

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	7
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden...9	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	10
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	12
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	12
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Bevölkerungsschutz	12
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	12
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftswesen	13
A.11	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	13
A.12	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	14
A.13	Handelsverband Südbaden e.V.	18
A.14	Deutsche Telekom AG.....	19
A.15	PLEDOC	20
A.16	Vodafone West GmbH	21
A.17	Vodafone Deutschland GmbH	22
A.18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	22
A.19	Stadt Freiburg	22
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz.....	23
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	23
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	23
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	23
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	23
B.6	badenovaNETZE GmbH	23
B.7	Netze BW GmbH.....	23
B.8	Polizeipräsidium Freiburg	23
B.9	naturenergie netze GmbH.....	23
B.10	Transnet BW GmbH.....	23
B.11	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie,	23
B.12	Rohstoffe und Bergbau	23
B.13	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz.....	23
B.14	Regierungspräsidium Freiburg Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz	23
B.15	Landesamt für Denkmalpflege	24
B.16	Handwerkskammer Freiburg.....	24
B.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	24
B.18	BLHV	24
B.19	Zweckverband Wasserversorgung Hexental	24
B.20	LNV	24
B.21	BUND e.V.....	24

B.22	NaBu Gruppe Freiburg.....	24
B.23	SBG Bus	24
B.24	Gemeinde Au	24
B.25	VAG.....	24
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	24
C.1	Person 1	24
C.2	Person 2.....	26
C.3	Person 3.....	26
C.4	Person 4.....	33
C.5	Person 5.....	39
C.6	Person 6.....	40
C.7	Person 6.....	59

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
A.1.1	Unsere Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung wurden ausreichend berücksichtigt. Daher bestehen von unserer Seite aus keine weiteren Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.1	Da sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen befinden, wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassende Ermittlungen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zur Offenlage angekündigt. Als wesentlicher Einflussfaktor wurde bereits damals insbesondere die Genehmigungssituation der vorhandenen Nutzungen erkannt, die näher zu untersuchen sei (vgl. Ziffer 2.6 der Entwurfsbegründung zur Frühzeitigen Beteiligung).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Die nun vorgelegte schalltechnische Kurzstellungnahme wird dem nicht gerecht. Die Stellungnahme geht pauschal davon aus, dass sich in dem Gewerbegebiet über die Jahre Wohnnutzung angesiedelt habe, wodurch das Gebiet inzwischen als „faktisches Mischgebiet“ anzusehen sei. Hierdurch müssten die ansässigen Betriebe dynamische Rücksichtnahmepflichten zugunsten der schutzwürdigen Wohnbebauung gegen sich gelten lassen. Die Untersuchung verkennt, dass einer nicht legal ausgeübten Wohnnutzung keine Schutzwürdigkeit zukommt (grundlegend BVerwG, Urteil vom 25. Februar 1992 -1 C 7/90 -, juris). Wie der Gemeinde bekannt ist, wurden in den letzten Jahren zahlreiche bauaufsichtliche Verfahren wegen illegaler Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet geführt. Im Einklang mit dem Gewerbeaufsichtsamt halten wir daher sorgfältige Grundlagenermittlungen und detaillierte Untersuchungen zur Lärmverträglichkeit für geboten, um in zulässigerweise ein Urbanes Gebiet festsetzen zu können.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Seit dem Jahr 2021 wurden umfangreiche Abfragen bei den ansässigen Gewerbebetrieben durchgeführt, um die Grundlagen für eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln. Ebenso wurde ermittelt, welche Wohnnutzungen im Plangebiet genehmigt und welche ungenehmigt entstanden sind, sowie welche als Betriebsleiterwohnung o.ä. eine Betriebsbezogenheit aufweisen und welche Wohnnutzungen als eigenständige (betriebsunabhängige) Wohnnutzungen genehmigt wurden. Die Ergebnisse dieser Ermittlungen haben gezeigt, dass die Betriebe bereits ohne Änderung des Bebauungsplans Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nehmen müssen, da sowohl in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten als auch im angrenzenden Mischgebiet die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Somit müssen die Betriebe bereits jetzt Maßnahmen umsetzen, um eine Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten. Auch innerhalb des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte in der Bestandssituation durch die gewerblichen Nutzungen, wobei dies auch die genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen betrifft. Damit

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>sind bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen notwendig und Lärmkonflikte existent.</p> <p>Die Einstufung des bisherigen Gebietstyps als GE entspricht nicht den vorhandenen tatsächlichen Nutzungen mit bestehenden und großteils genehmigten betriebsunabhängigen Wohnnutzungen, so dass sich das Gebiet von einer möglicherweise früher bestehenden ausschließlich gewerblichen Nutzung wegbewegt hat. Diese Entwicklungen umfassen fast das gesamte Plangebiet bzw. einen Großteil der Grundstücke im Plangebiet und sind nicht lediglich auf einen einzelnen Teilbereich beschränkt. Maßstab für die MU-Festsetzung ist demnach nicht die ursprüngliche Gewerbegebietsfestsetzung, sondern die mischgebietstypische Nutzung im Bestand, welche von diversen Vorbelastungen geprägt wird. Dies hat zur Folge, dass das heutige Schutzniveau im Plangebiet aufgrund der tatsächlichen Nutzungen und der bestehenden Gemengelage nicht als GE, sondern vielmehr als MI einzustufen ist. Eine Abstufung des Gewerbegebiets ist damit nicht gegeben.</p>
A.2.3	<p>In Ziffer 1.5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir redaktionell zu korrigieren, dass die dort genannten Anlagen im gesamten Baugebiet „zugelassen werden können“. Soweit bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, existiert keine Ermächtigungsgrundlage für eine Regelzulässigkeit (zur Unzulässigkeit einer solchen Festsetzung vgl. BayVGH, Urte. v. 04.04.2006- 1 N 04.1661, Rn. 51, juris; VGH Mannheim, Urte. v. 24.02.2021 - 5 S 2159/18, Rn. 68, juris). Auch die Begründung bitten wir dementsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend korrigiert.</p>
A.2.4	<p>Zu Ziffer 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollten die begünstigten „Hinterlieger“ noch eindeutig bestimmt werden. Nach einem Urteil des VGH BW vom 14.11.2023 (AZ 5 S 3639/21, juris) ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur dann in rechtsstaatlich gebotener Weise bestimmt, wenn sich aus ihr hinreichend sicher entnehmen lässt, wer begünstigt ist. In dem zugrundeliegenden Fall genügte die nicht näher bezeichnete Begünstigung von „Anliegern“ dieser Anforderung nicht. Wir regen daher an, jedenfalls in Fällen, in denen sich der Kreis der begünstigten „Hinterlieger“ auch nicht durch Auslegung zweifelsfrei bestimmen lässt, die begünstigten Grundstücke</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden um die Nennung der begünstigten Grundstücke ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	konkret zu benennen (vgl. OVG NRW, Urt. vom 15.05.2013 -2 D 122/12.NE -juris, Rn. 72).	
A.2.5	Wir bitten, in den örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung in Ziffer 2.1.1 klarstellend auch Carports in die Aufzählung aufzunehmen (analog zu Ziffer 1.5.1).	Dies wird berücksichtigt. Carports wurden in die Aufzählung aufgenommen.
A.2.6	Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen (?) artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse, die auf Seite 7 des Umweltbeitrags und Seite 12/13 der Artenschutzfachlichen Potentialabschätzung definiert sind, vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Dies umfasst insbesondere das dauerhafte Verfügungsrecht der Gemeinde an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen. Die erfolgte Sicherung ist zudem Voraussetzung für die Annahme einer Planreife nach § 33 BauGB.	Dies wird berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt. Eine vertragliche Sicherung ist deshalb nicht erforderlich. Die Gemeinde hat das dauerhafte Verfügungsrecht an den Flächen. Die Nistkästen für Vögel und Fledermäuse werden auf dem gemeindeeigenen Flurstück 745 (nördlich des Plangebiets) angebracht.
	Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zugesagt, bitten wir bei Übersendung der ausgefertigten Fassung des Bebauungsplans nach Abschluss des Verfahrens auch ein maßstabsgerecht ausgeschnittenes und beschriftetes neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „Sauermatte“ vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechendes neutrales Deckblatt wird zur Ausfertigung vorgelegt.
A.2.7	Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.	Dies wird berücksichtigt. Die Veröffentlichung über das zentrale Internetportal erfolgt.
A.2.8	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt.
A.2.9	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	
A.2.10	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Dies wird berücksichtigt.
A.2.11	Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt.
A.2.12	<p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <p>Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</p> <p>Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</p> <p>Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</p> <p>Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</p> <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vordem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde, die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Alle genannten Daten und Dateiformate werden zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	
A.3	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)</p>	
	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	
A.3.1	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.1.1	<p>Zur Bewältigung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurde durch das Büro Wermuth im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (Stand: 18.12.2020) eingereicht, die im Wesentlichen auf einer Übersichtsbegehung am 07.12.2020 beruht. Da wir davon ausgehen, dass sich zwischenzeitlich keine planungsrelevanten Änderungen im Plangebiet ergaben, ergeht unsere Stellungnahme auch in der Offenlage auf deren Grundlage.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.1.2	<p>Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind grundsätzlich geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern und wurden zur Offenlage in</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	die Hinweise unter 4.1 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.	
A.3.1.3	<p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Minimierung von Störungen von im Plangebiet jagenden und/oder auf dem Transfer befindlichen Fledermäusen sowie zum generellen Schutz der Insekten- und Vogelfauna sind die Vorgaben zur Beleuchtung in den Bebauungsvorschriften folgendermaßen zu ergänzen/ zu konkretisieren:</p> <p>Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungssteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. • Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölsen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. <p>Wir bitten um Prüfung, ob die unter 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen als zwingende Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften übernommen werden können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise unter Ziffer 4.1 der Bauvorschriften wurden um die entsprechenden Vorgaben ergänzt.</p> <p>Diese Regelung wurde als Festsetzung in die Bauvorschriften übernommen.</p> <p>Diese Regelung wurde als Festsetzung in die Bauvorschriften übernommen.</p> <p>Die unter Punkt 4.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen gelten ohnehin per Gesetz. Der Bebauungsplan weist lediglich auf diese Verpflichtung hin, regelt sie selbst jedoch nicht.</p>
A.3.2	<p><u>Sicherung der Vermeidungs-/ vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</u></p> <p>Soweit die Vermeidungs-/ vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf Flächen vorgesehen sind, die außerhalb des Plangebietes liegen und nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung erforderlich.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Siehe hierzu Ziffer A.2.6. Ein Vertrag ist nicht erforderlich, weil die Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).	
A.3.3	<p><u>Kompensationsverzeichnis</u></p> <p>Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind von der Gemeinde Au in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/» Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Merzhausen gemeint ist und nicht die Gemeinde Au.</p>
A.3.3.1	Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erhält zu gegebener Zeit Nachricht hiervon.</p>
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.3.4	Zur Förderung der Artenvielfalt weisen wir auf die Homepage https://www.artenschutz-am-haus.de/ hin. Zur Förderung der heimischen Vogel- und Fledermausfauna besteht im Zuge eventueller Baumaßnahmen die Möglichkeit, geeignete Habitatstrukturen in neue Gebäude zu integrieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.4.1	<p>Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angebrachten Punkte zum Hochwasserschutz wurden weitestgehend in die Bebauungsvorschriften und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Besonders wichtig ist der Hinweis, dass in den Überschwemmungsbereichen bzw. in den Bereichen der Fließwege von</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Dies wird bereits unter nachrichtliche Übernahmen der Überschwemmungsgebiete ausdrücklich erwähnt und empfohlen (vgl. Bebauungsvorschriften).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wild abfließendem Wasser (Starkregen) Durchlässe und Notwasserwege freizuhalten sind.	
A.4.1.1	Es wird unter Punkt 3.1 der Bebauungsvorschriften jedoch auf die falschen Absätze des § 78 WHG verwiesen. Statt § 78 Abs. 1 WHG sollte auf den § 78 Abs. 4 WHG und statt dem § 78 Abs. 3 WHG sollte auf den § 78 Abs. 5 WHG verwiesen werden. Bei der Aufzählung der Ausnahmeveraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG steht unter Punkt 1. nur der zeitgleiche Ausgleich des Rückhalteriums. Es sollte jedoch dort stehen, dass der Rückhalterium „umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird“.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften wurden entsprechend korrigiert.
A.4.1.2	<p>In den Bebauungsvorschriften und der Begründung sollte zum Thema Starkregen auf folgendes hingewiesen werden:</p> <p>Nach § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (damit ist auch der Abfluss von Starkregen gemeint) auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Aus diesem Grund sollten bei der Planung die bereits berechneten Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten beachtet werden, um keine Verschlechterung der Risikobewertung für diesen und angrenzende Bereiche durch die veränderte Bebauung herbeizuführen. Bei der Planung der Gebäude und Freiflächen sollte hingegen angestrebt werden, die Gefährdung durch Starkregen zu reduzieren, etwa durch erhöhte Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächten und Tiefgarageneinfahrten, Sammeln von Niederschlagswasser in Retentionsmulden oder Ableitung über Notwasserwege.</p>	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften und die Begründung wurden um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Die Belange der Gewerbeaufsicht (insb. zu Erdmassenausgleich und	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Lärmemissionen) wurden aufgegriffen und im Rahmen der Abwägung bewertet (vgl. Ziffer 4.6 der Bebauungsvorschriften und schalltechnische Stellungnahme des Büro Fichtner Water & Transportation GmbH vom 29.04.2024, Berichtsnr.612-2446/A-col/bdon).	
A.5.2	Wie auch schon in der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, ist die Verträglichkeit zwischen den gewerblichen als auch (schutzbedürftigen) Wohnnutzungen im Rahmen einer geeigneten schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Ebenso sind auch einwirkende Lärmimmissionen aus den angrenzenden Gebieten mit gewerblicher Nutzung (Sauermatte, Am Reichenbach) auf das Plangebiet zu ermitteln. Die schalltechnische Stellungnahme des Büro Fichtner Water & Transportation GmbH vom 29.04.2024 halten wir nicht für ausreichend.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Ziffer A.2.2. Östlich an das Plangebiet grenzt eine durchmischte Nutzung mit Einzelbetrieben und Wohnungen, vielfach in den direkt darüber liegenden Stockwerken, an. Analog zum Plangebiet „Sauermatte Nordwest“ bestehen bereits heute Rücksichtnahmepflichten auf diese Wohnungen. Der Grad der möglichen Emissionen ausgehend von den Betrieben ist deshalb heute schon eingeschränkt. Dass mit dem Plangebiet als Urbanes Gebiet ein neuer oder weitergehender Konflikt entstehen könnte, wird für ausgeschlossen gehalten. Die Festsetzung als MU berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die bestehenden Gewerbenutzungen, ohne neue städtebauliche Spannungen zu schaffen. Dabei überschreitet die MU-Festsetzung die nach Ziff. 6.7 TA Lärm bei der Zwischenwertbildung vorgesehenen maximalen Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) und berücksichtigt insoweit auch die Belange der Gewerbebetriebe, da die Wohnnutzungen höhere Belastungen akzeptieren müssen. Nähere Betrachtungen wurden deshalb nicht durchgeführt und waren nicht erforderlich.
A.5.3	Die Ziffer 4.7 der Bebauungsvorschriften sollte dahingehend ergänzt werden, dass die bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe auftretenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm nur dann als ortsüblich hingenommen werden müssen, wenn es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft, sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm kommt.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.
A.5.4	Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.5	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine weiteren Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Wir bitten zu erläutern, ob es beabsichtigt ist, dass die angrenzenden Flurstücke der Nachbargemeinde in der Planzeichnung nicht dargestellt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Zur Vervollständigung der Umgebung wurde das Kataster nun ergänzt und die umliegenden Flurstücke dargestellt.
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.7.1	Nördlich und westlich grenzt an das Planungsgebiet eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG an. Die in den Unterlagen dargestellte Baugrenze unterschreitet im Bereich der Flurstücke Nr. 743 und Nr. 743/1 den nach § 4 Abs. 3 LBO geforderten Waldabstand. Der Themenbereich Waldabstand wurde bei der Planung bisher nicht berücksichtigt. Wir bitten daher die Unterlagen hinsichtlich des notwendigen Waldabstandes zu ergänzen und darzulegen, wie die Belange der Gebäudesicherheit und des Waldschutzes gewährleistet werden sollen. Ggf. ist das Baufenster entsprechend abzuändern.	Dies wird nicht berücksichtigt. Diese Ansicht wird nicht geteilt. Die im nordwestlich des Plangebiets gelegene Gehölzfläche erfüllt nicht den Tatbestand eines Waldes im Sinne des § 2 (1) bis (3) LWaldG. Es handelt sich vielmehr um eine im bebauten Gebiet gelegene kleinere Fläche gem. § 2 (4) LWaldG, die mit Baumgruppen, Baumreihen und Hecken bestockt ist und nicht Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist. Im Übrigen teilt auch die Höhere Forstbehörde diese Einschätzung (siehe hierzu Ziffer A.10).
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Bevölkerungsschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1	Unsere Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung wurden ausreichend berücksichtigt. Daher bestehen von unserer Seite aus keine Notwendigkeit zu weiteren Hinweisen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.1	Die Gemeinde Merzhausen möchte den bestehenden Bebauungsplan „Sauermatte“ ändern, um weiterhin eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern. Das betrachtete Untersuchungsgebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Merzhausen. Das Gebiet selbst umfasst eine Fläche von 1,9 ha.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Gegen die Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplans aus 1972/1974 bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Lt. vorliegendem Umweltbeitrag, Ziffer 9 sind nur artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die Einschränkung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. in den Wintermonaten berühren keine landwirtschaftlichen Interessen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftswesen (Schreiben vom 16.07.2024)		
A.10.1	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar. Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 26.07.2024)		
A.11.1	Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und ändert	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>im Wesentlichen Gewerbegebiet GE zu einem Urbanen Gebiet MU. Die Offenlage wird wiederholt, da in den ersten Planunterlagen die Begründung zum Bebauungsplan gefehlt hat. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Die entsprechenden Unterlagen werden für das AROK (automatisiertes Raumordnungskataster) zur Verfügung gestellt.</p>
A.12	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 31.07.2024)</p>	
A.12.1	<p>Im Grunde genommen gilt unsere kritische Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung weiter. Zur ausnahmslosen Umwandlung eines vollständig bebauten und besiedelten, seit Jahrzehnten als uneingeschränktes Gewerbegebiet GE ausgewiesenes Areal in urbane Gebiete MU im gesamten Plangebiet der Größe von knapp 2 ha werden wie bisher seitens der IHK massive Bedenken geäußert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Einstufung des bisherigen Gebietstyps als GE entspricht nicht den seit vielen Jahren vorhandenen tatsächlichen Nutzungen mit bestehenden und überwiegend bestandskräftig genehmigten betriebsunabhängigen Wohnnutzungen, so dass sich das Gebiet von einer möglicherweise früher bestehenden ausschließlich gewerblichen Nutzung wegbewegt hat. Die planerische Festsetzung als GE weicht dabei offensichtlich von den tatsächlichen Entwicklungen im Plangebiet ab. Aufgrund der Vielzahl an genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen im Gebiet sind diese Entwicklungen nicht ohne Weiteres reversibel, sie haben einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung der GE-Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Diese Entwicklung ist im Gebiet offenkundig und wurde zu großen Teilen durch die bestehenden Gewerbebetriebe selbst verursacht, da sie auf ihren Grundstücken Wohnnutzungen etabliert haben, so dass kein schutzwürdiges Vertrauen in die Fortgeltung der GE-Festsetzung besteht. Im Plangebiet hat sich insoweit ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen etabliert. Maßstab für die MU-Festsetzung ist demnach nicht die ursprüngliche Gewerbegebietsfestsetzung, sondern</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>die mischgebietstypische Nutzung im Bestand, welche von diversen Vorbelastungen geprägt wird. Dies hat zur Folge, dass das heutige Schutzniveau im Plangebiet aufgrund der tatsächlichen Nutzungen und der bestehenden Gemengelage nicht als GE, sondern vielmehr als MI einzustufen ist. Eine Abstufung des Gewerbegebiets ist damit nicht gegeben.</p> <p>Die Festsetzung als MU richtet sich damit nach der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der städtebaulich angestrebten Fortentwicklung des Gebiets.</p>
A.12.2	<p>Noch zur frühzeitigen Beteiligung in 2021 wird in Ziffer 2.6 der damaligen Planbegründung u.a. Folgendes festgestellt: „Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung auf Lärmeinwirkungen durch Betriebe im Umfeld reagieren müssen und diese auch als Vorbelastung für die gewerblichen Schallemissionen aus dem Gebiet berücksichtigen. ... Die umfangreichen Erhebungen und Untersuchungen sind in Bearbeitung und werden zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.3	<p>Umso verwunderlicher erscheint, dass nun eine „formal-juristische Freigabe“ der Planung „gemäß der Einschätzung der juristischen Begleitung im Projekt“ hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte durch Lärm ohne Vorlage des erarbeiteten qualifizierten Gutachtens erfolgen soll und der Lärmgutachter in einem sich darauf stützenden kurzen Schreiben konstatiert, dass dann ja keine tiefergehende Analyse mehr erfolgen müsse. Dabei wurde bspw. eines unserer Mitgliedsunternehmen nach der ersten Beteiligung seitens des Gutachters mehrfach darum gebeten, die gutachterlich angenommenen betrieblichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und weitere Daten zuzuliefern, s. beigefügte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Heilshorn-Mock-Edelbluth von 19.7.2024 im Namen der unmittelbar betroffenen Mündler GmbH. Letzten Herbst gab es sogar noch ein gemeinsames Treffen mit diesem sowie einem weiteren betroffenen Unternehmen bei der Gemeinde zum Thema.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war es das Ziel, eine umfassende Aufnahme der gewerblichen Lärmsituation zu erhalten und je nach Veränderung des Schutzniveaus zwischen Bestand und Planung potenzielle neue Lärmkonflikte zu ermitteln. Im Laufe der Bearbeitung hat sich die Situation und Einschätzung der Sachlage jedoch verändert. Die umfangreiche Grundlagenermittlung hat zu Tage gefördert, dass die Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet bereits stark eingeschränkt ist. Denn im Plangebiet besteht neben der Vielzahl vorhandener Gewerbebetriebe ein enges Nebeneinander von Betriebsleiterwohnungen, regulären Wohnnutzungen, Freizeiteinrichtungen und sozialen Einrichtungen, für die gegenseitige Rücksichtnahmepflichten gelten. Zudem befinden sich auch schutzwürdige Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.</p> <p>Mit dem vorhandenen Nutzungsmix hat sich der Gebietscharakter bereits jetzt aufgrund seiner baulichen Entwicklung von der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet wegentwickelt. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen hat dabei zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.05.2022, Az. 4 CN 2/20). Die Einschränkungen der Betriebe bestehen demnach seit längerer Zeit und entstehen nicht erst mit der Überplanung des</p>

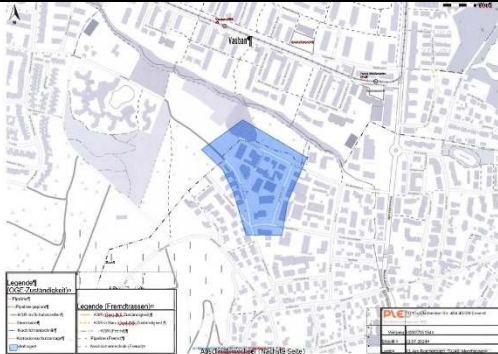
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Gebiets. Das heutige Schutzniveau im Plangebiet ist aufgrund der tatsächlichen Nutzungen und der bestehenden Gemengelage nicht als GE, sondern vielmehr als MI einzustufen.</p> <p>Ausgehend von der Bewertung des Schutzniveaus als MI sowie der bestehenden Rücksichtnahmepflichten war mit der Überplanung als MU dann aber keine ausführlichere Darstellung der Lärmkonflikte mehr erforderlich, da die planungsrechtlichen Festsetzungen zu keiner Konfliktverschärfung führen.</p>
A.12.4	<p>In Ziffer 2.6 Lärmschutz der Begründung wird konstatiert, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung urbaner Gebiete keine neuen Lärmkonflikte hervorgerufen würden. Dies ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die erlaubten Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für urbane Gebiete nachts 5 dB(A) unter denen eines GE. Wie der beigefügten Stellungnahme (s. oben) zu entnehmen ist, ist bspw. die Firma Mündler - auch während ihres Einsatzes für Kommunen - dringend auf die Zulässigkeit nächtlicher betrieblicher Tätigkeiten (wie dort dargelegt) angewiesen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das heutige Schutzniveau im Plangebiet ist aufgrund der tatsächlichen Nutzungen und der bestehenden Gemengelage nicht als GE, sondern vielmehr als MI einzustufen.</p> <p>Siehe hierzu auch Ziffern A.12.1 und A.12.3.</p> <p>Die Untersuchungen vom Büro Fichtner Water & Transportation haben gezeigt, dass die Betriebe bereits ohne Änderung des Bebauungsplans Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nehmen müssen, da gerade zum südlich und westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, aber auch in östliche Richtung zum Mischgebiet die Immissionsrichtwerte teilweise überschritten werden. Somit müssen die Betriebe bereits jetzt Maßnahmen umsetzen, um eine Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten. Auch innerhalb des Gebiets kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte in der Bestandssituation durch die gewerblichen Nutzungen, wodurch schutzwürdige Wohnlagen in erhöhtem Maß belastet werden. Damit sind bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen notwendig und Lärmkonflikte existent. Die Betriebe müssen daher heute schon nach dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme den Stand der Lärminderungstechnik einhalten und ihren dynamischen Betreiberpflichten nachkommen. Andererseits besteht für die Wohnnutzungen ebenso eine Pflicht, höhere Belastungen durch die Betriebe zu akzeptieren. Dieser Vorbelastung wird durch die Ausweisung als MU Rechnung getragen. Dabei ist sogar auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2020, Az. 1 MN 147/19).</p>
A.12.5	<p>Wir fordern die Gemeinde Merzhausen deshalb dringend auf, das bereits gefertigte qualifizierte Schallgutachten vorzulegen, so dass mögliche Nutzungskonflikte für jedermann transparent werden und ggf. erforderliche Maßnahmen getroffen werden können. Es kann nicht sein, dass die in der Gemeinde noch verbliebenen</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffer A.12.3. Es wurde eine umfangreiche Grundlagenermittlung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Ermittlungen werden in Kapitel 2.6 Lärmschutz zusammengefasst. Weiter wird dort auch ausgeführt, weshalb keine vollständige schalltechnische Untersuchung benötigt wird. Wie vom</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„klassischen“ Gewerbebetriebe für die Fehler Anderer bluten müssen. Die Gemeinde Merzhausen müsste bei Beibehaltung einer solchen Vorgehensweise damit rechnen, dass die letzten ihrer klassischen Gewerbebetriebe auch noch abwandern werden.</p>	<p>Gutachter in der beigefügten schalltechnischen Stellungnahme bestätigt, kann auf eine vollständige Untersuchung verzichtet werden.</p> <p>Von einer Beifügung der gesamten Untersuchung wird abgesehen, um ein überbordendes Planwerk zu vermeiden und um den sozialen Frieden zu erhalten. Denn die Gemeinde hat ein hohes Interesse am Fortbestand bestehender Betriebe und möchte deshalb auch keine Spannungen schüren. Gleichwohl sind diese detaillierten Erkenntnisse in den gesamten Planungs- und Abwägungsprozess eingeflossen. Mithilfe der Bebauungsplanaufstellung können die vorhandenen Konflikte – wenn auch nicht vollständig gelöst - zumindest langfristig minimiert und weitere Verschärfungen vermieden werden.</p>
A.12.6	<p>Noch unter „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ (Ziffer 1.1 der Begründung) wird dargelegt, dass die Gemeinde bestrebt sei, den Gewerbebesatz in Merzhausen zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Gemarkung stünden für die gewerbliche Entwicklung jedoch keine geeigneten Freiflächen mehr zur Verfügung. Wäre letzteres nicht nur ein Argument mehr, die verbliebenen Bestandsbetriebe zu hegen und zu pflegen und ihnen nicht noch massiv Steine in den Weg zu legen?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschränkungen durch den festgesetzten Gebietstyp (MU) sind schon heute gegeben (siehe voran).</p> <p>Das MU schafft Klarheit sowohl für Gewerbetreibende als auch für die Wohnentwicklung und damit eine verlässliche Genehmigungsgrundlage, wodurch Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet neu geschaffen werden, welche heute nicht (mehr) bestehen. Weitere Fehlentwicklungen und Verschärfungen bestehender Konfliktlagen können damit vermieden werden. Durch horizontale und vertikale Gliederungen des Gebiets werden unverträgliche Nutzungen entzerrt und die gegenseitigen Beeinträchtigungen der Nutzungen potenziell verringert. Dies eröffnet auch den Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten.</p>
A.12.7	<p>Neben der Vorlage des Schallgutachtens, ohne das unsererseits keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, wird zudem dringend angeregt, gemeinsam mit den ansässigen Betrieben eine Lösung zu finden. Dies betrifft ganz besonders diejenigen Betriebe, die im Teilbereich des vorgesehenen MU2 liegen. Auch hierzu verweisen wir auf das beigefügte Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei. Zuletzt wird erneut darum gebeten, den vorderen, an der Straße Am Reichenbach befindlichen Teil des Firmenareals der Firma Mündler aus dem „MU1“ zu entlassen und in das dort künftig geltende (alte?) Baugebiet zu integrieren; in diesem vorderen Teil befinden sich aktuell ebenfalls ausschließlich betriebliche Firmenkomponenten inklusive einer „Betriebsleiterwohnung“ (s. Abwägung A.10.4).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschränkungen durch den festgesetzten Gebietstyp (MU) sind schon heute gegeben (siehe voran).</p> <p>Das Flurstück Nr. 743/1 (Am Reichenbach 15) soll auch weiterhin im vorderen Bereich dem MU1 zugehörig sein. Dies eröffnet den Eigentümern mehr Spielräume bezüglich der Unterbringung von Wohnnutzung und entspricht auch der bestehenden Situation mit Wohnen im 1. Obergeschoss.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.8	Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass eine zum aktuellen Bebauungsplan analoge Umwandlung weiterer Areale in der Umgebung, s. Abwägung A.10.6 („... kann als Blaupause dienen“) je nach Situation ggf. ebenfalls kritisch zu bewerten wäre. Es verbleibt bei unserer Anregung eines Gesamtkonzeptes für das Merzhausener Gewerbegebiet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.9	Zuletzt möchten wir noch darauf hinweisen, dass eine vertikale Nachverdichtung auf den bestehenden Gewerbehallen im derzeit geplanten MU2 mit Wohnbebauung sicherlich bereits aus statischen Gründen nicht möglich bzw. nur mit unzumutbarem finanziellem Aufwand machbar wäre (aber aus nachvollziehbaren Gründen zudem ohnehin nicht sinnvoll.)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplans von 1972 war ein bis zu viergeschossiges Gewerbegebiet. Wie die Vergangenheit zeigt, fehlt es am Anreiz, mehrgeschossige und damit flächensparende Gewerbegebäude zu realisieren. Perspektivisch können die Baugrundstücke bei Abriss und Neubau deutlich effizienter ausgenutzt werden und einen erheblichen Beitrag zur Nachverdichtung und zum Flächensparen leisten. Die Wohnnutzung in den oberen Geschossen bietet zukünftig einen Anreiz für flächensparende Gebäude.
A.12.10	Anlage Aktuelle Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Heilshorn-Mock-Edelbluth von 19.7.2024 zur Offenlage für die Müндler GmbH	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte dieser Stellungnahme sind Ziffer C.3 dieser Abwägungstabelle zu entnehmen.
A.13 Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 20.08.2024)		
A.13.1	Besten Dank für die Beteiligung. Zu der Offenlage aus dem Jahr 2021 ergeben sich für den Einzelhandel aus unserer Sicht keine Änderungen. Daher bleibt unsere Anregung und Stellungnahme vom 19.04.2021 weiter bestehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 19.04.2024		
<i>Dieses Areal, das seit Jahren vornehmlich gewerblich genutzt wird, soll nun in ein urbanes Gebiet festgesetzt werden, wobei im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnen bzw. Ferienwohnungen unzulässig sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass in diesen Etagen auch Einzelhandel möglich wäre. Aufgrund der relativen Nähe zu dem Nahversorgungszentrum ist zu hinterfragen, ob an dieser Stelle Zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gewünscht ist, auch aufgrund der Parksituation bzw. der Anfahrbarkeit. Durch einen Ausschluss dieser Sortimente könnte aber die bisher</i>		<i>Dies wird nicht berücksichtigt. Einzelhandelsbetriebe sind in urbanen Gebieten allgemein zulässig und dienen dazu, die Nutzungsmischung abzurunden. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses wird von der Gemeinde nicht gesehen. Die regionalplanerischen Vorgaben gelten ohnehin.</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14	Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 23.08.2024)	
A.14.1	<p>Es handelt sich hierbei um eine umfassende Stellungnahme von unserem Betriebsteam (Bestandsanlagen/Linien).</p> <p>Es ist möglich, dass sie weitere Stellungnahmen aus anderen Bereichen der Telekom dazu erhalten, um deren Belange ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	 <p style="text-align: center;">Abschnittswechsel (Nächste Seite)</p>	
A.14.2	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bauvorschriften übernommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p>	
A.15	PLEDOC (Schreiben vom 23.07.2024)	
A.15.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.16 Vodafone West GmbH (Schreiben vom 25.07.2024)</p>		
<p>A.16.1</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.</p> <p>Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p>https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	
A.17	Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 14.08.2024)	
A.17.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 10.07.2024)	
A.18.1	Zu o.g. erneuten TÖB-Beteiligung erhalte ich die Stellungnahme der Bundeswehr vom 12.06.2024 (Unser Zeichen: V-0518-24-BBP) weiterhin aufrecht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme vom 12.06.2024	
	<i>Vorbehaltlich</i> einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19	Stadt Freiburg (Schreiben vom 19.08.2024)	
A.19.1	Wir verweisen auf den Bestand unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Darüber hinaus bestehen seitens der Stadt Freiburg i. Br. keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme vom 19.04.2024	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Nach Prüfung der Planunterlagen weist das Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg darauf hin, dass auf der Gemarkung Freiburg nördlich und westlich des geplanten Gebiets im Bebauungsplan „Altenwohnstift am Buckweg“, Plan-Nr. 6-88 die gesicherten Nutzungen (Kleingärten) und Baumbestände durch mögliche Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Baugenehmigungs- und Ausführungsebene und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</i></p>
	<p><i>Darüber hinaus bestehen seitens der Stadt Freiburg i.Br. keine Anregungen oder Bedenken.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE


B.1	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)</p>
B.2	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)</p>
B.3	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)</p>
B.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2024)</p>
B.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 08.08.2024)</p>
B.6	<p>badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 02.08.2024)</p>
B.7	<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 12.07.2024) – Keine weitere Beteiligung</p>
B.8	<p>Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 17.07.2024)</p>
B.9	<p>naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 16.07.2024) - nicht betroffen</p>
B.10	<p>Transnet BW GmbH (Schreiben vom 16.07.2024) – keine weitere Beteiligung</p>
B.11	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie,</p>
B.12	<p>Rohstoffe und Bergbau</p>
B.13	<p>Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</p>
B.14	<p>Regierungspräsidium Freiburg Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz</p>

B.15	Landesamt für Denkmalpflege
B.16	Handwerkskammer Freiburg
B.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.18	BLHV
B.19	Zweckverband Wasserversorgung Hexental
B.20	LNV
B.21	BUND e.V.
B.22	NaBu Gruppe Freiburg
B.23	SBG Bus
B.24	Gemeinde Au
B.25	VAG

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (E-Mail vom 17.07.2024 und Schreiben vom 16.07.2024)	
C.1.1	<p>In der Anlage erhalten Sie meine Stellungnahme als Bürger und Immobilieneigentümer [REDACTED].</p> <p>Eine Erschließung des Baugebietes "Sauerplatten Nordwest" soll nicht über die Straße Im Kirchenfeld erfolgen und die bisherige Grünzone (siehe Bilder) sollte zumindest erhalten werden und mit einer Breite von ca. 2 Metern festgelegt werden.</p> <p>Dies sollte im Bebauungsplan über ein Zufahrtsverbot gekennzeichnet werden. (Begründung siehe Anlage)</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Straße Im Kirchenfeld ist eine öffentliche Straße, die nach Westen hin der Erschließung des Wohngebiets Kirchenfeld sowie nach Osten hin der Erschließung des Gewerbegebiets Sauerplatte dient. Sie ist bereits heute eine Sackgasse. Das heißt, dass hier auch zukünftig kein Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Weitere Ordnungsmaßnahmen zur Dämpfung des Verkehrs sind möglich, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für die Flurstücke 743/8 und 743/9 wird bestandsgemäß eine direkte Erschließung über die Straße „Am Reichenbach“ in Form einer privaten Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der genannten Flurstücke festgesetzt. Die Notwendigkeit für ein Zufahrtsverbot entlang der Straße „Im Kirchenfeld“ wird nicht gesehen.</p> <p>Der bestehende Grünstreifen entlang der Straße „Im Kirchenfeld“ wird durch die Planung nicht verändert. Die auf den privaten Grundstücken bestehenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und durch Festsetzung von Neupflanzungen ergänzt.</p>
	Anlage Schreiben vom 16.07.2024	
C.1.2	Am 16.05. 2024 wurde vom Stadtplaner Stefan Läufer erwähnt, dass ein reines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe hierzu Ziffer C.1.1.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nach heutiger Rechtsprechung nicht mehr genehmigt werden würde und er sich wundern würde, dass es bisher zu keinen juristischen Auseinandersetzungen gekommen ist.</p> <p>Ein Grund dürfte sein, dass wie aus den beiden Bildern ersichtlich ist, es keine Zufahrt von der Straße Im Kirchenfeld zum bisherigen Gewerbegebiet gegeben hat. Außerdem gibt es auch als Abgrenzung eine kleine Grünzone zwischen den beiden Gebieten. Diese sollte unbedingt erhalten bleiben ebenso ein Zufahrtsverbot, Auszug aus dem Protokoll vom 16.05.2024 „Stadtplaner Läufer erklärt, dass keine zusätzliche Erschließung vorgesehen sei. Zufahrtsverbote wären zwar möglich es wird aber kein Anlass hierfür gesehen.“</p> <p>Auch in einem urbanen Gebiet ist mit Lärm und Verkehr zu rechnen und daher sollte zumindest an den bestehenden Verhältnissen an der Straße nichts Grundlegendes verändert werden. Ein weiteres Argument sind verkehrsmäßige Sicherheitsbedenken. Die Straße wird sehr intensiv von Radfahren als sichere Verbindungsstraße nach Freiburg genutzt und von vielen Bürgerinnen und Bürgern als Fußgängerweg. Da sich in direkter Nachbarschaft zwei große Altenheime befinden, wird die Straße auch überproportional von Personen mit gesundheitlicher Einschränkung als verkehrstechnisch weitgehender sicherer Weg genutzt. Sollten auf der Straße LKW-Zufahrtsverkehr stattfinden, hätte dies gravierende Auswirkungen.</p> <p>Aus diesen Gründen bitte ich folgende Änderungsvorschläge zu berücksichtigen: -</p> <p>Aufnahme eines Zufahrtsverbotes in den Bebauungsplan</p> <p>Erhalt einer kleinen Grünzone von 1 bis 2 Metern als Abgrenzung zum Wohngebiet</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
<p>C.2</p>	<p>Person 2 (Schreiben vom 19.7.2024)</p>	
<p>C.2.1</p> <p>Eine Erschließung des Baugebietes „Sauermatte Nordwest“ soll aus unserer Sicht nicht über die Straße Im Kirchenfeld erfolgen.</p> <p>Die Straße Im Kirchenfeld (Wohngebiet) ist bereits heute u.a. durch den Fahrradverkehr sehr stark frequentiert und sollte daher nicht durch weiteren Liefer- und Anwohnerverkehr aus dem angrenzenden Baugebiet, welches als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden soll, weiter belastet werden.</p> <p>Das Plangebiet „Sauermatte Nordwest“ ist bisher nicht über die Straße Im Kirchenfeld für Fahrzeuge zu erreichen und ausreichend durch bereits vorhandene Straßen erschlossen. Aus unserer Sicht muss keine weitere Erschließung über die Straße Im Kirchenfeld erfolgen.</p> <p>Es wird angeregt, dies im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans über ein Zufahrtsverbot nach Ziffer 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanZV) - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - zu kennzeichnen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Siehe hierzu Ziffer C.1.1.</p>	
<p>C.3</p>	<p>Person 3 (Schreiben vom 19.07.2024)</p>	
<p>C.3.1</p> <p>Betrieb unserer Mandantin</p> <p>Wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir [REDACTED] Namens unserer Mandantin erheben wir folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf „Sauermatte Nord west“.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unsere Mandantin betreibt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs eine Produktions-, Werkstatt- und Verkaufsstätte [REDACTED]. Der Grundstücksnutzung liegt ein langjähriger Erbpachtvertrag zwischen unserer Mandantin und der Grundstückseigentümerin zugrunde.</p> <p>Der Betrieb unserer Mandantin ist mit erheblichen Geräuschmissionen verbunden. Neben den normalen Betriebstätigkeiten im Innen- und Außenbereich wie z.B. Reparaturarbeiten führen insbesondere folgende Tätigkeiten zu Geräuschbelastungen für die Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis zu fünf an- und abfahrende Transporter zwischen 22h und 6h (sog. „Nachtexpress“), • weitere max. drei Transporter in derselben Nachtstunde aufgrund eines 24h-Notdienstes des Unternehmens; bei Winterdienstmaschine im kommunalen und gewerblichen Einsatz kann es zu zusätzlichen Einsätzen kommen und • bis zu 10 jährliche Einsätze eines LKW im Rahmen des Notdienstes (Entladung durch einen Gabelstapler). <p>Die allgemeinen Betriebstätigkeiten, die seit 1975 auf dem Grundstück ausgeübt werden, bestehen aus Werkstattbetrieb, Verkauf, Vorführung und Vermietung. Die wöchentlichen Betriebszeiten sind von Montag bis Samstag. Dabei werden auf dem gesamten Betriebsgelände Maschinen und Geräte eingesetzt, deren Emissionspegel bis zu 110 dB(A) beträgt. Dabei handelt es sich insbesondere um Kettensägen, Freischneider, Rasenmäher, Kommunaltraktoren, Rasentraktoren, Laub- und Abfallsauger, Hochdruckreinger, Holzhäcksler, Blecharbeiten sowie Flex- und Schweißmaschinen.</p>	
<p>C.3.2</p>	<p>Planentwurf</p> <p>Hintergrund der angestrebten Neuplanung ist insbesondere, dass sich in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet auch andere (Wohn-)Nutzungen angesiedelt haben.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf „Sauermatte Nordwest“ sieht für das gesamte Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) mit zwei</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Teilgebieten (MU1 und MU2) vor. Der Betrieb unserer Mandantin liegt nach dem Planentwurf in beiden Teilgebieten.	
C.3.3	<p>Immissionssituation; drohende Betriebsbeschränkungen</p> <p>Aufgrund der Gemengelage verschiedener Nutzungen im Plangebiet und daraus resultierenden Konfliktlagen hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH (nachfolgend: Fichtner) mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Dazu hat unsere Mandantin bereits im August 2021 verschiedene Angaben zu ihren Betriebsabläufen gemacht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind uns jedoch nicht näher mitgeteilt worden.</p> <p>Im Jahr 2023 haben dann weitere Untersuchungen stattgefunden. So hat das Büro Fichtner unserer Mandantin mit E-Mail vom 04.08.2023 mitgeteilt, welche betrieblichen Rahmenbedingungen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt werden sollen. Diese Angaben hat unsere Mandantin dann bestätigt und teilweise ergänzt. Auch das auf dieser Grundlage erstellte Gutachten wurde weder unserer Mandantin vorgelegt noch den ausgelegten Entwurfsunterlagen beigelegt.</p> <p>Unter Berufung auf unser gesetzliches Akteneinsichtsrecht beantragen wir daher Einsicht in die schalltechnischen Stellungnahmen des Büros Fichtner.</p> <p>Ungeachtet der konkreten Ergebnisse dieser Untersuchungen drängen sich die negativen Folgen der geplanten Gebietsarten für den Betrieb unserer Mandantin auf:</p> <p>In einem Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO (entsprechend einem MI) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Betrieb unserer Mandantin überschreitet aufgrund der oben beschriebenen Betriebstätigkeiten schon abstrakt diesen Störgrad, weshalb bereits die These eines faktischen Mischgebiets im Bestand unzutreffend ist. Ungeachtet der konkret verursachten Emissionswerte wären damit künftige betriebliche Änderungen oder Erweiterungen des Betriebs planungsrechtlich unzulässig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unabhängig vom abstrakten Störgrad des Gewerbebetriebs unterliegt er aufgrund der Gemengelage bereits heute gewissen Einschränkungen in seiner Entwicklung und kann sich nicht in der Art entwickeln, wie er es in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet ohne Gemengelage dürfte. Die Einschränkungen sind seit Jahren existent und nicht erst mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“. Zur dynamischen Betreiberpflicht, die bereits im Bestand zu erfüllen ist, siehe Ziffer A.12.4.</p> <p>Zur Begründung der Festsetzung eines MU (Urbanes Gebiet) siehe Ziffer A.12.1, A.12.3 und A.12.4.</p> <p>Bei typisierender Betrachtungsweise ist aus dem Gegenstand des Betriebs (Werkstattbetrieb, Verkauf, Vorführung und Vermietung) nicht zwingend auf einen das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb zu schließen. Die geschilderten und im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung abgefragten Betriebsabläufe führen zwar zu teilweisen Überschreitungen der MU-Nachtwerte für die angrenzenden Grundstücke. Aufgrund der bestehenden Nutzungsmischungen im Bestandsgebiet kann der Trennungsgrundsatz zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen insoweit nicht vollständig eingehalten werden. Dies führt zu einer Pflicht der Gewerbenutzungen, den Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten, wobei die Wohnnutzung höhere Belastungen akzeptieren muss. Die Gewerbebetriebe müssen sich damit auch für den Fall des Vorliegens eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs (vgl. § 8 BauNVO) bereits heute einschränken und Maßnahmen ergreifen, um Immissionswerte zu reduzieren (dynamische Betreiberpflichten). Dieser Vorbelastung wird durch die Ausweisung als MU-Gebiet Rechnung getragen. Dabei ist auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2020, Az. 1 MN 147/19).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nach unseren Informationen wurden im Verfahren teilweise auch Überschreitungen der MU- Werte durch die Betriebstätigkeit der Gewerbebetriebe festgestellt. Die Festsetzung eines MU ließe daher aufgrund der dynamischen Betreiberpflichten der Betriebe nachträgliche Betriebsbeschränkungen befürchten.</p>	
C.3.3.1	<p>Im hinteren Bereich des Plangebiets befinden sich entlang der Straße „Am Reichenbach“ [REDACTED] der Betrieb un serer Mandantin und im Anschluss das Gebäude der bisherigen [REDACTED]. Planerisch hätte die Gemeinde insbesondere in Betracht ziehen müssen, zumindest diesen hinteren Bereich des Plangebiets mit den gewerblichen Betrieben nicht als MU, sondern als GE oder zumindest GEe festzusetzen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der dortigen Betriebe nicht zu beschränken und zusätzliche immissionschutzrechtliche Anforderungen für die Betriebe zu vermeiden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frage der Möglichkeit einer separaten Ausweisung zum einen als MU und zum anderen für den nördlichen Planbereich als GE oder GEe wurde geprüft. Die nördlichen Planbereiche könnten aber nur dann dem Schutzniveau GE zugeordnet werden, wenn es sich um ein faktisches GE nach § 34 BauGB handeln würde. Die Eigenart der näheren Umgebung müsste damit in diese Gebietskategorie eingeordnet werden können (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar § 34 Rn. 60).</p> <p>Im angesprochenen nördlichen Planbereich befinden sich bereits eigenständige Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeit. Bereits dieser Umstand spricht gegen die Annahme eines faktischen GE für diesen Planbereich. Denn hier liegen nach den Untersuchungen der Nutzungen gerade keine betriebsbezogenen, sondern allgemeine eigenständige Wohnnutzungen vor, welche mangels funktionalen Zusammenhangs zwischen Betrieb und Wohnung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig wären. Diese genehmigte Nutzung widerspräche damit dem Gewerbegebiet nach seinem Gebietscharakter (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 34 Rn. 39), wobei im Rahmen einer Festsetzung als GEe das allgemeine Wohnen auch nicht vorgesehen werden kann. Im Gegensatz zu Betriebsleiterwohnungen, welche höheren Immissionsbelastungen ausgesetzt werden dürfen, da diese Nutzungen weniger gegen Immissionen geschützt sind, gilt dies für allgemeine Wohnnutzungen nicht.</p> <p>Folglich entspricht das bislang bestehende Schutzniveau ausgehend von den vorhandenen und genehmigten Nutzungen auch im nördlichen Planbereich nicht dem eines GE, sondern gleicht eher dem eines (evtl. vorbelasteten) MI. Maßstab für die MU-Festsetzung ist demnach nicht die ursprüngliche Gewerbegebietsfestsetzung, sondern die mischgebietstypische Nutzung im Bestand, welche von diversen Vorbelastungen geprägt wird.</p> <p>Darüber hinaus bedarf es für die Annahme einer faktischen GE-Gebietskategorie ausschließlich im nördlichen Planbereich einer hinreichenden Größe der zu betrachtenden Flächen, damit diese</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>überhaupt einen Gebietscharakter repräsentieren kann. Ein einzelnes Grundstück stellt in der Regel kein als die nähere Umgebung iSd § 34 BauGB zu bewertendes Baugebiet dar (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 34 Rn. 36). Damit wäre der räumliche Umfang lediglich eines oder zweier Grundstücke nicht ausreichend, um eine eigene kleinräumliche Gebietstypik zu begründen, zumal das Grundstück Flst.Nr. 743/1 auch über eine allgemeine Wohnnutzung verfügt und das südliche Grundstück Flst.Nr. 743/9 keiner rein gewerblichen, sondern vielmehr einer sozialen Einrichtung mit Zulässigkeit im MI zuzuordnen ist (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 31.5.2006, Az. OVG 10 S 19.05). Ebenfalls entspricht der überplante Bereich des neuen Bebauungsplans nicht zwei jeweils einheitlich geprägten Bebauungskomplexen mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur, da die Gewerbenutzungen sowie die Wohnnutzungen im gesamten Planbereich existieren. Auch wenn die vereinzelt nicht genehmigten Wohnnutzungen aus der Betrachtung ausgeklammert werden, verbleibt im Plangebiet eine wesentliche Wohnnutzung, welche nicht lediglich den Betrieben zugeordnet ist, sondern auch allgemeine (betriebsunabhängige) Wohnnutzungen umfasst. Diese existieren sowohl im südlichen und östlichen als auch im nördlichen Planbereich. Die Schutzwürdigkeit der Umgebung kann daher als MI gewertet werden, wobei die Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Insoweit bildet das MU mit den erhöhten Tagwerten diese Belastungen angemessen ab und führt aufgrund der zu berücksichtigen Wohnnutzungen nicht zu neuen Konfliktlagen zu Lasten der Gewerbebetriebe.</p> <p>Dagegen würde eine GE-Ausweisung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets dem Trennungsgrundsatz voraussichtlich nicht genügen und (weitergehende) negative Auswirkungen für die angrenzende westliche und südliche Wohnbebauung hervorrufen, so dass sich die Gemeinde gegen eine Ausweisung als GE bzw. GEe entschieden hat.</p>
	<p>Die dem Planungskonzept zugrunde liegende Annahme einer wechselseitigen Rücksichtnahmepflicht von Gewerbe- und Wohnnutzungen gilt vor allem im nahen Umfeld des Betriebs unserer Mandantin gerade nicht. Selbst wenn sich in etwas weiterer Entfernung Wohnnutzungen befinden, würde die angedachte Überplanung die Situation für unsere Mandantin deutlich verschlechtern. Auf dem unmittelbar anschließenden Nachbargrundstück zum Betrieb unserer Mandantin befand sich bislang die Schmid Gehwegreinigung. Innerhalb eines MU wären dort nunmehr</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem Grundstück in Rede stehenden Grundstück befindet sich laut Bauakten bereits eine genehmigte, allgemeine Wohnnutzung ohne Betriebszusammenhang, weshalb bereits heute die Rücksichtnahmepflicht gegenüber dem allgemeinen Wohnen auf eigenem Grundstück gilt (siehe auch Ziffer C.3.3.1). Auch auf dem östlich angrenzenden Grundstück bestehen allgemeine Wohnnutzungen. Damit ist der nördliche Planbereich entlang der Straße Am Reichenbach von einem Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. Höhere</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sogar allgemeine Wohnnutzungen zulässig, was offensichtlich deutlich höhere Rücksichtnahmepflichten zulasten der [REDACTED] GmbH begründen würde.	Rücksichtnahmepflichten sind mit der Überplanung als MU mithin nicht zu erwarten.
C.3.3.2	<p>In dem zunächst festgesetzten und im hinteren Planbereich auch faktisch noch vorhandenen GE betragen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte 65/50 dB(A), in einem MU dagegen nur 63/45 dB(A). Eine Herabsetzung der einzuhaltenden Richtwerte in der unmittelbaren Umgebung um 5 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts wäre nur mit massiven betrieblichen Beschränkungen des Betriebs unserer Mandantin möglich. Vollkommen falsch ist vor diesem Hintergrund die Behauptung der Gemeinde: „Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung urbaner Gebiete werden keine neuen Lärmkonflikte hervorgerufen.“ Selbst wenn bereits im Bestand Rücksichtnahmepflichten in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung bestehen, würden diese mit Blick auf die angrenzenden bisherigen Gewerbeflächen deutlich verschärft. Damit stimmt auch die zentrale These des Planes und der schalltechnischen Bewertung nicht, wonach es nicht zu einem Heranrücken schutzbedürftiger Bebauung komme. Bezeichnend ist, dass die vorliegenden Mess- und Berechnungsergebnisse des Büros Fichtner nicht mitgeteilt, sondern den Planunterlagen nur eine allgemeine schalltechnische Stellungnahme beigefügt wurde mit dem angeblichen Ergebnis, dass sich die Schutzbedürftigkeit der bebaubaren Bereiche nicht zum Nachteil der Betriebe verändere und eine tiefere schalltechnische Untersuchung daher nicht erforderlich sei.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den unter Ziff. C.3.3.1 angeführten Gründen ist der Planbereich auch im hier vermutlich in Bezug genommenen nordwestlichen Bereich nicht als faktisches GE zu qualifizieren. Insoweit stehen die genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen einer solchen Einstufung bereits entgegen.</p> <p>Selbst wenn man nicht vom Vorliegen eines faktischen Mischgebiets ausgehen sollte, sondern mangels eines Gebietstyps nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 ff. BauNVO vielmehr eine Gemengelage annehmen würde, wäre eine Überplanung als MU-Gebiet ebenfalls abwägungsgerecht. Als Gemengelage werden Gebiete mit einem engen Nebeneinander von unterschiedlichen, sich häufig wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen bezeichnet, insbesondere bei einem Nebeneinander von Wohnungen einerseits und emittierenden Anlagen, wie Industrie, Handel, Gewerbe, Landwirtschaft, Freizeitgelände oder Verkehr andererseits (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 34 Rn. 52). Von einem faktischen Mischgebiet (§ 6 BauNVO) i.S.v. § 34 Abs. 2 unterscheidet sich eine Gemengelage dadurch, dass es auch um das Nebeneinander von Nutzungen geht, die so in einem Mischgebiet nicht zulässig wären (z.B. Wohnen und das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe).</p> <p>Soweit neben diversen Wohnnutzungen auch gewerbliche Anlagen vorliegen, welche aufgrund ihres Störgrades eher in einem Gewerbegebiet zulässig wären, würde der nördliche Planbereich die Merkmale zweier Baugebiete der Baunutzungsverordnung aufweisen, so dass § 34 Abs. 2 BauGB insoweit keine Anwendung findet. Die weitere bauliche Entwicklung soll hinsichtlich der Art der Nutzung in einem unbeplanten Gebiet nur dann allein an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die jeweiligen Baugebietstypen gebunden sein, wenn die maßgebliche nähere Umgebung nach der dort vorhandenen Nutzungsstruktur auch einem dieser Baugebietstypen entspricht und sich dementsprechend fortentwickeln soll (BVerwG, Beschluss vom 02.07.1991, Az. 4 B 1/91; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 34 Rn. 79). In Gebieten mit sog. Gemengelagen ist der für das Einfügen allein durch § 34 Abs. 1 BauGB vorgegebene Rahmen häufig weit. Wegen des in diesen Gebieten weiten Beurteilungsrahmens kommt der möglichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange und damit dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme dort</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>besonders große Bedeutung zu. Zugunsten eines (neuen) Vorhabens ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch genehmigte und dafür grundsätzlich bestandsgeschützte Immissionen, grundsätzlich zu berücksichtigen (vgl. zu alledem Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar, § 34 Rn. 48 m.w.N.). In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen (z.B. gewerbliche Nutzung mit Geräuschimmissionen und Wohnnutzung), ist die jeweilige Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, und zwar in der Weise, dass die gewerbliche Nutzung die von ihr ausgehende Belästigung in Grenzen hält und dass die benachbarte Wohnnutzung die Tatsache, dass sie in der Nähe einer Belästigungsquelle angesiedelt ist, im Sinne der Bildung einer Art Mittelwert oder Zwischenwert respektiert (BVerwG, Urteil vom 12.12.1975, Az. IV C 71/73; OVG Magdeburg Beschl. v. 12.12.2018, Az. 2 M 82/18; BVerwG, Beschluss vom 02.11.2017, Az. 4 B 58/17; instruktiv auch zur Übernahme der Anforderungen des gesetzlich abgeleiteten Gebots der wechselseitigen Rücksichtnahme in Nr. 6.7 TA Lärm BVerwG Beschluss vom 07.06.2019, Az. 8 B 36/18). In einem solchen Falle ermöglicht und gebietet das Rücksichtnahmegebot zusätzliche Differenzierungen („Feinabstimmung“) mit der Folge, dass die baugebietsbezogenen Richtwerte je nach Lage des Einzelfalls durch situationsbezogene Zumutbarkeitskriterien zu ergänzen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999, Az. 4 C 6/98).</p> <p>Die Ausweisung als MU-Gebiet schöpft aber auch bei Annahme einer Gemengelage die an gesunde Wohnverhältnisse angesetzten Höchstgrenzen weitgehend aus und berücksichtigt das Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbelärm, ohne neue städtebauliche Spannungen zu schaffen. Dabei überschreitet die MU-Festsetzung die nach Ziff. 6.7 TA Lärm bei der Zwischenwertbildung vorgesehenen maximalen Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) und berücksichtigt insoweit auch die Belange der Gewerbebetriebe, da die Wohnnutzungen höhere Belastungen akzeptieren müssen.</p>
C.3.4	<p>Weitere finanzielle Nachteile</p> <p>Die Festsetzung eines MU hätte zudem Auswirkungen auf den Bodenrichtwert, wodurch der von unserem Mandanten zu leistende Erbpachtzins deutlich steigen würde. Auch dies hätte erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Betrieb zur</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist korrekt, dass die Veränderung des Planungsrecht unmittelbaren Einfluss auf die Bodenrichtwerte hat. Die Dynamik von Bodenrichtwerten ist allerdings ein Resultat verschiedener Faktoren, die sich ständig ändern. Planungsrechtliche Veränderungen sind dabei nur einer von vielen Faktoren.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Folge, ohne dass unsere Mandantin dadurch irgendwelche Vorteile hätte.</p>	<p>Bodenrichtwerte basieren auf dem Grundstücksmarkt, der ständig im Wandel ist. Veränderungen in der Nachfrage aber auch Inflation, Zinssätze und allgemeine wirtschaftliche Trends haben einen direkten Einfluss auf die Grundstückspreise und damit auch auf die Bodenrichtwerte. Lagefaktoren (z.B. neue Infrastrukturprojekte, Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen in der Umgebung) beeinflussen die Bodenrichtwerte ebenso.</p> <p>Der Bebauungsplan „Sauermatte“ aus dem Jahr 1972 entspricht den städtebaulichen und gesamtgesellschaftlichen Zielen der 60er und 70er Jahre. Seither haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen, der Anspruch auf Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit sowie gesamtgesellschaftliche Herausforderungen erheblich gewandelt. Auch die rechtlichen Vorschriften und Anforderungen haben sich vielschichtig verändert. Zudem haben sich städtebauliche Missstände im Plangebiet entwickelt. Daher ist eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung von bestehendem Planungsrecht erforderlich, um städtebauliche Entwicklungen in Städten und Gemeinden zeitgemäß gestalten und steuern zu können.</p> <p>Der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ wird aufgestellt, um eine geordnete, zukunftsfähige, den aktuellen gesamtgesellschaftlichen, klimatischen und städtebaulichen Herausforderungen entsprechenden, qualitätsvollen Gemeindeentwicklung zu ermöglichen. Dass damit Veränderungen der Bodenrichtwerte einhergehen, ist naheliegend und kein Argument gegen die Bebauungsplanaufstellung.</p>
C.3.5	<p>Zusammenfassend würden die geplanten Festsetzungen den Betriebsstandort der [REDACTED] GmbH existentiell gefährden. Dies steht in deutlichem Gegensatz zu dem von der Gemeinde nach eigener Aussage angestrebten Ziel, „den Gewerbebesatz in Merzhausen zu erhalten und zu entwickeln“ und gewerbliche Nutzungen zu erhalten, zu sichern und auszubauen.</p> <p>Unsere Mandantin ist nicht bereit, diese Planung und die sich daraus ergebenden Nachteile hinzunehmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung des Gewerbes und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichermaßen bestrebt. Siehe hierzu auch Ziffer A.12.6.</p> <p>In Ziffer A.12.3 wird bereits ausführlich dargelegt, warum für das Plangebiet nicht mehr der Charakter eines Gewerbegebiets (GE) sondern der Gebietscharakter eines Mischgebiets (MI) anzunehmen ist. Bereits heute müssen die Gewerbebetriebe und die Wohnnutzung Rücksicht aufeinander nehmen. Erhebliche Nachteile gegenüber der bestehenden Situation sind deshalb nicht zu erkennen.</p>
C.4	<p>Person 4 (Schreiben vom 21.07.2024)</p>	
C.4.1	<p>Mit Schreiben vom 22. August 2021 haben wir zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans als Anlieger ausführlich Stellung genommen. Die darin</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In § 1 (5) BauGB wird geregelt, welche Ziele für aufzustellende Bauleitpläne gelten: Sie sollen „eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>angeführten Stichpunkte halten wir auch weiterhin für zutreffend.</p> <p>Es ist festzustellen, dass die von der Gemeinde verfolgte Planung seitens der Bewohner und Anlieger des Planungsgebietes überwiegend negativ beurteilt und dies auch begründet wird. Eine intensive Verdichtung geht immer zu Lasten der Umwelt.</p> <p>Im Folgenden sollen daher nur noch einmal einige wenige Kritikpunkte aufgegriffen werden.</p>	<p>Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Die Gemeinde Merzhausen nimmt ihre Aufgabe sehr ernst und ist bestrebt, die Zielsetzungen so gut wie möglich in all ihren Bebauungsplänen zu berücksichtigen, so wie im vorliegenden Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Sauermatte“ aus dem Jahr 1972 bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 unverändert und orientiert sich an der Obergrenze für urbane Gebiete. Die Geschossflächenzahl von 2,4 liegt geringfügig höher (zuvor 2,2) und bietet zusätzliche Spielräume für die bauliche Nutzung des Gebiets. Zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. In Anbetracht der bestehenden baulichen Anlagen und der ursprünglichen Festsetzungen kann von einer intensiven Verdichtung jedoch keine Rede sein. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung auch die Belange von Natur und Umwelt.</p>
C.4.2	<p>Drei Tage lang waren Motorsäge und Bagger weithin zu hören. Anwohner informierten telefonisch die Gemeindeverwaltung. Nach diesem Eingriff war ein großer Bereich des Wäldchens auf dem Flurstück 743 des Planungsgebietes (siehe Luftbild im Text der Offenlage/ Begründung S. 14) verschwunden. Wochen später dokumentierte der beauftragte Gutachter Ralf Wermuth die geplante Fläche (siehe sein Foto auf Seite 7 in der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung vom 30.04.2024).</p> <p>In seinem Erstgutachten vom 18.12.2020 schreibt er: „es handelt sich um eine höherwertige Habitatstruktur, eine erhaltenswerte Gehölzfläche“. Auf den Zeitpunkt der Rodung geht der Gutachter nicht ein. Diese erfolgte in der 2. Märzhälfte 2024. In seinem Erstgutachten ist zu lesen, dass Rodungen zwischen dem 1. März und 30. September nach § 44 BNatSchG verboten sind (siehe Absatz 5.1 des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch sind die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Auch die Prüfung des Arten- und Naturschutzes ist erforderlich und wurde durchgeführt.</p> <p>Die Gehölzfläche auf dem Flurstück 743 ist von höherer artenschutzfachlicher Bedeutung gewesen. Aufgrund der gerodeten Baumstrukturen sind potentielle Brutstätten für Vögel sowie Bruthöhlen und Sommerquartiere für Fledermäuse verloren gegangen. Diese werden durch 2 Nisthöhlen für Großmeisen sowie eine Fledermaushöhle und einen Fledermauskasten ausgeglichen. Die Anbringung erfolgt in unmittelbarem Umfeld auf gemeindlichen Flächen.</p> <p>Die Einhaltung der Zeiträume für Gehölzrodungen kann der Bebauungsplan weder regeln noch</p>

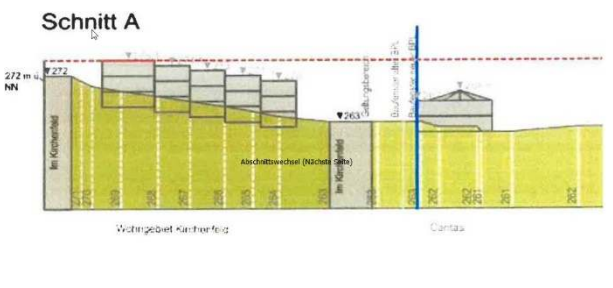
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Schreibens vom 18.12.2020). Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust fordert er nicht. Eine Verkleinerung des Baufensters würde hier Klarheit schaffen.</p> <p>Trotz Veränderungssperre wurden Bodenveränderungen auf diesem Flurstück durchgeführt. Ein Akt nach Gutsherrenart, der für die Zukunft nichts Gutes erwarten lässt.</p>	<p>ahnden. Er weist lediglich auf die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiträume hin.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Verkleinerung des Baufensters in diesem Bereich wird nicht gesehen.</p> <p>Mögliche Verstöße gegen eine Veränderungssperre sind nach § 14 BauGB zu bewerten, diese haben jedoch keine Auswirkungen auf die Planungsziele der Gemeinde haben.</p>
C.4.2.1	<p>In seinem Gutachten vom 14.05.2024 weist der Gutachter daraufhin (Kap. 2.4), dass sich angrenzend an die Sauerplatten „ein klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich mit sehr hoher Empfindlichkeit befindet“. Wenige Meter von der Gemarkungsgrenze entfernt, steht eine Schautafel, auf der hierzu nähere Informationen gegeben werden (z.B. auch zu Fledermäusen). Die Stadt Freiburg ist sichtbar bemüht, dieses Naherholungsgebiet und letzte Frischluftschneise zu erhalten. Die direkt angrenzende Gemeinde Merzhausen erlaubt Abzuholzen und lässt Wohnblocks bis 5 m Abstand an die Gemarkungsgrenze zu. In Kapitel 2.9 kommt der Gutachter erstaunlicherweise zu dem Schluss: „dass die geplante Verdichtung in den Sauerplatten positive Auswirkungen auf die Umweltbelange hätte“.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Kapitel 2.9 im Umweltbeitrag beschäftigt sich mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Mensch/Wohnen. Grundlage der Bewertung ist immer das derzeit geltende Planungsrecht. Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass es sich im Vergleich zur derzeitigen planmäßigen Nutzung um eine insgesamt positive Entwicklung zugunsten des Schutzguts Mensch/Wohnen handelt und geringe negative Auswirkungen zu erwarten sind.</p>
C.4.2.2	<p>Kommen Fußgänger und Radfahrer ohne Belästigung durch Straßenverkehr von St. Georgen und Vauban nach Merzhausen, diese Möglichkeit wird stark genutzt, so finden sie eine örtliche Situation vor, die in den Unterlagen und auch in der öffentlichen Präsentation am 16.05.2024 durch den Planer nicht erwähnt wurde.</p> <p>Im Lageplan ist die Straße Im Kirchenfeld mit 7 m Breite dargestellt. Tatsächlich ist der Zufahrtsweg zu den Garagen Im Kirchenfeld lediglich 3,5 m breit. Es schließt sich ein 1,4 m breiter eingefasster baumbestandener und von der Gemeinde regelmäßig gepflegter Grünstreifen an (er muss angelegt worden sein, als man noch nicht Verdichtete sondern Gestaltete). Nach Links schließt sich der 2,2 m breite Gehweg an (siehe hierzu die obere Abbildung in der Anlage unseres Schreibens. Die Blickrichtung geht nach Süden).</p> <p>In der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (S. 30 vom 16.05.2024) wird vonseiten der Gemeinde</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Flurstück der Straße „Im Kirchenfeld“ hat eine Breite von 7 m und ist so im Kataster dargestellt. Das Kataster gibt nur Auskunft über die Flurstücksgrenzen, nicht aber über die Gestaltung und Trennung von Wegen und Grünstreifen innerhalb der Flurstücke.</p> <p>Die HAUPTerschließung der Grundstücke erfolgt, wie in der Begründung unter Ziffer 2.2 beschrieben, über die Straßen Am Rohrgraben, In den Sauerplatten und Am Reichenbach. Für hinterliegende Grundstücke ist die Zufahrt zusätzlich durch Baulasten gesichert und im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche planungsrechtlich klargestellt. Die Straße Im Kirchenfeld hat den Charakter eines Wohnwegs und dient -wie richtig beschrieben- lediglich der rückwärtigen Erschließung für Fußgänger und Radfahrer und soll durch die HAUPTerschließungsstraßen weiterhin von Verkehr freigehalten werden, was ebenfalls in Ziffer 2.2 der Begründung verdeutlicht wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>behauptet, dass die Erschließung des Gewerbegebietes Sauermatte auch von der Straße Im Kirchenfeld aus erfolgen würde. Dies ist ein Irrtum. Tatsächlich ist lediglich das Gebäude der Caritas vom Fußweg aus zu Fuß zugänglich. Keines der Grundstücke des Gewerbegebietes ist von der Straße Im Kirchenfeld aus anfahrbar.</p>	
C.4.2.3	<p>Durch die Planung der Gemeinde würde sich das skizzierte Erscheinungsbild grundlegend ändern. Jetzt soll eine Erschließung von Baugrundstücken vom Kirchenfeld aus möglich werden - ohne zwingenden Grund. Allein die Ermöglichung von Baustellenverkehr und der Transport von Baugeräten würden dem jetzigen grünen Habitus ein Ende bereiten.</p> <p>Mit gutem Grund, wie in ähnlichen Fällen üblich, wurde früher auf eine strikte Trennung zwischen einem gehobenen Wohngebiet (Bodenrichtwerte) und einem Gewerbegebiet geachtet.</p> <p>Wir fordern, die Zuwegung vom Kirchenfeld aus in das Baugebiet Sauermatte Nordwest auch weiterhin nur fußläufig zu gestatten.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließung über die Straße „Im Kirchenfeld“ ist bereits heute möglich. Sie wurde bislang jedoch nicht in vollem Umfang genutzt, weil die Zufahrt über die Straße „Am Reichenbach und „In den Sauermatte“ komfortabler ist. Diese Zufahrt wird auch mit dem jetzigen Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Über die Straße „Im Kirchenfeld“ erfolgt derzeit lediglich eine fußläufige Zugänglichkeit zu einzelnen Grundstücken. Siehe auch Ziffer C.1.1.</p> <p>Inwiefern Baustellenverkehr über die Straße „Im Kirchenfeld“ abgewickelt werden kann und soll, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
C.4.2.4	<p>Im Schnitt A auf Seite 14 der Begründung, der über das Gelände der Caritas geführt ist und damit die zentrale untere Hangbebauung des Wohngebietes Im Kirchenfeld abdeckt, ist ersichtlich, dass die Straße auf ca. 263 m ü. NN liegt (Zur Verdeutlichung ein Ausschnitt aus der Offenlage Seite 14 Schnitt A in der unteren Abbildung unserer Anlage). Die Gebäudehöhe neu wurde im Plangebiet trotz Hangneigung einheitlich mit 275 m ü. NN festgesetzt. Diese Festsetzung bedeutet, dass im Bereich Schnitt A 12 m hohe Wohnblocks erstellt werden können plus 3 m technische Aufbauten.</p> <p>In der oberen Abbildung unserer Anlage ist ganz links noch das Dach des zweistöckigen Gebäudes der Caritas mit einer Höhe von ca. 267 m ü. NN zu erkennen. Die neuen Wohnblocks würden diesen Punkt um 8 m bzw. 11 m (Aufbauten) überragen, was zu einem optisch schluchtartigen Charakter führen würde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist korrekt, dass die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt ist. Aufgrund der Topografie innerhalb des Plangebiets sind jedoch unterschiedliche Gebäudehöhen möglich. Während im Norden und Osten bis zu fünfgeschossige Gebäude möglich sind, ergeben sich im Süden und Westen aufgrund des 4 m höheren Geländeniveaus entsprechend geringere Gebäudehöhen.</p> <p>Bereits im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 wurden eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auch zukünftig die Realisierung von höheren Gebäuden als im Bestand ermöglicht werden. Aufgrund der Topografie, des Abstands zum Wohngebiet Kirchenfeld und weil das Plangebiet nördlich des Wohngebiets liegt, können auch weiterhin eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie angemessene Voraussetzungen zum Schutz der Privatsphäre gewährleistet werden.</p> <p>Die Gefahr eines schluchtartigen Charakters wird nicht gesehen. Der Schnitt A verdeutlicht, dass zwischen dem letzten Wohnhaus Im Kirchenfeld, das ca. 6,5 m hoch ist und der Baugrenze bzw. dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>nächstgelegenen Gebäude innerhalb des Plangebiets (das 12 m hoch werden darf) 20 m Abstand liegen.</p>
<p>C.4.2.5 Für jeden Anwohner ist ersichtlich, dass die geplante Bebauung höher als der Wendehammer Im Kirchenfeld bzw. das oberste Reihenhaus reichen kann.</p> <p>In der Offenlage (Kap. 3.3 Höhe baulicher Anlagen) findet sich im Gegensatz zu den eben dargelegten Fakten folgender Satz: „im Süden und Westen ergeben sich geringere Gebäudehöhen, womit ein harmonischer Übergang zur westlichen Nachbarschaft (Im Kirchenfeld) gesichert ist“. Auf das Ansteigen des Geländes von Nordost nach Süden um 4 m wird hingewiesen, auch auf die Sensibilität des jeweiligen Umfeldes. Warum dann für das Gesamtgebiet eine einheitliche Gebäudehöhe festgesetzt wird, bleibt rätselhaft und wird nicht begründet.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Meter über Normalnull. Das heißt, je höher das Gelände ansteigt, desto weniger Gebäudehöhe ist in diesem Bereich realisierbar. Faktisch bedeutet das, dass zur Straße „Im Kirchenfeld“ die Gebäude maximal 12 m hoch werden, wohingegen an der Straße „Am Reichenbach“ bis zu 14 m hohe Gebäude entstehen können. Dachaufbauten bis zu max. 3 m Höhe wären noch hinzuzurechnen, halten sich aber aufgrund des verpflichtenden Rücksprungs von der Dachkante hochbaulich zurück.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist u.a. die flächensparende Nachverdichtung. Bereits heute wäre eine höhere Dichte im Plangebiet möglich, wurde jedoch nie verwirklicht. Aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebiets werden neue Anreize zur Ansiedlung von Gewerbe, Verwaltung, Kultur, sozialen Einrichtungen und Wohnen geschaffen, weshalb die Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten mit der Bebauungsplanaufstellung wahrscheinlicher wird als sie bislang war.</p>
<p>C.4.2.6 Wir fordern, maximal 3 Gebäudegeschosse entlang der Straße Im Kirchenfeld zuzulassen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dies war im Übrigen auch die Vorgabe im Ursprungsbebauungsplan von 1972.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies kann nicht nachvollzogen werden. Hier liegen Missverständnisse vor.</p> <p>Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 setzt für das gesamte Plangebiet eine maximale Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen -unabhängig von der Geländehöhe- fest. Je nach Geschosshöhe (die bei gewerblichen Bauten auch deutlich über 3,5 m liegen kann) wären nach derzeitigem Planungsrecht Gebäudehöhen von 12 m bis 16 m im Bereich „Im Kirchenfeld“ möglich. Der neue Bebauungsplan sichert hingegen eine maximale Gebäudehöhe, die unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse und der Geschosshöhen nicht überschritten werden darf. Es handelt sich somit um eine verlässlichere Höhenfestsetzung, die unabhängig von der Nutzungsart und den benötigten Geschosshöhen eingehalten werden muss.</p>
<p>C.4.2.7 Es seien noch drei weitere Punkte kurz angeführt.</p> <p>Was bei der Planung insbesondere negativ auffällt, ist das Fehlen von strukturierenden Elementen wie Fußwegen, Sitzgruppen oder gar Kinderspielplätzen wie man sie sonst in der Gemeinde finden kann.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich ausschließlich private Grundstücke. Die Festsetzung von öffentlichen Fußwegen würde die Beschneidung der Grundstücke bedeuten. Hierfür wird kein Anlass gesehen. Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und Wegen und ausreichend erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Spielplatz „Zum Baumgarten“. Es wird daher keine</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auf den unvermeidlichen Baulärm wird vom Planer mehrmals hingewiesen. Da mögliche Baumaßnahmen in dem Planungsgebiet nur nach und nach realisiert werden können, ist mit einer langjährigen Baulärmbeeinträchtigung zu rechnen.</p> <p>Als Beispiel der gegenseitigen Beeinflussung der beiden Baugebiete sei auf Kap. 2.5 der Offenlage hingewiesen. Wie aus der dort abgebildeten Karte ersichtlich, kommt es bei Starkregen im Bereich der Caritas zu Einstau in den Garagen und untersten Kellerräumen im Kirchenfeld. Falls in Zukunft zusätzliches Regenwasser - z.B. von neuen Stellplätzen - dem Zufahrtsweg im Kirchenfeld zufließen würde, wäre mit einer Zunahme der Schäden zu rechnen.</p>	<p>Notwendigkeit gesehen, nur 100 m weiter im Plangebiet einen weiteren Spielplatz festzusetzen. Stadtmöblierung kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Inwiefern und wie lange Baulärm in Zukunft zu erwarten ist, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann auch nicht prognostiziert werden. Da es sich aber um ein bereits aufgesiedeltes und seit Jahrzehnten genutztes Gebiet handelt und es laufende Pachtverträge gibt, ist nicht damit zu rechnen, dass es zeitnah oder zu jahrelang anhaltenden Bautätigkeiten kommen wird. Der Bebauungsplan bereitet eine zukünftige städtebauliche Entwicklung vor, die sich sukzessive in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln wird, sobald Pachtverträge auslaufen, Geschäftsaufgaben eintreten oder Umzüge von Gewerbebetrieben stattfinden.</p> <p>Grundsätzlich ist bei Starkregenereignissen darauf zu achten, dass die Infrastruktur bzw. die einzelnen Gebäude so errichtet werden, dass die Schadlosigkeit gewährleistet ist. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Retentionszisternen kann eine Abflussverzögerung in die Regenwasserkanalisation erfolgen. Dadurch wird einer schnellen und ungedämpften Ableitung entgegengewirkt. Auch werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, soweit die spätere Nutzung der Fläche dies zulässt, was ebenfalls eine abflussreduzierende Maßnahme darstellt. Sobald innerhalb des Plangebiets bauliche Veränderungen oder Neuerichtungen vorgenommen werden, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen, wodurch eine Verbesserung des Abflusses bei Starkregenereignissen zu erwarten ist.</p>
		

Anlage zu unserem Schreiben vom 21.Juli.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
C.5	Person 5 (Schreiben vom 18.08.2024)	
C.5.1	<p>Bezugnehmend auf den Ausschnitt Konzeption und Planung der Fassung „Offenlage Stand 16.5.24“ begrüße ich sehr, dass die Verkehrserschließung im Plangebiet durch die bestehenden Straßen gesichert ist. Ich zitiere: „Damit kann die Straße Im Kirchenfeld von zusätzlichem Verkehr weitgehend freigehalten werden und weiterhin den Charakter eines Wohnweges aufweisen.“ Dennoch möchte ich hierzu Stellung nehmen und die Wichtigkeit dieser Planung unterstreichen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.5.1.1	<p>Als Eigentümer und Bewohner des Reihenhauses [REDACTED] sind wir mit unseren [REDACTED] Kindern auf die Beibehaltung des Zufahrtsverbots, mit Ausnahme der Fahrzeuge von Anliegern sowie Fahrrädern bedacht. Der bestehende Grünstreifen sollte bei der Entwicklung des urbanen Wohn- und Gewerbegebietes an der schmalen Stichstraße (ohne Wendemöglichkeit) beibehalten werden und keine zusätzlichen Anrainerzufahrten wie Parkplätze oder Tiefgaragenzufahrten erschlossen werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Ziffer C.1.1 und C.4.2.3.
C.5.1.2	<p>Wie im oben genannten Abschnitt beschrieben, ist die Haupteerschließung bereits durch die Straßen Am Rohrgraben und In den Sauermatte sowie über die Stichstraße „Am Reichenbach“ gegeben. Außerdem sind Zugänge und Zufahrten für dahinterliegende Grundstücke über das Flurstück Nr. 743/2 durch Baulasten gesichert. Wendemöglichkeiten bestehen am Reichenbach.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.5.1.3	<p>Das Beibehalten des Charakters eines Wohnweges der Straße Im Kirchenfeld ist auch deshalb erstrebenswert, da zusätzlicher Verkehr zu Ungunsten der aktuellen Nutzung wäre. Zahlreiche Fahrradfahrer, Pendler und Schulkinder in beide</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Richtungen sollten hier weiterhin sichere Verkehrswege nutzen können. Umweltbewusste Bürger können hier weitestgehend Gefahren ausweichen, die verkehrsreiche Strecken mit sich bringen. Familien nutzen den Weg mit dem Kinderwagen, mit Lauf-rädern und Rollern; Senioren finden hier einen ruhigen Spazierweg; zahlreiche Kinder und Jugendliche nutzen den Weg als kurze und vor allem sichere Verbindung zwischen Merzhausen und Freiburg auf dem Schulweg.</p>	
C.5.1.4	<p>Der bestehende Grünstreifen Im Kirchenfeld mit der vielseitigen Bepflanzung ist nicht nur Natur für das Auge, sondern sorgte auch bei den letzten starken Regen für natürliche Regenwasseraufnahme. Durch das Gefälle der Straße kam es schon zu Garagenflutungen. Zur Vorsicht möchte ich vor der weiteren Verdichtung im Zuge des geplanten neuen urbanen Wohn- und Gewerbegebietes abschließend hinweisen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Thema Wasserabfluss ist im Zuge der baulichen Veränderungen nach Maßgabe des Bebauungsplans mit Verbesserungen zu rechnen: siehe Ziffer C.4.2.7.</p>
C.6	<p>Person 6 (Schreiben vom 19.08.2024)</p>	
C.6.1	<p>Wir vertreten die [REDACTED]. In deren Auftrag nehmen wir in der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Stellung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Unsere Mandanten lehnen den Entwurf ab. Die Planung bringt für sie keinen Nutzen, sondern nur Nachteile, und würde deren Baurecht mindern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.6.2	<p>Ausgangslage</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ soll ein Teilbereich des Bebauungsplans „Sauermatte“ von 1971 überplant werden. Aus der Begründung des Planentwurfs geht die Ausgangslage allerdings nur teilweise hervor.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Kapitel 1.5 der Begründung wird der dieser Sachverhalt ausführlich erläutert.</p>
C.6.3	<p>Gewerbegebiets-Festsetzung und Trennungsgebot</p> <p>Der Bebauungsplan „Sauermatte“ aus dem Jahr 1971 setzte ein Gewerbegebiet fest. Er gilt für die Teilfläche „Sauermatte Nordwest“ seither unverändert.</p> <p>Der Bebauungsplan „Sauermatte“ 1971 hat die Bebauung aber nur teilweise gesteuert. So haben sich zwar</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gewerbebetriebe angesiedelt. Einige Gewerbebetriebe sind mischgebietsunverträglich, da sie das Wohnen wesentlich stören. Hinzu kamen, namentlich in jüngerer Zeit, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.</p> <p>Zugleich etablierte sich aber Wohnbebauung, die häufig nicht nutzungsbeschränkt im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist; dies, obwohl der Bebauungsplan diese Beschränkungen festsetzte - verbunden mit der allgemeinen Zulässigkeit dieser Nutzung.</p> <p>Hinzu kam die Ansiedlung des südwestlich gelegenen Baugebiets „Kirchenfeld“. Der Bebauungsplan, der ein Wohngebiet festsetzt, stammt ebenfalls aus den frühen 1970er Jahren. Das Abstandsgebot des § 50 BImSchG ist nicht eingehalten.</p> <p>Insgesamt unterstellt die Gemeinde Merzhausen, durchaus plausibel, im Plangebiet Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. In welchem Umfang, ist freilich nicht klar.</p>	
C.6.4	<p>Passive Haltung der Gemeinde zur Gewerbeentwicklung</p> <p>Die Gemeinde Merzhausen hat diese städtebaulichen Fehlentwicklungen und die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sauermatte“ 1971 nicht verhindert. Sie mag die Ansiedlung von Gewerbe gewünscht haben, diese Vorstellung aber nicht folgerichtig umgesetzt. Sie hat die Bebauung des Gewerbegebiets mit vom Gewerbe unabhängiger Wohnnutzung zu verantworten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entstandene Gemengelage geht auf verschiedene Entscheidungen zurück, die teilweise bereits vor Jahrzehnten getroffen wurden und welche in der heutigen Form aus städtebaulichen, planerischen sowie rechtlichen Gründen so nicht erfolgen würden. Angefangen mit dem direkt angrenzenden Wohngebiet „Im Kirchenfeld“, das kurz nach dem Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet Anfang der 70er Jahre aufgesiedelt wurde. Die Entwicklung im Plangebiet selbst mit den bestehenden Konfliktlagen zwischen Wohnen und Gewerbe beruht dagegen nicht ausschließlich auf gemeindlichen Entscheidungen, da gerade durch diverse Gewerbebetriebe auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken auch gewerbeunabhängige Wohnnutzungen beantragt und geschaffen wurden.</p> <p>Die Gemeinde Merzhausen möchte mithilfe des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ die entstandenen städtebaulichen Missstände soweit wie möglich auflösen und ein Gebiet schaffen, das den aktuellen klimatischen, städtebaulichen und gesamtgesellschaftlichen Zielen und Herausforderungen entspricht. Die bestehenden Missstände zeigen darüber hinaus gerade den dringenden Bedarf einer planerischen Ordnung und Verbesserung der Bestandssituation auf.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.4.1	<p>So entsprechen auch die Straßen, namentlich die Straßen Am Reichenbach und Am Rohrgraben, nicht den Erfordernissen der Erschließung eines Gewerbegebiets. Die erforderlichen Regelquerschnitte werden nicht erreicht.</p> <p>Dies erst recht nicht, nachdem, namentlich in der Straße Am Reichenbach, Parkbuchten auf dem Fahrstreifen markiert wurden. Größere (Last-) Fahrzeuge können die Gewerbebetriebe im nördlichen/nordwestlichen Bereich des Plangebiets nur schwer erreichen. Sie können nicht wenden und je nach Größe noch nicht einmal private Flächen zum Wenden befahren. Die Zuwegung ist umso schlechter, je weiter der Betrieb von der Hexentalstraße entfernt liegt.</p> <p>Wenn - was vorkommt - die Firma [REDACTED] Lieferungen durch Lkw-Auflieger erhält, können diese Fahrzeuge auf Grund ihrer Schleppkurvenradien nicht auf das Betriebsgrundstück fahren, mit der Folge, dass die Fahrzeuge auf öffentlichem Straßengrund entladen werden müssen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straßen Am Reichenbach und Am Rohrgraben gewährleisten im Bestandsgebiet bereits seit Jahrzehnten eine Erschließung der Gewerbebetriebe sowie der sonstigen Nutzungen. Die verkehrlich notwendige Fahrbahnbreite steht dabei immer im Spannungsfeld zur städtebaulich möglichen Fahrbahnbreite. Insbesondere über die Straße Am Reichenbach ist ein Anfahren des Plangebiets mit ausreichender Fahrbahnbreite auch für große LKWs gewährleistet. Vereinzelt Fahrbahnverengungen durch Parkbuchten stehen dem nicht entgegen, über die Straßen ist auch ausgehend von den durch die Betreiber mitgeteilten Andienungsvorgängen nur mit einer geringen Begegnungshäufigkeit von Schwerverkehr zu rechnen.</p>
C.6.4.2	<p>Auch die Abwasserbeseitigung entspricht nicht dem Standard. So sind die Leitungen überlastet. In der Straße Am Reichenbach selbst liegt keine Abwasserleitung, der Abwasserkanal führt in Richtung Süden in die Straße In der Sauermatte.</p> <p>Dorthin fließen auch die Abwässer aus den weiter südlich liegenden Siedlungsbereichen. Bei hohem Abwasseranfall, etwa durch Starkregen, kann der Kanal das Abwasser nicht mehr abführen, und es kommt zum Rückstau, gegen den sich die Eigentümer selbst sichern müssen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung hinsichtlich der Entwässerungssituation geschaffen werden, da erstmals Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Belägen aufgenommen werden. Zusätzlich soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit ermöglicht, das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Alternativ sind Retentionsanlagen herzustellen und über eine Drosselung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.</p>
C.6.4.3	<p>Insgesamt hat die Gemeinde Merzhausen für das Gewerbegebiet und für die Gewerbebetriebe in den letzten Jahren wenig getan. Es verwundert deshalb nicht, dass es Nutzungen im Widerspruch zum bisherigen Bebauungsplan, Mindernutzungen und auch teilweise Leerstände gibt. Das Gewerbegebiet ist schlicht nicht attraktiv.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ trägt maßgeblich zu einer Attraktivitätssteigerung bei und gibt neue, zeitgemäße und der heutigen Nachfrage entsprechende Investitionsanreize für Gewerbetreibende und Dienstleister zahlreicher Branchen.</p> <p>Den Versäumnissen, Entscheidungen und Entwicklungen der letzten Jahrzehnte wird durch die Bebauungsplanaufstellung entgegengewirkt.</p>
C.6.5	<p>Unwirksamkeit des Bebauungsplans</p> <p>Mittlerweile scheint die Gemeinde davon auszugehen, dass der Bebauungsplan „Sauermatte“ 1971 unwirksam ist. Dies</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan gilt so lange als Genehmigungsgrundlage, bis er per Urteil für unwirksam erklärt wurde. Unabhängig von einer vermeintlichen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ergibt sich schon aus der Veränderungssperre.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nunmehr wohl nach § 34 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Hierzu findet sich in der Begründung zum Planentwurf jedoch nichts.</p> <p>Nicht zu Unrecht befürchtet die Gemeinde Merzhausen deshalb auch künftig Nutzungskonflikte. Dies zum einen durch den unmittelbaren Anschluss des Wohngebiets „Kirchenfeld“ an das Gewerbegebiet, aber auch durch die Zunahme von Wohnnutzung, namentlich in den nördlichen / nordöstlichen Bereichen des Plangebiets des Bebauungsplans „Sauermatte“ 1971. Damit ist ein wesentliches Thema des Bebauungsplans vorgezeichnet, nämlich die Lösung von Nutzungskonflikten.</p> <p>Genau diese Aufgabe wird der Bebauungsplan nach dem Entwurf aber nicht erfüllen.</p>	<p>Unwirksamkeit hat sich das Plangebiet jedoch aufgrund seiner abweichenden Nutzungen weg von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet bzw. einer mischgebietsähnlichen Gemengelage entwickelt, so dass die Steuerungsfunktion der ursprünglichen Festsetzungen verloren gegangen ist. Zur Gewährleistung einer rechtssicheren Entwicklung und Überplanung des Gebiets soll der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ aufgestellt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht alle bestehenden Probleme im Plangebiet lösen. Viel zu komplex ist die bestehende Gemengelage. Er darf aber auch keine neuen Konflikte schaffen. Diesem Anspruch wird der Bebauungsplan gerecht. Er schafft keine neuen Konflikte und mildert die seit Jahrzehnten bestehenden Schwierigkeiten zumindest ab. Der Gebietstyp des Urbanen Gebiets (MU) liefert für diesen komplizierten Nutzungsmix das beste planungsrechtliche Instrument. Eine vollständige Lösung von Nutzungskonflikten ist aufgrund der Vorbelastungen weder planerisch möglich noch erforderlich.</p>
C.6.6	<p>Erbbaurechte und Realisierbarkeit des Bebauungsplans</p> <p>Eine wesentliche Zahl von Grundstücken im Plangebiet steht nicht im Eigentum der Nutzer, sondern es sind von der Heiliggeistspitalstiftung der Stadt Freiburg Erbbaurechte vergeben. Für [REDACTED] läuft das Erbbaurecht noch etwa 20 Jahre.</p> <p>Diese zeitliche Beschränkung der Nutzung gibt den wirtschaftlichen Rahmen für Änderungen der Nutzung vor. Dieser Rahmen ist eng. Es widerspricht der Erfahrung, dass bauliche Änderungen erfolgen. Denn für die „Restlaufzeit“ des Erbbaurechts können sie nicht abgeschrieben oder erwirtschaftet werden.</p> <p>Es wird sich also im Plangebiet voraussichtlich „wenig bis nichts tun“. Der Bebauungsplan-Entwurf befasst sich aber nicht mit seiner Realisierbarkeit.</p> <p>Nutznießer der planerischen Aufwertung des Gebiets ist allein der Eigentümer. Für den Erbbaurechtsnehmer ist es nicht möglich, mögliche Chancen der Planung zu nutzen. Auch deshalb nützt die Planung unseren Mandanten nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ansicht, dass der Bebauungsplan nicht realisierbar ist, weil für die Grundstücke teilweise langjährige Erbpachtverträge bestehen, wird nicht geteilt.</p> <p>Wie bereits richtig festgestellt, bestehen zum Teil Erbpachtverträge unterschiedlicher Laufzeiten und Leerstände im Plangebiet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bisweilen kurzfristige Veränderungen im Plangebiet entstehen können. Gleichzeitig gibt es auch zahlreiche Grundstücke, die nicht mit Erbbau-rechten belegt sind und somit kurzfristig für neue Entwicklungen zur Verfügung stehen könnten.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Nachverdichtung und Ansiedlung weiterer Nutzer sich sukzessive in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten vollziehen werden. Auf die Investitionsfähigkeit der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen. Dies erfolgt in privatwirtschaftlichem Interesse.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundstück von [REDACTED] GmbH</p>	
C.6.7	<p>Grundstück und Erbpacht</p> <p>Das Grundstück Flst.-Nr. [REDACTED], ist 1.238 qm groß und rechteckig.</p> <p>Mit seiner nördlichen Schmalseite grenzt es an die Straße Am Reichenbach. Es steht im Eigentum der Heiliggeistspitalstiftung der Stadt Freiburg.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6.7.1	<p>Der Erbbaurechtsvertrag zwischen der Heiliggeistspitalstiftung und den Eheleuten [REDACTED] wurde in den 1970er Jahren geschlossen.</p> <p>Das Erbpachtverhältnis besteht bis 2045.</p> <p>Erbbaurechtsnehmer ist die Erbengemeinschaft [REDACTED] nach dem Tod von [REDACTED]</p> <p>Der Erbbauzins berechnet sich aus dem Verhältnis von 45 Prozent privatem und 55 Prozent gewerblichem Nutzungsanteil. Er ist jüngst stark erhöht worden und beträgt jetzt etwa EUR 12.000,- im Jahr.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6.8	<p>Bebauung und Betrieb der SCHIER Kälte- und Klimatechnik GmbH</p> <p>Das Grundstück ist im hinteren, südlichen, Bereich mit der Werkhalle der [REDACTED] GmbH bebaut. Herr [REDACTED] ist Inhaber und Geschäftsführer der [REDACTED] GmbH.</p> <p>Straßenseitig, zur Straße Am Reichenbach hin, steht das eingeschossige Wohnhaus, das Herr [REDACTED] gebaut haben.</p> <p>Betriebsgebäude und Wohnhaus sind Ende der 1970er Jahre gebaut worden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6.8.1	<p>[REDACTED] GmbH installiert Kälte- und Klimaanlage, sowohl ortsfeste als auch mobile oder auf Fahrzeugen montierte.</p> <p>Aufgabe der Firma [REDACTED] ist neben Verkauf und Installation der Kälte- und Klimaanlage auch die Wartung und Instandhaltung der Geräte.</p> <p>Der Kundenkreis des Unternehmens ist weit gespannt. Unter ihnen finden sich Lebensmittelhersteller, vom</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Lebensmittelhandwerk bis zur Lebensmittelindustrie, und Handel. Hinzu kommen andere Industriebetriebe, die für ihre Fertigung und ihr Lager auf konstante Temperaturverhältnisse angewiesen sind, Anlagenbetreiber der Digitalwirtschaft, etwa von Rechenzentren und Serverfirmen, die auf zuverlässige Wärmeabfuhr angewiesen sind, schließlich Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen.</p> <p>Für die meisten der gewerblichen Kunden ist die Funktionsfähigkeit der Kälte- und Klimaanlage existentiell wichtig. Ausfälle gefährden unmittelbar den Produktionsprozess, die Produkte selbst oder die Datenverarbeitung. Im Klinikbetrieb und bei Pflegeeinrichtungen können sogar Patienten gefährdet werden.</p> <p>Mit zahlreichen Kunden ist eine 24/7 Bereitschaft vereinbart. Mitarbeiter müssten deshalb auch nachts, am Wochenende oder feiertags zum Kunden fahren. Dabei müssen sie gelegentlich auch den Betrieb aufsuchen, um Material und Werkzeuge aufzunehmen, dies allerdings vergleichsweise selten, da die Firmenwagen gut ausgestattet sind und am Wohnort der Mitarbeiter stehen.</p> <p>Neben Verkauf und Einrichtung ortsfester Kälte- und Klimaanlage installiert die Firma [REDACTED] auch Kühlaggregate auf Lastwagen und übernimmt deren Wartung.</p>	
C.6.8.2	<p>Mit der Montage der Kälte- und Klimageräte sind Metallarbeiten verbunden. Die Firma [REDACTED] ist ein metallverarbeitender Betrieb.</p> <p>In der Regel finden lärmintensive Arbeiten in der Werkhalle statt. Die Werkhalle bietet einen gewissen Schallschutz zur Umgebungsbebauung.</p> <p>Neben der Montage von Kälte- und Klimaanlage müssen die Aggregate vor Auslieferung oder nach Wartung und Reparaturen im 24-Stunden-Betrieb getestet werden. Solche Probeläufe können meist innerhalb der Werkstatt durchgeführt werden. In seltenen Fällen müssen sie aber wegen der Größe der Anlage außerhalb stattfinden. Hierzu nutzt die Firma [REDACTED] die Freiflächen des Betriebsgrundstücks. Außerhalb müssen auch</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Kühlgeräte getestet werden, die auf Fahrzeugen montiert sind.	
C.6.8.3	Zum Regelbetrieb kommen Zulieferfahrten hinzu, meist mit Fahrzeugen der Größenordnung bis 2,8 oder 7,5 to. Manche Anlieferungen erfolgen mit Sattelzugfahrzeugen statt (dazu oben Ziffer I 2 Buchst. b). Anlieferungen finden, je nach der Logistik des Lieferanten, auch außerhalb der Tagzeit (6 bis 22 Uhr) statt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.6.8.4	Insgesamt betreibt die Firma ████████ einen handwerklich geprägten Gewerbebetrieb. Allerdings ist der Betrieb wegen der Art der Arbeiten nicht mehr mischgebietsverträglich.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwar kann ein metallverarbeitender Betrieb das Wohnen wesentlich stören. Das ergibt sich allerdings nicht schon aus dem Gegenstand des Betriebs, da sich metallverarbeitende Betriebe ebenso wie Kfz-Werkstätten hinsichtlich ihrer Störwirkung einer generalisierenden Betrachtung dahingehend entziehen, dass bereits aufgrund der Betriebsart typisierend stets von einer für das Wohnen wesentlichen oder nicht wesentlichen Störung ausgegangen werden kann. Dies wird bei metallverarbeitenden Betrieben beispielsweise angenommen bei der Herstellung von Geländern, Podesten, Treppen und sonstigen Stahlkonstruktionen mit Schweißmaschine, Amboss, Stanzmaschine und mehreren Bohrmaschinen. Abzustellen ist insoweit auf den jeweiligen Störgrad, der von der konkreten Anlage und deren Betriebsgestaltung sowie von der konkreten Gebietssituation abhängt (VGH B-W, Urteil vom 28.03.2001, Az. 8 S 2120/00). Die dargestellten Montage- und Produktionsarbeiten (vor Ort) von Klimaanlageanlagen, wobei Kälte- und Klimaanlageanlagen verkauft, installiert, gewartet und instandgehalten werden, stellen damit wohl weder den alleinigen betrieblichen Schwerpunkt dar, noch sind sie mit obigem vom VGH entschiedenen Sachverhalt vergleichbar. Auch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung abgefragten Betriebsabläufe zur Prüfung von Kühlaggregate auf dem Betriebshof, der Anzahl der Mitarbeiter (dort angegeben mit 5-8), Transportprozesse und Andienungen sowie der Betrieb von technischen Geräten auf dem Betriebshof und im Betriebsgebäude sprechen nicht für einen das Wohnen wesentlich störenden Betriebstyp, zumal die lärmintensiven Arbeiten nach Schilderung des Einwenders fast ausschließlich in der Werkhalle stattfinden. Der Betrieb ist folglich auch nicht mit einer z.B. wesentlich störenden Schlosserei vergleichbar. Jedoch wäre auch im Falle eines angenommenen höheren Störfaktors des Betriebs sowie einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2020, Az. 1 MN 147/19). Ebenso ist die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>vorhandene allgemeine Wohnnutzung auf dem Grundstück zu berücksichtigen, die einer Ausweisung als GE bereits entgegensteht.</p> <p>Folglich entspricht das bislang bestehende Schutzniveau ausgehend von den vorhandenen und genehmigten Nutzungen auch im nördlichen Planbereich nicht dem eines GE, sondern gleicht sich eher dem eines (evtl. vorbelasteten) MI. Maßstab für die MU-Festsetzung ist demnach nicht die ursprüngliche Gewerbegebietsfestsetzung, sondern die mischgebietstypische Nutzung im Bestand, welche von diversen Vorbelastungen geprägt wird.</p>
	Planungsziele und Planungsverfahren	
<p>C.6.9 Vorgebliches Planungsziel: Stärkung des Gewerbes</p> <p>Laut der Planbegründung beabsichtigt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ die Stärkung des Gewerbes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus der Planbegründung ergeben sich folgende Planungsziele (Begründung, Seite 3 unter Ziffer 1.1): • Sicherung und Förderung des Gewerbestandorts • Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, sonstige Nutzungen) • Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere Konfliktentschärfung zwischen Wohnen und Gewerbe • Flächensparen, Nachverdichtung • Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen • klimagerechter Städtebau" 		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.6.10 Verfehlung des Planungsziels</p> <p>Die Gemeinde Merzhausen erreicht dieses Planungsziel nicht.</p> <p>So wird einerseits das besondere Interesse am Plangebiet als Gewerbestandort hervorgehoben. Andererseits wird aber die GE-Festsetzung aufgehoben und geändert in ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (MU). Angestrebt werden soll ein „harmonisches Miteinander zwischen Gewerbe, Wohnen und sonstigen Nutzungen im Plangebiet“ und ein „nachhaltiges Kreativ-Quartier für Wohnen und Arbeiten im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ mit</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Die Einstufung des bisherigen Gebietstyps als GE entspricht nicht den vorhandenen tatsächlichen Nutzungen mit bestehenden und teils genehmigten betriebsunabhängigen Wohnnutzungen, so dass sich das Gebiet von einer möglicherweise früher bestehenden ausschließlich gewerblichen Nutzung wegbewegt hat. Dieser Umstand wird in der Planbegründung entsprechend berücksichtigt und ausführlich beschrieben. Die Gemeinde verfolgt mit der Ausweisung als MU-Gebiet gewichtige städtebauliche Ziele und Interessen, insbesondere eine Entschärfung der bestehenden Konfliktlagen, Ordnung des</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hoher Lebensqualität" (Planbegründung, Seite 2, unter 1.1).</p> <p>Diese Planungsziele stehen teilweise miteinander in Konflikt. Diese Konflikte werden nicht aufgelöst und noch nicht einmal richtig ermittelt.</p> <p>Ohne die Grundlage in einer sorgfältigen Ermittlung sollen nun MU-Festsetzungen an die Stelle von GE treten. Für bestehende Gewerbebetriebe, die auf die Gewerbegebiets-Festsetzung angewiesen sind, ist dies nichts anderes als eine Vertreibungsplanung.</p>	<p>Plangebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, Flächensparsamkeit und maßvolle Nachverdichtung. Eine vollständige Auflösung bestehender Konflikte kann die Planung dagegen in Anbetracht der Vorbelastungen nicht leisten, neue Konflikte werden jedoch vermieden und bestehende abgeschwächt.</p> <p>Zu den durchgeführten Ermittlungen siehe ergänzend Ziffer A.2.2.</p>
C.6.11	<p>Keine Kommunikation mit den Gewerbebetrieben</p> <p>Eine klare Kommunikation mit den betroffenen Gewerbebetrieben im Plangebiet vor Beginn der Planung gab es nicht. Ihre Vorstellungen zur Planung konnten diese praktisch nicht einbringen. Die Bedürfnisse der Betriebe wurden nicht abgefragt.</p> <p>Die Planung, insbesondere die Festsetzung von MU, stand bereits vor der frühzeitigen Beteiligung fest, seither hat sich der Entwurf praktisch nicht mehr verändert. Zum Dialog mit den Gewerbebetrieben kam es erst mit der frühzeitigen Beteiligung. Zu diesem Zeitpunkt lag die Planung aber bereits fest. Änderungen des Entwurfs gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gibt es praktisch nicht.</p> <p>Die Gemeinde Merzhausen hat an den Belangen der Bestandsbetriebe kein Interesse gezeigt. Deren Bestand wie auch deren planerischen Bedürfnisse waren und sind in der Bauleitplanung kein Thema.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seit dem Jahr 2021 wurden umfangreiche Abfragen bei den ansässigen Gewerbebetrieben durchgeführt, um die Grundlagen für eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln (vgl. Ziffer A.2.2).</p> <p>Die Belange der Gewerbetreibenden sind der Gemeinde wichtig, weshalb sie bestrebt ist, einen klaren planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen und die entstandenen Missstände zumindest abzumildern. Aufgrund der zurückliegenden Entwicklung im Plangebiet ist eine Gemengelage entstanden, die eine gewerbegebietstypische Nutzung und Entwicklung (insbesondere hinsichtlich der zulässigen Emissionen) nicht erlaubt. Die Möglichkeiten der betrieblichen Entwicklungen sind daher nicht erst durch die Bebauungsplanaufstellung eingeschränkt, sondern bereits durch den Status Quo.</p> <p>Gem. §1 (3) BauGB „haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.“ Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ entspricht diesem Grundsatz. Es liegt ein Planungserfordernis vor.</p>
	<p>Plangebiet</p>	
C.6.12	<p>Bereits der Umgriff des Plangebiets ist falsch, da in zweierlei Hinsicht zu knapp.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.6.13	<p>Erschließungsstraßen</p> <p>Zunächst müsste das Plangebiet auch die umliegenden Straßen umfassen, also Am Reichenbach, Am Rohrgraben, In den Sauermatte und Im Kirchenfeld.</p> <p>Denn diese Straßen dienen der Erschließung des Plangebiets. Ob sie für die Erschließung des Plangebiets und die festgesetzte Nutzung ausreichen, bleibt wegen der Begrenzung des Plangebiets</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Notwendigkeit, die umliegenden, bestehenden Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich miteinzubeziehen, da es für die Straßen keinen Planungsanlass gibt. Die Straßenquerschnitte werden als ausreichend für das Plangebiet gewertet. Seit fast 50 Jahren werden die Grundstücke über die vorhandenen Straßen angefahren. Eine Verbreiterung der Straßen zu Gewerbestraßen wird nicht für notwendig und sinnvoll erachtet, da es</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ungeklärt. So entspricht zum Beispiel die Straße Am Reichenbach nicht den geltenden Regelquerschnitten für Gewerbegebiete (zu den Folgen für die Firma [REDACTED] siehe oben I 2 Buchst. b).</p> <p>Die ausreichende Erschließung ist aber wesentliche Voraussetzung für das Baurecht. Die Bemessung der Erschließungsstraßen gehört zum notwendigen Abwägungsprogramm. Nun aber wird nicht geprüft, ob die angrenzenden Verkehrsflächen für die Erschließung ausreichen.</p>	<p>sich faktisch -wie bereits vielfach erläutert- nicht um ein Gewerbegebiet handelt (vgl. Ziffer A.2.2.) und sich zukünftig ein Urbanes Gebiet entwickeln wird. Eine ausreichende Erschließung ist gewährleistet.</p>
C.6.13.1	<p>Der Grund für die Außerachtlassung (Ziffer 1.6 der Planbegründung, Seite 5) trägt nicht: Die angrenzenden Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan „Sauermatte“ gerade nicht rechtsverbindlich festgesetzt, da der Bebauungsplan unwirksam ist.</p> <p>Überdies wird der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ entgegen der Planbegründung kein qualifizierter im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan gilt, solange er nicht per Urteil für unwirksam erklärt wurde. Insofern kann dieser Haltung nicht gefolgt werden. Der Einwander setzt sich hierbei auch in Widerspruch mit seinen vorherigen Ausführungen, da nunmehr eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans behauptet, andererseits auf die bestehende GE-Festsetzung abgestellt wird. Im Hinblick auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen kann daher auf den Bebauungsplan „Sauermatte“ als sonstige baurechtliche Vorschrift abgestellt werden.</p>
C.6.14	<p>Gesamtbetrachtung des Gewerbegebiets „Sauermatte“</p> <p>Das Plangebiet greift in einem zweiten Punkt zu kurz: Es handelt sich nur um einen Teil des Plangebiets des ehemaligen Bebauungsplans „Sauermatte“.</p> <p>Soll überhaupt das Planungsziel der Stärkung des Gewerbes erreicht werden, so ist notwendig, das gesamte Plangebiet in den Blick zu nehmen. Denn angesichts der Bestandsbebauung sowie der derzeitigen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet „Sauermatte Nordwest“ lässt sich die Sicherung und Förderung des Gewerbes in der Teilfläche des Bebauungsplans „Sauermatte“ 1971 nicht erreichen, jedenfalls nicht in ausreichendem Maße. Nur bei einem größeren Planumgriff könnten sich genügend Flächen ergeben, auf denen Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO angesiedelt werden können.</p> <p>Entgegen der Annahme in der Planbegründung ist nämlich keineswegs gewährleistet, dass die Gewerbenutzung im Plangebiet „Sauermatte Nordwest“</p> <p>„weiterhin vorrangig bleiben und das Gebiet prägen“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Annahme, dass sich im Plangebiet Gewerbebetriebe nach § 8 (1) BauNVO ansiedeln können/sollen ist nicht korrekt. Die vorliegende Gemengelage erlaubt lediglich Betriebe, die mischgebietsverträglich sind bzw. die Richtwerte in einem MU-Gebiet einhalten. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbebetrieben und allgemeiner Wohnnutzung ist einerseits bereits jetzt gegenseitige Rücksichtnahme zu beachten und andererseits der Gebietscharakter eines GE, in dem es nur betriebsbezogene Wohnnutzung geben darf, nicht mehr gegeben.</p> <p>Diese Entwicklung und die heutige Situation im Plangebiet begründet das dringende Planungserfordernis für den Bebauungsplan.</p> <p>Ziel der Gemeinde Merzhausen ist es, dass gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen das Plangebiet weiterhin prägen sollen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, wurden die Festsetzungen grundsätzlich so formuliert, dass im MU1 erst ab dem 1. OG und im MU 2 sogar erst ab dem 2. OG Wohnungen zulässig sind. Bei 3- bis 4-geschossiger Bauweise bedeutet das im MU2 mindestens einen Anteil von 50 % gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzung und im MU1 etwas weniger. Zwar ist davon auszugehen, dass in naher und mittelfristiger Zukunft weiterhin von einer gewerblichen Prägung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wird. Zwar muss die Nutzungsmischung in urbanen Gebieten nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Aber die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ in der Entwurfsfassung gewährleisten den Vorrang gewerblicher Nutzung nicht. Hierfür gibt es keinerlei Anhaltspunkte.</p>	<p>auszugehen ist, weil es langjährige Erbpachtverträge gibt. Langfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Geschäftsaufgaben oder Wegzug der Anteil der Wohnnutzung sukzessive zunehmen wird. Die gewählten Festsetzungen stellen jedoch sicher, dass das Wohnen keinen unverhältnismäßig hohen Anteil im Plangebiet darstellen wird und die gewerblichen Flächen auch weiterhin einen deutlichen Anteil im Plangebiet haben werden. Durch die vertikale Gliederung der Nutzungen wird eine gegenseitigen Beeinträchtigung der Nutzungen potenziell verringert und der Gewerbebestand sowie soziale und kulturelle Nutzungen in den unteren Etagen erhalten und gestärkt. Eine das Wohnen wesentlich störende Gewerbenutzung ist dagegen nicht vom Planungsziel gedeckt, so dass eine Ausweisung als GE oder auch ein größerer Planungsgriff ausdrücklich nicht vorgesehen sind. Die Festsetzungen geben den Grundstücken vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten, wobei im MU-Gebiet keine Gleichgewichtigkeit zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich ist.</p>
<p>C.6.15</p>	<p>Regionalplan</p> <p>Abgesehen davon entspricht der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“, entgegen der Planbegründung (Nr. 1.3, Seite 3), den Plansätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein nicht. Die Siedlungsbereiche sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans gebietsscharf dargestellt.</p> <p>Die Festsetzung eines urbanen Gebiets widerspricht vielmehr der Ausweisung eines Siedlungsbereichs für die Funktion Gewerbe (vgl. Nr. 2.4.2.1 des Regionalplans).</p> <p>Der Bebauungsplan in der Entwurfsfassung wird also gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die gewerbliche Nutzung wird bis auf Weiteres den Schwerpunkt im Plangebiet bilden, weshalb der Bebauungsplan den Zielen des Regionalplans entspricht. Im Übrigen teilt der zuständige Regionalverband diese Einschätzung.</p>
	<p>Festsetzung urbaner Gebiete</p>	
<p>C.6.16</p>	<p>Die Festsetzung zweier urbaner Gebiete (mit Unterschieden, die für die Art der baulichen Nutzung unerheblich sind) widerspricht der Lage der Dinge im Plangebiet und ist abwägungsfehlerhaft. Entgegen den Ausführungen in der Planbegründung wird damit das Gebiet als Gewerbebestandort nicht gesichert und erst recht nicht gefördert. Vielmehr wird Folge der Festsetzung von urbanen Gebieten eine erhebliche Verschlechterung für die Gewerbebetriebe sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Ausweisung des Plangebiets als urbanes Gebiet findet keine Verschlechterung für die Gewerbebetriebe statt. Siehe hierzu Ziff. A.12.1, A.12.3, A.12.4 und A.12.7.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.17	<p>Begriffsklärung: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</p> <p>Dabei ist zunächst eine Begriffsklärung notwendig: In der Planbegründung ist unterschiedslos von Gewerbe und Gewerbebetrieben die Rede. Dies ist unklar und irreführend.</p> <p>Der wesentliche Unterschied zwischen urbanen Gebieten und Gewerbegebieten wird damit verdeckt: Allgemein zulässig sind im urbanen Gebiet nur diejenigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Hornmann, in: Spannowsky / Hornmann / Kämper, BeckOK BauNVO, 38. Ed., Stand 15.07.2024, § 6a BauNVO Rn. 92). Denn das urbane Gebiet ist ein Mischgebiet und als Darstellung im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche, keine gewerbliche (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).</p> <p>Zwar mag Wohnnutzung in einem urbanen Gebiet auch gegenüber dem Mischgebiet einer höheren Duldungslast unterliegen. Gleichwohl ist die dazu zum Mischgebiet ergangene Rechtsprechung auf das urbane Gebiet jedenfalls im Grundsatz übertragbar (Hornmann, a.a.O.).</p> <p>Nicht allgemein zulässig sind damit mischgebietsunverträgliche Gewerbebetriebe. Sie gehören in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der zurückliegenden Entwicklung im Plangebiet ist eine Gemengelage entstanden, die eine gewerbegebietstypische Nutzung und Entwicklung (insbesondere hinsichtlich der zulässigen Emissionen) nach § 8 (1) BauNVO nicht erlaubt. Die Möglichkeiten der betrieblichen Entwicklungen sind daher nicht erst durch die Bebauungsplanaufstellung eingeschränkt, sondern bereits durch den Status Quo.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass wegen der für das urbane Gebiet nach § 6 a Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Nutzungsmischung und nach § 17 Abs. 1 zulässigen hohen Verdichtung Abstriche hinsichtlich des sich aus § 6 Abs. 1 BauNVO für das Mischgebiet ergebenden Störgrades zu machen sind. Nach § 6a Abs. 1 BauNVO haben einerseits die Gewerbebetriebe unzumutbare Störungen der Wohnruhe zu unterlassen und andererseits muss aber die Wohnnutzung auf die Belange der – im urbanen Gebiet als Hauptnutzung zugelassenen – Gewerbebetriebe Rücksicht nehmen (Hornmann in Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, § 6a Rn. 92). Damit bildet die MU-Festsetzung lediglich die im Gebiet bereits vorhandenen Nutzungen und wechselseitigen Rücksichtnahmepflichten ab.</p>
C.6.18	<p>Auswirkung der MU-Festsetzung auf nicht mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe</p> <p>Die Festsetzung urbaner Gebiete verändert die bislang geltende Gewerbegebietsfestsetzung grundlegend. Sie beseitigt bisher bestehendes Baurecht für Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO - erzielt also die gegenteilige Wirkung von Sicherung und Förderung von Gewerbebeständen.</p> <p>Schon zu dieser Wirkung fehlen die wesentlichen Feststellungen durch die Gemeinde Merzhausen - erst recht deren Rechtfertigung in der Abwägung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Haltung wird nicht geteilt. Eine Beseitigung eines vermeintlich bisher bestehenden Baurechts im Rahmen der § 8 Abs. 1 BauNVO liegt nicht vor.</p> <p>Siehe Ziff A.12.1., C.6.17.</p>
C.6.18.1	<p>Welche bestehenden Gewerbebetriebe von der Abstufung des Gewerbegebiets zu einem urbanen Gebiet betroffen sind, ergibt sich aus der Planbegründung nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abstufung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO ist mit der Festsetzung als MU aufgrund der veränderten baulichen Nutzungen im Plangebiet mit der umfangreichen Schaffung allgemeiner</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dies alles hat mit der Immissionssituation nur am Rande etwas zu tun. Denn der Störgrad von Betrieben, und damit seine Vereinbarkeit mit einem urbanen Gebiet als im Kern Mischgebiet, ist in einer typisierenden Betrachtungsweise zu beurteilen</p>	<p>Wohnnutzungen (u.a. auch durch die Gewerbebetriebe selbst) wie mehrfach angeführt nicht verbunden. Vielmehr besteht für die Gewerbebetriebe bereits jetzt eine Rücksichtnahmepflicht gegenüber den schutzwürdigen Wohnnutzungen. Die Stellungnahme des Einwenders geht daher von falschen Grundvoraussetzungen aus und suggeriert eine Umplanung eines bestehenden und auch faktischen Gewerbegebiets, welches hier jedoch nicht vorliegt. Darüber hinaus ergeben sich aus den im Gebiet vorhandenen Betrieben auch nach einer typisierenden Betrachtungsweise bei funktionsgerechter Nutzung keine Anhaltspunkte für unzumutbare Störungen, welcher einer MU-Ausweisung entgegengehalten werden können.</p>
<p>C.6.18.2 [REDACTED] ist ein metallverarbeitender Betrieb. Wesentlicher Werkstoff der Kälte- und Klimaanlage sowie der Rohrverbindungen für das Kältemittel sowie die Wärmetauscher ist Metall. Es fallen die üblichen Bearbeitungsschritte für diese Werkstoffe an, namentlich bei Montagearbeiten von Klimaanlagen und deren Komponenten auf Trägerkonstruktionen.</p> <p>Ein derartiger metallverarbeitender Betrieb ist kein das Wohnen nicht wesentlich störender Betrieb im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, und damit auch nicht im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.</p> <p>Die Festsetzung von urbanen Gebieten führt damit zu nichts weniger als der planerischen Unzulässigkeit des Betriebs der [REDACTED] GmbH - sowie, wie nicht auszuschließen ist, weiterer im Betrieb ansässiger, mischgebietsunverträglicher Betriebe.</p> <p>Der Planbegründung lässt sich hierzu nichts entnehmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu Ziffer C.6.8.4 und C.6.18.1.</p>	
<p>C.6.18.3 Nichts Konkretes entnehmen lässt sich der Planbegründung auch zur Rechtfertigung dieser Beschränkung zum Schutz des Wohnens oder einer „Konfliktschärfung zwischen Wohnen und Gewerbe“ (Nr. 1.1 der Planbegründung, Seite 3) in der Abwägung.</p> <p>Es ist unverständlich, dass der Planer sich nicht - zum Beispiel - mit der Festsetzung gegebenenfalls eingeschränkter Gewerbegebiete befasst - zumal die Industrie- und Handelskammer hierauf mit Nachdruck gedrungen hat.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Merzhausen hat die Möglichkeit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) bereits im Jahr 2014 intensiv geprüft.</p> <p>Aufgrund der sich entwickelten Gemengelage und den zahlreichen genehmigten, allgemeinen Wohnungen, kommt eine Ausweisung als GE oder GEe nicht in Frage. Die genehmigten Wohnungen widersprechen dem Gewerbegebiet nach seinem Gebietscharakter (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 34 Rn. 39). Dies gilt analog auch für das GEe, für das</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>allgemeine Wohnen auch nicht vorgesehen werden kann.</p> <p>Zudem strebt die Gemeinde Merzhausen durch den beabsichtigten Nutzungsmix aus Gewerbe, Wohnen und weiteren sozialen und kulturellen Nutzungen mit hoher baulicher Dichte eine Aufwertung des Plangebiets an und möchte Investitionsanreize schaffen. Ein GEE könnte diesem Anspruch nicht genügen.</p>
<p>C.6.19 Festsetzung urbaner Gebiete keine Konfliktlösung</p> <p>Im Ergebnis beschränkt sich der Planer bei der „Konfliktentschärfung“ auf die Festsetzung von zwei urbanen Gebieten.</p> <p>Er überlässt das Plangebiet und die von ihm zwar benannten, aber nicht näher konkretisierten Konflikte gewissermaßen sich selbst.</p> <p>Er verstößt damit schon auf der Ebene der Art der baulichen Nutzung gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.</p> <p>Denn die MU-Festsetzungen im Plangebiet „Sauermatte Nordwest“ bieten gerade keinen Schutz des Wohnens: Sie enthalten keinerlei Wegleitung für die Konfliktentschärfung im Bestand, also einerseits dem Schutz des Wohnens, andererseits dem Schutz des Bestandes der Gewerbebetriebe.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung bezieht sich auf diejenigen Konflikte, die der Bebauungsplan selbst verursacht. Im vorliegenden Fall versucht die Gemeinde Merzhausen mithilfe des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ die entstandenen städtebaulichen Missstände soweit wie möglich aufzulösen und zumindest zu entschärfen. Eine vollständige Konfliktlösung ist aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet sowie aufgrund der Mischstruktur von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung planerisch bereits nicht möglich, da das Gebiet vollständig aufgesiedelt ist. Durch horizontale und vertikale Gliederungen des Gebiets werden die Nutzungen jedoch bestmöglich voneinander entzerrt sowie die städtebaulich gewollten Entwicklungen des Urbanen Gebiets gefördert. Die Festsetzung als MU berücksichtigt dabei einerseits die für die Wohnnutzungen hinnehmbare Grenze der Zumutbarkeit sowie die Vorbelastungen im Gebiet und andererseits die Belange der Gewerbebetriebe. Insoweit stellt es auch kein Abwägungsdefizit dar, wenn bei vorhandenen Gemengelage die Grundsätze „optimaler“ Planung (insbesondere durch räumliche Trennung der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen) weniger verwirklicht werden können als bei der Beplanung neuer Baugebiete. Auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung ist die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2020, Az. 1 MN 147/19).</p>
<p>C.6.20 Keine Erhöhung des Schutzniveaus durch das MU?</p> <p>Der Planentwurf nennt als zentrale - und einzige - Rechtfertigung der Änderung von einer GE-Festsetzung auf die Festsetzung urbaner Gebiete, dass das Schutzniveau im Gebiet (im Hinblick auf den Lärm) nicht erhöht werde.</p> <p>Das soll wohl heißen, dass für die Gewerbebetriebe bereits heute die Lärmrichtwerte für urbane Gebiete gelten.</p> <p>Diese Rechtfertigung ist teils falsch, teils nicht belegt.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Warum diese Annahme als falsch und nicht belegt gewertet wird, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Zur Begründung der Festsetzung als MU siehe Ziffer A.12.1 und A.12.3 sowie Kapitel 2.6 der Planbegründung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.6.20.1	<p>Falsch ist sie bereits, da mit der Fixierung auf die Lärmproblematik die Beschränkung für Gewerbebetriebe nach der Art der baulichen Nutzung, also im Rahmen typisierender Betrachtungsweise, übersehen wird.</p> <p>Entgegen der Vorstellung des Planentwurfs ändert sich also durch die Festsetzung urbaner Gebiete eine ganze Menge. Für das Wohnen wesentlich störende Betriebe entfällt das Baurecht.</p>	<p>Diese Haltung wird nicht geteilt.</p> <p>Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören, sind bereits heute nicht zulässig:</p> <p>Mit dem vorhandenen Nutzungsmix hat sich der Gebietscharakter bereits jetzt aufgrund seiner baulichen Entwicklung von der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet wegentwickelt. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen hat dabei zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.05.2022, Az. 4 CN 2/20). Die Einschränkungen der Betriebe bestehen demnach seit längerer Zeit und entstehen nicht erst mit der Überplanung des Gebiets.</p>
C.6.20.2	<p>Unklar und vor allem unbelegt ist die weitere Behauptung, die vorhandenen Gewerbebetriebe müssten sich bereits jetzt an die für MU geltenden Immissionsrichtwerte (vgl. Nr. 6.1 Buchstabe c TA Lärm 1998) halten. Von dieser Behauptung lebt gewissermaßen die gesamte Planung.</p> <p>Für die Firma [REDACTED] stimmt diese These nicht.</p> <p>Der Betrieb [REDACTED] hält die Gewerbegebiets-Richtwerte (vgl. Nr. 6.1 Buchstabe b TA Lärm 1998) ein.</p> <p>Er ist im Übrigen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung nicht rücksichtslos. Denn entsprechend Nr. 6.7 TA Lärm 1998 gilt zugunsten des Betriebes zunächst der Prioritätsgrundsatz. Der Betrieb [REDACTED] ist zeitlich deutlich vor Nachbargebäuden, die zum Wohnen genehmigt sind, erbaut worden.</p> <p>Es gilt zudem der Grundsatz der architektonischen Selbsthilfe. Einen Grund dafür, schutzbedürftige Räume in Richtung des Betriebes [REDACTED] zu legen gibt es nicht. Auf der gegenüberliegenden Seite, in Richtung des Dorfbachs und der Kleingartenanlage, ist es ruhig. Es gibt keinerlei Bebauung. Betroffene Eigentümer oder Mieter können schutzbedürftige Räume ohne weiteres auf diese Seite verlegen. Immissionskonflikte und Nachbarstreitigkeiten gibt es bisher nicht.</p> <p>Die Behauptung im Planentwurf, die Gewerbebetriebe müssten bereits jetzt die MU-Lärmrichtwerte einhalten, wird deshalb mit nichts belegt und im Ergebnis falsch.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu Ziffer C.3.3.2.</p> <p>Die künftige Geltung der Richtwerte eines MU im Rahmen der Überplanung erhöht nicht die Schutzbedürftigkeit der bebaubaren Bereiche zum Nachteil der Betriebe. Die Ausweisung als MU-Gebiet schöpft bei Annahme einer Gemengelage die an gesunde Wohnverhältnisse angesetzten Höchstgrenzen weitgehend aus und berücksichtigt das Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbelärm, ohne neue städtebauliche Spannungen zu schaffen. Dabei überschreitet die MU-Festsetzung die nach Ziff. 6.7 TA Lärm bei der Zwischenwertbildung vorgesehenen maximalen Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) und berücksichtigt insoweit auch die Belange der Gewerbebetriebe, da die Wohnnutzungen höhere Belastungen akzeptieren müssen. Auch besteht die Nutzungsmischung von gewerblicher und Wohnnutzung nicht lediglich zwischen Nachbargrundstücken, sondern teilweise existieren beide Nutzungsarten auf einem Grundstück zusammen (so auch für das Grundstück des Einwenders). Der zulässige Störgrad im Gebiet für Gewerbebetriebe ändert sich daher durch die Überplanung nicht. Ebenso ist es irrelevant, ob in der Nachbarschaft gewerbliche Betriebe vorhanden sind und diese ein Mehr an Störungen hinnehmen könnten, da durch die Überplanung nicht schutzbedürftige Wohnnutzungen erstmals zugelassen werden. Vielmehr besteht die Nutzungsmischung mittlerweile seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten. Im Sinne des Prioritätsprinzips führt der Umstand, dass in einem Gebiet zeitlich vor der Zulassung der Wohnnutzung bereits emittierende Gewerbebetriebe vorhanden waren, zu einer geminderten Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung müssen in einem weitergehenden Maß hingenommen werden als dies sonst in vergleichbaren</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Würden allerdings die Immissionsrichtwerte für MU gelten, so würde der Betrieb [REDACTED] diese möglicherweise überschreiten. Der Betrieb dürfte nicht mehr im genehmigten Umfang betrieben werden. Genau das ist das Problem.</p>	<p>Gebieten zumutbar wäre. Dem wird mit der Festsetzung als MU Rechnung getragen.</p>
<p>C.6.20.3 Im Planentwurf (Planbegründung Ziffer 2.6, Seite 11) heißt es dazu, eine „tiefergehende schalltechnische Untersuchung mit einer quantitativen Ermittlung von Schallimmissionen ist somit nicht notwendig“.</p> <p>Damit besteht ein gewichtiges Ermittlungsdefizit.</p> <p>Die Firma [REDACTED] sieht den Bestand ihres Betriebes massiv gefährdet wie insgesamt die Nutzung des Grundstücks für Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden umfangreiche und differenzierte Ermittlungen und Untersuchungen der Emissionen im Plangebiet vorgenommen. Siehe hierzu die ausführliche Ziffer A.12.3. Die gesamten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen wurden einer genauen Prüfung unterzogen, weshalb kein Ermittlungsdefizit vorliegt.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das heutige Schutzniveau im Plangebiet aufgrund der tatsächlichen Nutzungen und der bestehenden Gemengelage nicht als GE, sondern vielmehr als MI einzustufen ist. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse war die Ausarbeitung einer umfangreichen Lärmuntersuchung nach Auffassung der Gemeinde nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Ausweisung des gesamten Plangebiets als MU ist sach- und abwägungsgerecht. Die bestehenden Konfliktlagen können zwar durch die Überplanung nicht sämtlich gelöst werden, jedoch gibt der Plan jetzt den Grundstückseigentümern einen verbindlichen Rahmen für die künftigen Nutzungen vor und entschärft insoweit das unregelmäßige Nebeneinander der Gewerbe- und Wohnnutzungen. Kleinräumliche Nutzungsdifferenzierungen entsprechen dabei auch nicht den städtebaulichen Zielen der Planung sowie der bestehenden Nutzungsdurchmischung des Gebiets. Die Ausweisung als MU hat für die Gewerbebetriebe keine Verschärfung von Konflikten zur Folge. Durch horizontale und vertikale Gliederungen des Gebiets werden die verschiedenen Nutzungen voneinander entzerrt und die gegenseitigen Beeinträchtigungen der Nutzungen verringert. Die Verbesserungen können dabei planerisch nur innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgen, die gegebene Gemengelage ist als Ausgangspunkt hinzunehmen.</p>
<p>C.6.21 Zwischenergebnis</p> <p>Zusammengefasst: Der Planentwurf beruht auf der undifferenzierten Behauptung, die gewerbliche Nutzung sei bereits eingeschränkt. Diese Behauptung ist mit nichts belegt und falsch.</p> <p>Im Ergebnis wird das Gebiet durch die MU-Festsetzungen sich selbst überlassen.</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Haltung wird nicht geteilt. Die Ausweisung als MU löst zwar die bestehenden städtebaulichen Missstände und Emissionskonflikte nicht abschließend. Jedoch entschärft die Festsetzung das unregelmäßige Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ohne zusätzliche Konflikte zu schaffen.</p> <p>Die Aufnahme der konkreten und individuellen gewerblichen Lärmsituation sowie die Festsetzung von</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Gemeinde macht es sich zu einfach. Die Festsetzung urbaner Gebiete anstelle differenzierender Festsetzungen für die Grundstücke mit gewerblicher Nutzung ist nach Lage der Dinge abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Schutzmaßnahmen wäre mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, da von einigen Betrieben keine Reaktionen mehr zu weitergehenden Nachfragen seitens des Schallgutachters kamen. Mangels weiterer Details zu Betriebsabläufen wurde daher auf individuelle Maßnahmenvorschläge zur Lärmreduktion verzichtet. Ausgehend von der Bewertung des Schutzniveaus als MI sowie der bestehenden Rücksichtnahmepflichten war mit der Überplanung als MU dann aber keine ausführlichere Darstellung der Lärmkonflikte erforderlich, da die planungsrechtlichen Festsetzungen zu keiner Konfliktverschärfung führen würden.</p>
Differenzierung zwischen MUI und MU2		
<p>C.6.22 Entwurf</p> <p>Nach dem Entwurf sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Baugebiete festgesetzt werden: Ein MU 1 im äußeren Bereich entlang der Straßen Am Reichenbach, Am Rohrgraben und In den Sauerplatten, sowie ein MU 2, im Entwurf innerer Bereich genannt (dazu wie insgesamt Ziffer 3.1, Seite 12 f. der Begründung). Noch dazu soll die Grenze der beiden Baugebiete das Grundstück [REDACTED] durchschneiden.</p> <p>Beide Baugebiete unterscheiden sich allein in der vertikalen Differenzierung der Nutzung: Im MU 1 sind Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zwar allgemein unzulässig, können aber als Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig sein. Im MU 2 sind Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss unzulässig.</p> <p>In beiden Baugebieten sind Wohnungen jedoch ab dem zweiten Obergeschoss allgemein zulässig.</p> <p>Zur Begründung heißt es, entlang der Straßenseite sei das urbane Gebiet MU 1 „durch eine kleinteilige Bebauung mit einem vorhandenen Wohnanteil geprägt“.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>C.6.23 Keine Beschränkung der Zulässigkeit der Wohnnutzung auf Ausnahmen</p> <p>Unsere Mandanten wenden sich gegen die Beschränkung der Wohnnutzung im Baugebiet MU 1 auf Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Bislang war die Wohnnutzung nicht auf Ausnahmen beschränkt. Mit dieser neuen Beschränkung wird ein weiteres Mal bestehendes Baurecht beseitigt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im MU1 ist eine kleinteilige Bebauung mit vorhandenem, allgemeinen Wohnanteil vorhanden. Für diesen Wohnanteil ist die ausnahmsweise Zulässigkeit im EG und 1. OG in die Festsetzungen aufgenommen worden. Es sollen über den Bestandsschutz hinaus auch Umbauten ermöglicht werden.</p> <p>Gleichzeitig ist es das Ziel, dem Gewerbe im Plangebiet weiterhin ein deutliches Gewicht zu geben.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mit dem Entfall der Bindung an Betriebsangehörigenwohnen sind unsere Mandanten hingegen einverstanden. Dies entspricht der Lage der Dinge und den geltenden Genehmigungen.</p>	<p>Entfiele die ausnahmsweise Wohnnutzung und würde durch allgemein zulässige Wohnnutzung in allen Geschossen ersetzt werden, würden über kurz oder lang zahlreiche reine Wohnhäuser entstehen, was jedoch dem Planungsziel und dem Gebietscharakter eines MU entgegensteht. Die Wohnnutzung ist willkommen, soll jedoch nicht überhandnehmen. An der Beschränkung der ausnahmsweisen Wohnnutzung im EG und 1. OG im MU1 wird daher festgehalten.</p>
	<p>Offene Bauweise</p>	
<p>C.6.24</p>	<p>Festgesetzt werden soll offene Bauweise. Zur Begründung heißt es (Ziffer 3.4, Seite 15 der Begründung), dies geschehe in Anlehnung an die Bestandsbebauung und an die Umgebung.</p> <p>Beim Grundstück [REDACTED] widerspricht diese Festsetzung allerdings der Bestandsbebauung. Das Betriebsgebäude ist mit seinen Giebelseiten grenzständig. Würde die Festsetzung wirksam werden, wäre der planerische Bestandsschutz in einem weiteren Punkt dahin.</p> <p>Dies gilt übrigens auch für das Nachbargrundstück [REDACTED]</p> <p>Die Firma [REDACTED] wendet sich nachdrücklich gegen diese Festsetzung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundlage dieser Festsetzung ist die Prägung der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Die offene Bauweise mit Grenzabstand überwiegt und ermöglicht auch ein gutes und gesundes Nebeneinander hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung.</p> <p>Bestehende grenzständige Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.</p> <p>An der Festsetzung wird festgehalten.</p>
	<p>Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</p>	
<p>C.6.25</p>	<p>Unsere Mandanten wenden sich ebenfalls gegen die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.7 und Ziffer 1.9 des Planentwurfs. Es ist nicht erkennbar, wie diese im Bestand realisiert werden sollen. Sie mindern wiederum den Bestandsschutz namentlich des Betriebes der Firma [REDACTED].</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1.7) sowie die Festsetzungen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen (1.9) sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet und leisten einen Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung und ökologischen Aufwertung im Plangebiet. Es handelt sich um Mindestanforderungen der heutigen Zeit an neue Bauvorhaben. Die Umsetzung der Festsetzungen wird nicht mit Inkrafttreten des Bebauungsplans verpflichtend, sondern erst mit erteilter Baugenehmigung. Im Bestand ist zunächst kein Handlungsbedarf gegeben.</p>
	<p>Dachform</p>	
<p>C.6.26</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf enthält auch örtliche Bauvorschriften. Danach (Ziffer 2.1.1 der Festsetzungen) sollen nur Dächer mit null Grad bis zehn Grad Dachneigung zulässig sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch hier gilt, dass die Bauvorschriften erst mit Erteilung der Baugenehmigung zur Umsetzung gebracht werden müssen. Für bestehende Gebäude gilt weiterhin der Bestandsschutz.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auch diese Bestimmung steht im Gegensatz zum Bestand. Wie man in diesem Bestand Flachdächer oder flachgeneigte Dächer durchsetzen will, erschließt sich nicht.</p>	
	<p>Ergebnis</p>	
<p>C.6.27</p>	<p>Herr [REDACTED] und die [REDACTED] GmbH lehnen den Bebauungsplan- Entwurf ab. Der Bebauungsplan würde deren Baurechte mindern, den Bestandsschutz der vorhandenen Bauvorhaben aufheben und für die bauliche Nutzung des Grundstücks in der Realität keinerlei Perspektive bieten.</p> <p>Der Bebauungsplan löst keines der Konflikte, die in der Begründung unterstellt werden. Mit der Festsetzung von urbanen Gebieten ohne differenzierte Bestandsaufnahme vorhandener Gewerbebetriebe und ohne die Prüfung planerischer Lösungen überlässt die Gemeinde Merzhausen das Plangebiet gewissermaßen sich selbst. Hinzu kommt, dass bei Erbpacht die Vorstellungen der Gemeinde während deren Laufzeit keine Aussicht auf Realisierung haben. Den Erbbaurechtsnehmern bringt der Bebauungsplan keinerlei Nutzen, sondern allein dem Eigentümer.</p> <p>Allein abwägungsfehlerfrei wäre gewesen, dass sich die Gemeinde im Rahmen des Bestehenden zu den (auch das Wohnen wesentlich störenden) Gewerbebetrieben bekennt. Sie hätte konkret Konfliktlagen ermitteln und Lösungen für den Fortbestand entwickeln müssen. Sie hätte sich zugleich zum Wohnbestand bekennen müssen, ebenfalls mit der Ermittlung, Bewertung und Lösung von Nutzungskonflikten. So werden diese nur pauschal behauptet, nicht aber ermittelt.</p> <p>Bei der Problemlösung sowie der Aussicht auf Umsetzung der planerischen Vorstellungen der Gemeinde wäre der Eigentümer mit in die Verantwortung zu nehmen gewesen.</p> <p>So aber fehlen die Voraussetzungen für die Neuordnung des Gebiets. Von der Lösung konkreter Konflikte ist man weit entfernt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Zusammenfassung genannten Punkte wurden bereits ausführlich behandelt.</p> <p>Die Gemeinde hat die konkreten Konfliktlagen ermittelt und untersucht. Ein Ermittlungsdefizit liegt nicht vor. Die Ermittlungen kamen zu dem Ergebnis, dass die heutige Situation bereits den Charakter eines Mischgebiets hat. Die Ausweisung eines MU entschärft die heutige Konfliktlage und die städtebaulichen Missstände.</p> <p>Eine Lösung, die alle bestehenden Nutzungen im Plangebiet ohne Einschränkungen ermöglicht, ist nicht realistisch.</p> <p>Die Ausweisung eines uneingeschränkten GE nach § 8 BauNVO würde bedeuten, dass die allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet nicht mehr zulässig wäre. Die Ausweisung als MI würde bedeuten, dass die Gewerbebetriebe mischgebietsverträglich sein müssen und geringere Emissionen verursachen dürften als es im MU der Fall wäre.</p> <p>Gewählt wurde also ein Mittelweg, der beiden Belangen der unterschiedlichen Nutzer im Plangebiet begegnet und die aktuellen Nutzungen bestmöglich abbildet. Den Betrieben, die lauter sein dürfen als im MI, jedoch leiser sein müssen als im GE. Und den Bewohnern, die dort weiterhin wohnen dürfen, jedoch eine höhere Geräuschbelastung hinnehmen müssen, als es in einem MI der Fall wäre.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans mögen sich für den jetzigen Zeitpunkt subjektiv einschränkend anfühlen. Sie stellen jedoch eine geordnete zukünftige städtebauliche Entwicklung sicher, die den aktuellen Anforderungen des Gesetzgebers und der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen entspricht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.7	Person 6 Zusätzliche, verspätet eingegangene Stellungnahme (Schreiben vom 23.10.2024)	
C.7.1	<p>Nach dem Anruf von Herrn Kollegen Dr. Schöneweiß am 01.20.2024 möchte ich die Gemeinde Merzhausen auch schriftlich auf § 1 Abs. 10 BauNVO hinweisen. Die Vorschrift scheint bisher nicht ausreichend beachtet. Sollte die Gemeinde die Anwendung dieser Regelung erwägen, dürfte es sinnvoll sein, Einzelheiten gemeinsam zu erarbeiten, etwa die nähere Beschreibung der „Anlagen“ der [REDACTED] GmbH, vgl. § 1 Abs. 10 Sätze 1 und 2 BauNVO.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei der vorgeschlagenen Vorschrift nach § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um die sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“. Ihr kommt in städtebaulichen Gemengelagen besondere Bedeutung zu. Nach dieser Vorschrift können in einem Bebauungsplan Änderungen, Erweiterungen etc. von baulichen und sonstigen Anlagen für zulässig erklärt werden, obwohl diese Anlagen in dem festgesetzten Baugebiet unzulässig wären (erweiterter Bestandsschutz).</p> <p>Diese Vorschrift findet an vielen Stellen ihre Anwendung. Beispielsweise in Gewerbegebieten, in denen Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten auf Grundlage eines Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen sind, jedoch ein seit Jahrzehnten bestehender Einzelhandelsbetrieb mit eben der ausgeschlossenen Sortimente ansässig ist und weiterhin uneingeschränkt bestehend bleiben soll.</p> <p>In vorliegendem Bebauungsplanverfahren erscheint dies jedoch kein zielführendes Instrument zu sein. Denn die einem solchen Betrieb benachbarten Nutzungen dürfen dabei in ihrer Situation nicht verschlechtert werden.</p> <p>Im konkreten Einzelfall würden die umliegenden Wohnnutzungen aufgrund der uneingeschränkten, das Wohnen wesentlich störenden gewerblichen Tätigkeiten gesundheitsgefährdenden Emissionen ausgesetzt sein. Dieser Umstand ist weder erstrebenswert noch rechtlich tragbar. Die Fremdkörperfestsetzung kann die geltenden Richtwerte der TA Lärm für Wohnnutzungen nicht einfach aushebeln. Die Werte sind für die Genehmigung der zukünftigen, benachbarten Wohnungen verbindlich einzuhalten. Die einzelfallbezogene Fremdkörperfestsetzung würde vielmehr zu einer Konflikt-Manifestation im Plangebiet führen, die das Erfordernis der Konfliktbewältigung nicht erfüllen würde.</p> <p>Unabhängig davon würde auch das Gebot der Gleichbehandlung gebrochen werden. Die Fremdkörperfestsetzung zielt auf anlagenbezogene Einzelfälle ab, die von der vorhandenen Bebauung nur einen sehr untergeordneten, zumeist räumlich klar abgegrenzten Teil ausmachen. Inwiefern lediglich der genannte Betrieb einen solchen Einzelfall darstellen und für die benachbarten Betriebe die Regelung der Fremdkörperfestsetzung keine Anwendung finden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Sonderbehandlung eines einzelnen vorhandenen Betriebs stellt eine offensichtliche Ungleichbehandlung gegenüber den anderen bestehenden Betrieben im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Plangebiet dar, weshalb die Gemeinde Merzhausen – zusätzlich zu den oben angeführten Argumenten – die Anwendung einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht in Erwägung zieht.