierung sprechen könne, da die bisher genutzten Flächen an der Vogelhofstraße lägen und ihre Erschließungsfunktion in diesem Bereich nur nach einer Seite, nämlich nach Osten hin ausgeübt werde. Eine Arrondierung ist anzunehmen, wenn es um die Zusammenlegung von Flächen geht, um eine kürzere oder zweckmäßigere Außengrenze zu erhalten. Die Wahl des Standortes für das neue Baugebiet wurde nicht aus Gründen der Arrondierung, sondern aus dem Interesse potenzieller Grundstückseigentümer gewählt. Im Übrigen bildet das bestehende Wohngebiet und die westlich davon verlaufende Vogelhofstraße eine räumliche Zäsur. Von einer Erschließungsfunktion nur in östlicher Richtung kann keine Rede sein, weil die topografische Lage die Ausweisung eines Neubaugebiets nicht zulässt.

e.) Materielles Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt gegen das materielle Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB.

Weder fand eine Berücksichtigung der erheblichen privaten und öffentlichen Belange statt, noch wurden diese offensichtlichen erheblichen privaten und öffentlichen Belange interessengerecht abgewogen. Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor.

(1.) Gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei unserer Mandatschaft liegen erhebliche private Belange vor, welche hätten zwingend in die Abwägung miteinfließen müssen.

Gleichbehandlungsgrundsatz

Es liegt ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor, wonach wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln ist. Das Grundstück mit der Hausnummer hat freie Aussicht auf die angrenzende Landschaft und Natur sowie ins Tal herab. Diese Aussichtsmöglichkeit soll nach dem Willen der Pla-

nungsbehörde zugunsten künftiger Bewohner weichen, welche Wert auf exklusive Wohnverhältnisse und eine exklusive Aussichtslage legen. Es sind keine nachvollziehbaren und vernünftigen Gründe ersichtlich, welche diese Ungleichbehandlung rechtfertigen können.

Vertrauenstatbestand

Unsere Mandantschaft kann sich neben Art. 3 Abs. 1 GG auf einen planungsrechtlich relevanten Vertrauenstatbestand berufen. So weist der erst 2011 in Kraft getretene Flächennutzungsplan das geplante Neubaugebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Auch der Landesentwicklungs- und Regionalplan definieren das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche. Eine nur 2 Jahre später eintretende Änderungsabsicht und nur 4 Jahre später beginnende Änderung war für unseren Mandanten nicht ersichtlich. Vielmehr konnte und durfte er sich weiterhin auf die Geltung der Ziele berufen. Das insbesondere, weil der Flächennutzungsplan als Zielvereinbarung das Jahr 2020 ausgewiesen hat. Unsere Mandantschaft wohnt und genießt seit Jahrzehnten diese freie Aussicht. Dieser Umstand muss zwingend in die Abwägung miteinfließen.

Die von der Planungsbehörde festgesetzte Bebauung hinsichtlich der Vollgeschosse und der Dachformen ändert an dem Verlust der freien Aussicht unseres Mandanten nichts. Vielmehr wurden die Festsetzungen der Bebauung und Bebaubarkeit nur im Verhältnis zu den einzelnen Bauplätzen des Baugebiets vorgenommen.

Es trifft nämlich nicht zu, dass eine bestehende Aussichtslage in der Regel lediglich eine Chance ist, die grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt. Vielmehr gehört das durch die Aufstellung eines Bebauungsplans berührte Interesse eines Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes auch dann zum notwendigen Abwägungsmaterial, wenn er keinen Rechtsanspruch hierauf hat, weil die bisherige Situation ihn nur tatsächlich (reflexartig) begünstigt. Insoweit genießt daher auch das Interesse an der Aufrechterhaltung einer bestehenden Aussichtslage bauplanungsrechtlichen Schutz (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 08.09.1995 – 8 S 366/95).

Wertverlust

Die Berücksichtigung des zwangsläufig eintretenden Wertverlustes am Grundstück (Art. 14 Abs. 1 GG) ist in die Abwägung einzustellen, wenn die Wertminderung Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 – 4 B 60/92). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch von der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94). Die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen würden das Gebäude unseres Mandanten deutlich überragen und mit Nachteilen (Verlust der freien Aussicht, Verschattung...) belasten. Dieser erhebliche private Belang ist weder ermittelt noch in die Abwägung eingestellt worden.

Verkehrs- und Lärmschutzproblematik

Als erheblicher privater Belang ist die Verkehrs- und Lärmschutzproblematik einzuordnen. Dies gilt umso mehr, als es um das Interesse vor der Bewahrung von vermehrten Verkehrslärmimmissionen geht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.06.2004 – 4 BN 19/04). Als Abwägungsposten ist das Lärmschutzinteresse nicht erst einzustellen, wenn die Geräuschbeeinträchtigungen im Sinne des § 41 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind, die einen Kompensationsanspruch nach sich ziehen oder gar die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten, die eine absolute Planungssperre markiert. Auch der Verkehrslärm, der nicht auf Grund der Wertungen des einfachen oder des Verfassungsrechts als unzumutbar einzustufen ist, kann im Rahmen der Abwä-

gungsentscheidung den Ausschlag geben. Ist ein mit vermehrten Lärmimmissionen verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Plangebiets nicht das Ergebnis einer allgemeinen Veränderung der Verkehrslage, sondern – entfernungsunabhängig – eine planbedingte Folge, so ist das Lärmschutzinteresse der Betroffenen, sofern es in abwägungserheblicher Weise zu Buche schlägt, als Teil des Abwägungsmaterials bei der Planungsentscheidung zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.06.2004 – 4 BN 19/04).

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs stuft die Planungsbehörde auf Seite 10 oben die Vogelhofstraße auf Grund ihrer Linienführung und den Steigungsverhältnissen als eine akzeptable Erschließungsstraße ein. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind jedoch anders. Die Straße ist verwinkelt, äußerst schlecht einsehbar und kann von zwei nebeneinander fahrenden Fahrzeugen über ihre nahezu gesamte Länge nicht passiert werden. Es ist bei ihrer Nutzung stets äußerste Vorsicht geboten. Ihr baulicher Zustand und Verlauf entspricht nicht den gewöhnlichen Anforderungen an eine Erschließungsstraße. Dieses bereits heute bestehende erhebliche Gefahrenpotenzial lässt sich weder durch eine angepasste Geschwindigkeit noch durch ein entsprechendes Fahrverhalten reduzieren. Die Anzahl der täglichen Verkehrsteilnehmer wird im Falle der Realisierung des geplanten Neubaugebiets in Wustenriet erheblich steigen. Die Planungsbehörde selbst rechnet mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 180 Pkw/Tag, welches über die Vogelhofstraße geleitet werden soll. Hinzu würden noch die Fahrzeuge aus dem geplanten Neubaugebiet der Vogelhofstraße kommen. Dies stellt eine Verschärfung der bereits bestehenden Verkehrs- und Verkehrslärmproblematik dar.

Ein strategisches und planerisch wertvolles verkehrstechnisches Gutachten und eine durchdachte Infrastrukturmaßnahme liegen der Begründung trotz ihrer evidenten Notwendigkeit nicht vor. Für das Neubaugebiet in Wustenriet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Es überrascht, dass die Planungsbehörde das für das Plangebiet nicht für erforderlich hält. Es darf

bezweifelt werden, ob dieses überhaupt seitens der Planungsbehörde in Auftrag gegeben wurde.

Öffentliche Belange

Auch eine Berücksichtigung erheblicher öffentlichen Belange lässt der Abwägungsvorgang vermissen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der an das Plangebiet angrenzende Wald löst gemäß § 4 Abs. 3 S. 1 LBO eine Abstandseinhaltungspflicht von 30 m aus, welche nicht eingehalten ist.

Ausweislich des vorgelegten Umweltberichts fungieren das geplante Neubaugebiet und die dort befindliche Wiese als Lebensraum für Feldgrillen und Heuschrecken. Die Feldgrille ist auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg und deutschlandweit als gefährdet vermerkt. Mit diesem Umstand setzt sich die Planungsbehörde nicht auseinander.

Da alle europäischen, wildlebenden Vogelarten in Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen und ein Lebensraum sowie Brutplatz auf den Flächen des Baugebiets vorgefunden wurde, stellt dies einen abwägungsrelevanten Belang dar. Bestätigt werden konnten u. a. folgende Vögel: Buchfink, Grünfink, Turteltaube, Amseln, Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling sowie die Goldammer. Eine Berücksichtigung und Auseinandersetzung damit fand nicht statt.

In dem Baugebiet konnte ein Brutgeschehen für Amsel, Goldammer, Buchfink, Grünfink sowie einer Mönchsgrasmücke festgestellt werden. Die Realisierung der Bauleitplanung würde zum direkten Verlust der Brutstätte

von Buch- und Grünfink führen.

Der Grundsatz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist als abwägungsrelevanter öffentlicher Belang zwingend in die Abwägung miteinzustellen, was aber unzulässigerweise unterlassen wurde.

Auf Seite 9 führt die Begründung zum Entwurf aus, dass sich das Plangebiet derzeit als eine Freifläche am Rand eines besiedelten Bereichs darstelle, welche aufgrund der Lage und Topografie lokalklimatische Bedeutung als Fristlufterzeuger habe.

Dieser Bereich würde durch das Plangebiet zerstört. Die Planungsbehörde hat sich mit den wesentlichen Folgen nicht auseinandergesetzt.

Auf Seite 11 der Begründung zum Entwurf begründet die Planungsbehörde die Konzeption des Wohngebiets mit der besseren Nutzung bestehender Infrastrukturmaßnahmen. Doch die Planungsbehörde verkennet, dass es solche nicht gibt. Schließlich bestehen erhebliche Bedenken gegen die Anlegung einer Löschwasserzisterne, weil diese in die Erschließung miteinfließen und erhebliche Kosten verursachen würde.

(2.) Gebot der Konfliktbewältigung, § 1 Abs. 3 BauGB

Erzeugt die Planung jenseits der Grenzen des festgesetzten Baugebiets erstmals abwägungsrelevante Konflikte oder verstärkt sie bereits bestehende, so darf sich die Gemeinde der Bewältigung der hierdurch ausgelösten Probleme nicht alleine mit der Bemerkung entziehen, es werde parallel geprüft und geplant.

Verkehrsplanung

Es liegt bzgl. der Verkehrs- und Verkehrslärmplanung ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung aus § 1 Abs. 3 BauGB vor. Der Planungsbehörde ist hinlänglich (mindestens seit 1996) bekannt, dass ein verkehrstechnisch erhebliches Gefahrenpotenzial in der Vogelhofstraße existiert, welches sich durch eine angepasste Geschwindigkeit und ein

entsprechendes Fahrverhalten bisher nicht lösen ließ und dies zukünftig auch nicht möglich sein wird. Unberücksichtigt hat die Planungsbehörde gelassen, dass das geplante Neubaugebiet „Neue Hofwiesen“ in Wustenriet eine immense Verkehrsbelastung für die Vogelhofstraße nach sich zieht, weil ausweislich des Verkehrsgutachtens für das Neubaugebiet in Wustenriet die Planung vorsieht, dass der Verkehr zur B 29 und zur Innenstadt über die Vogelhofstraße führen soll. Dies würde zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 180 Pkw/Tag führen. Wie die Planungsbehörde von einer „akzeptablen Erschließungsanlage“ sprechen kann, ist nicht nachvollziehbar. Schließlich ist nicht berücksichtigt worden, dass das Baugebiet zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit des bestehenden Gefährdungsrisikos führen kann und wird. Es wäre für einen rechtmäßigen Bebauungsplan erforderlich gewesen, ein geeignetes verkehrstechnisches Gutachten vorzulegen und geeignete Infrastrukturmaßnahmen zu treffen, aus welchem der bestehende Konflikt der Verkehrsgegebenheiten gelöst werden kann.

Entwässerung

Die Entwässerung und Abwasserproblematik gehört stets zu den in die Abwägung einzustellenden Belangen, weshalb die Verweisung auf eine parallele Prüfung und Planung nicht möglich ist. Es obliegt der Planungsbehörde, die tatsächlich bestehenden Konflikte im Wesentlichen bauplanungsrechtlich zu lösen und der Öffentlichkeit bzw. den von der Planung berührten Behörden zur Einsicht, Prüfung und Bewertung zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplanentwurf ist infolge der zahlreichen Planungsdefizite und Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften als nicht rechtmäßig anzusehen. Wir schlagen dennoch vor, uns mit Ihnen und weiteren Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Bewertung der vorgetragenen Einwendungen zu einer Besprechung zu treffen, um eine einvernehmliche Lösung in dieser Sache finden zu können.