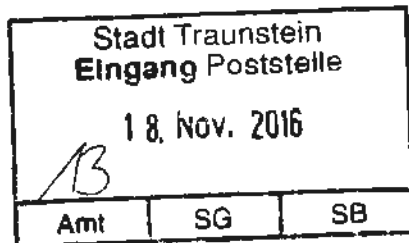




ARNECKE SIBETH

ARNECKE SIBETH • Oberanger 34 - 36 • 80331 München

Große Kreisstadt Traunstein
Stadtplatz 39
83278 Traunstein



DR. WOLFGANG PATZELT
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

PA: Sybille Bachmann
Tel +49 89 38808-240
Fax +49 89 38808-101
wpatzelt@arneckesibeth.com
arneckesibeth.com

ARNECKE SIBETH
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Oberanger 34 - 36
80331 München

AZ. / REF.-NO.
80605-15 WPA / SBA

16. November 2016

Vorab per Telefax: 0861 / 65-294

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet im Bereich der Daxerau
(Fl.Nrn. 527 und 525/5 der Gemarkung Hochberg);
Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41/2006 vom 15. Oktober 2016
hier: Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen die Vertretung folgender Mandanten an:

Marisa Lechner und Wolfgang Lechner,
Oswaldstrasse 2,
83278 Traunstein.

Die Einwendungsführer sind Miteigentümer zu je ½ der Grundstücke Fl.Nrn. 527 und 525/5, je Gemarkung Hochberg, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Entwurfs des Bau-

FRANKFURT AM MAIN • MÜNCHEN • BERLIN • DRESDEN

Sitz der Partnerschaft München PR 517 (AG München) USt-IdNr DE 814252208

HypoVereinsbank München, IBAN DE34 7002 0270 0617 0110 00, SWIFT-BIC HYVEDEMMXXX
Münchener Bank eG IBAN DE78 7019 0000 0000 0002 99, SWIFT-BIC GENODEF1M01

ungsplans grenzen. Nach dem Aufstellungsbeschluss sollte das Grundstück der Einwendungsführer Fl.Nr. 525/5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir gegen die ausgelegte Planung folgende

Einwendungen:

Die Grundstücke in der Daxerau bieten sich für eine Bebauung an.

Seit Jahrzehnten sind daher insbesondere die Grundstücke der Einwendungsführer Gegenstand der Planungsüberlegungen der Stadt Traunstein. Zuletzt hat im Jahr 2010 Herr Oberbürgermeister Kösterke eine Bebauung der Grundstücke der Einwendungsführer mit einer Jugendherberge angesprochen.

All diese Bestrebungen der Stadt scheiterten in den letzten Jahren wegen der entgegenstehenden Vorschriften zum Hochwasserschutz. Nunmehr sind die Hochwasserschutzmaßnahmen technisch umgesetzt und eine baldige Änderung der entgegenstehenden Rechtsverordnung ist in nahe Zukunft gerückt. Dies gibt der Stadt die Möglichkeit, endlich eine sinnvolle Überplanung der Daxerau vorzunehmen.

Daher war es nur konsequent, dass Anfang 2016 die Einwendungsführer von der Bauverwaltung um Mitteilung gebeten wurden, ob sie sich eine Bebauung ihrer Grundstücke vorstellen könnten. Die Einwendungsführer haben dem zugestimmt und es lag auf der Hand, dass die Stadt nun ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Daxerau unter Einbeziehung der Grundstücke der Einwendungsführeraufstellen werde.

Die Möglichkeiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegen auf der Hand:

Im nördlichen Bereich der aufgegebenen Tennisplätze, in dem zumindest in weiten Teilen kein Baurecht mehr besteht und der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, kann eine gewisse Pufferzone zum lärmintensiven Freibad bestehen bleiben. Die Tennisplatznutzung wurde endgültig aufgegeben und daher ist auch insoweit der Weg frei für eine sogar lärmempfindliche Bebauung im Süden, auch auf den Grundstücken der Einwendungsführer. Die Stadt kann so eine lockere, der Örtlichkeit und der Entfernung zum Ortskern angemessene Bebauung im Bereich der Grundstücke der Einwendungsführer und auch weiter südlich planen. Die Stadt kann so eine sich seit Jahrzehnten aufdrängende Entwicklung umsetzen und vollenden, und zwar zum Wohle aller Beteiligten, zur Deckung des Bedarfs und zur dauerhaften Lösung der städtebaulichen Gesamtsituation in der Daxerau.

Umso größer ist nun die Verwunderung und das Erstaunen über die nunmehr ausgelegte Planung:

Sie ist in dieser Form rechtlich nicht umsetzbar und städtebaulich abwegig. Es fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Zum einen steht der Hochwasserschutz entgegen, zum anderen handelt es sich um eine offensichtliche Gefälligkeitsplanung, die im Widerspruch zu städtebaulichen Überlegungen steht.

Die Planung selbst ist „mit heißer Nadel gestrickt“. Die vorgeschlagenen Festsetzungen haben zum Teil keine Rechtsgrundlage, zum Teil sind sie unbestimmt und schon deshalb unwirksam. Betrachtet man die Festsetzungen, insbesondere diejenigen zum Maß der baulichen Nutzung, drängt sich jedem objektiven Betrachter Folgendes auf: Es handelt sich um eine reine Gefälligkeitsplanung ohne jeden städtebaulichen Zweck und ohne städtebauliches Gesamtkonzept mit dem alleinigen Ziel des maximalen Ertrags des Vorhabenträgers ohne Rücksicht auf öffentliche bzw. städtebauliche Belange. Es soll zwar ein reines Wohngebiet entstehen, aus Lärmgründen entscheidet sich der Vorhabenträger aber nur für ein allgemeines Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wurde höher ausgeschöpft als gesetzlich zugelassen. Ein hochverdichteter Wohnbauriegel im Außenbereich schließt künftig unter offensichtlichem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz unmittelbar und an ein stark emittierendes Freibad und lärmintensive, vielbefahrene Straßen an. Die Planung würde einen städtebaulichen Missstand erst schaffen.

Aufgrund der unangemessenen Verdichtung haben Stellplätze an der Oberfläche keinen Platz mehr und müssen unterirdisch verlegt werden. Dies trotz der pressebekannten heiklen Grundwassersituation. Künftig wird sich das Grundwasser im Bereich der Grundstücke der Einwendungsführer vor dem unterirdischen Betonriegel des Vorhabenträgers anstauen und zu Vernässungen führen.

Hier fehlt auf Flächennutzungsplanebene jede städtebauliche Variantendiskussion. Denn dem Vorhabenträger ist es ja egal, was städtebaulich richtig ist. Daher wird auf Flächennutzungsplanebene auch nicht geprüft, ob nicht auch andere Grundstücke mit einzubeziehen sind.

Schlicht unbrauchbar ist der Umweltbericht. Hier wird der Ausgleichsflächenbedarf – fachlich untragbar – genau so berechnet, dass der Ausgleich auf den vorhandenen und für eine Bebauung allein schon von der Größe her ungeeigneten westlichen Grundstückstreifen Fl.Nr. 525/4 des Vorhabenträgers passt. Eine rechtliche Sicherung fehlt ohnehin und allein deshalb ein solcher Bebauungsplan unwirksam. Die gesetzlichen Vorgaben zum Umweltbericht werden nicht ansatzweise eingehalten.

Letztlich ist diese Planung so nicht umsetzbar.

Wir

beantragen

daher, diese Planung zurückzustellen und zunächst auf Flächennutzungsplanebene eine sinnvolle städtebauliche Abwägung vorzunehmen, wie der Gesamtbereich der Daxerau nach Wegfall der Überschwemmungsgebietsfestsetzung künftig entwickelt werden soll. Nach Erstellung eines Gesamtkonzepts kann die Detailplanung in Angriff genommen werden.

Die Einwendungsführer sind für eine solche Diskussion offen. Die derzeitige Planung schließt aber die Entwicklungsmöglichkeit der Grundstücke der Einwendungsführer aus und vernichtet damit Bauerwartungsland. Sie steht im Widerspruch zu öffentlichen Belangen und zum Städtebaurecht. Dies kann von der Stadt nicht gewollt sein.

Im Einzelnen:

A. Subjektive Betroffenheit der Einwendungsführer und Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren

Die Einwendungsführer haben einen im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) einklagbaren Anspruch auf fehlerfreie Berücksichtigung ihrer Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die derzeitige Planung ist abwägungsfehlerhaft im Hinblick auf folgende Belange der Einwendungsführer:

Der Geltungsbereich berücksichtigt nicht hinreichend den zwingenden Regelungsbedarf bezüglich Grundstück Fl.Nr. 527 und vor allem Fl.Nr. 525/5. Einerseits ist in den Unterlagen, also in der Begründung, der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch auf Fl.Nr. 525/5 erstreckt (so in Abbildung 1 auf Seite 11 der Begründung). Dann aber wiederum wird auf der zweiten Abbildung auf Seite 2 der Begründung ein zweigeteilter Planbereich festgesetzt, der genau so liegt, dass er um das Grundstück Fl.Nr. 525/5 der Einwendungsführer gelegt wird und nur Grundstücke des Vorhabenträgers umfasst. Westlich davon ist der Geltungsbereich, daran schließt das Grundstück der Einwendungsführer außerhalb des Geltungsbereichs an, östlich davon liegt wieder der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll also „um das Grundstück Fl.Nr. 525/5 der Einwendungsführer herumgelegt werden“, was städtebaulich keinen Sinn gibt. Bei den Festsetzungen wurde im Widerspruch zur Begründung das Grundstück Fl.Nr. 525/5 aus dem Geltungsbereich ge-

nommen. Die Abwägung ist hier also noch nicht vollständig beendet. Richtigerweise muss zumindest das Grundstück der Einwendungsführer Fl.Nr. 525/5 in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, so wie es auch ursprünglich im Änderungsflächenutzungsplan geplant war.

Die Planung wirft folgende Fragen auf, die subjektive Belange der Einwendungsführer darstellen und nicht hinreichend berücksichtigt sind: Das Erschließungsgrundstück zu Fl.Nr. 527, nämlich Fl.Nr. 525/5, liegt direkt neben der künftigen Erschließungsstraße des Vorhabenträgers. Hier wird also eine V-förmige Einfahrt vorgesehen, was verkehrstechnisch gerade als Einmündung in eine viel befahrene Straße verkehrstechnisch nicht tragbar ist. Letztlich muss sich die Planung damit beschäftigen, wie bei der derzeitigen (landwirtschaftlichen) Nutzung von Grundstück Fl.Nr. 527 eine sinnvolle gemeinsame Zufahrt in die Daxerau geplant wird. Die Planung muss aber auch die künftige Nutzung der Grundstücke der Daxerau südlich des Vorhabens berücksichtigen. Wenn künftig ein weiteres Wohn- oder Gewerbegebiet im südlichen Bereich unter anderem auf den Grundstücken der Einwendungsführer anschließen soll, dann ist jetzt bereits eine gemeinsame Erschließung zu planen oder zumindest vorzuplanen. Das gilt nicht nur für die Straßenerschließung, sondern auch eine Erschließung von Kanal und Wasser. Bei der Straßenerschließung ist die Abwägungsrelevanz wegen der verkehrlichen Situation aber am Dringlichsten. Es macht keinen Sinn, ein lärmempfindliches Wohngebiet in einem Bereich zu planen, in dem künftig womöglich eine Haupterschließungsstraße für die südlich gelegenen Grundstücke entstehen wird. Wenn dort ein großes Wohngebiet auf den Grundstücken der Einwendungsführer und der wiederum südlich gelegenen Grundstücken ausgewiesen wird, muss dies bereits bei der jetzigen Planung auch mit Blick auf den Immissionsschutz und die Unverträglichkeit von Nutzungen mit berücksichtigt werden. Das nördlichste geplante Wohnanwesen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs soll künftig unmittelbar an der Kreisstraße, an einem „Erlebnisbad“ und womöglich an einer Haupterschließungsstraße für ein südlich gelegenes Wohngebiet liegen. Und dennoch soll es immissionsschutzrechtlich zum Wohnen geeignet sein. Diese Konflikte müssen jetzt geklärt werden und nicht später. Und sie müssen auch mit Blick auf die subjektiven Rechte der Einwendungsführer geklärt werden.

Letztlich wird ein höchst verdichteter Riegel im nördlichen Bereich gebaut, der künftig eine Entwicklung der südlich gelegenen Grundstücke, darunter insbesondere Fl.Nr. 527, in ihrer Bauerwartung abschneidet oder zumindest beeinträchtigt. Das verletzt die Eigentümerbelange der Einwendungsführer. Allein die Ausweisung als Wohngebiet macht zudem eine künftige Nutzung der südlichen Flächen für ein Gewerbegebiet oder für eine Jugendherberge, wie es 2010 vorgesehen war, schwierig

oder unmöglich. Auch die mangelhafte Bewältigung der Erschließungssituation zerstört oder beeinträchtigt die Bauerwartung der Flächen der Einwendungsführer. Nicht nur die Erschließungssituation, sondern auch die gegenseitigen Immissions-themen sind nicht hinreichend abgewogen, und zwar nicht nur in Bezug auf die künftige Nutzung, sondern auch auf die bisherige Nutzung. So ist nicht geklärt, wie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen der Einwendungsführer mit einer Wohnnutzung im Norden im Einklang steht. Auch die Gestaltung im Baugebiet mit einer geringeren Höhe in südlicher Richtung gibt vor, dass dies künftig der Ortsrand sein soll, jenseits dessen keine Bebauung mehr möglich ist.

Die Einwendungsführer sind daher also in ihrer derzeitigen und künftigen Erschließung ihres Grundbesitzes beeinträchtigt, die Verträglichkeit der künftigen und derzeitigen Nutzung mit dem geplanten Baugebiet ist nicht hinreichend abgewogen, das Eigentum und die Vermögensinteressen der Einwendungsführer mit Blick auf die Bauerwartungslandqualität und dessen Zerstörung oder Beeinträchtigung sind nicht hinreichend abgewogen und der Geltungsbereich zu Lasten unserer Mandanten nicht abwägungsfehlerfrei bestimmt worden.

Hinzu kommt die fehlerhafte Berücksichtigung der Hochwasser- und Grundwassersituation. Die stark verdichtete Planung des Vorhabenträgers lässt eine oberirdische Stellplatznutzung nicht mehr zu. Daher sind massive Tiefgaragen (mit einer GRZ von 0,8, also auf 80 % der Fläche!) notwendig. Die Folge wird sein, dass sich das Grundwasser von der nahe gelegenen Traun und dem nahe gelegenen Röthelbach künftig hinter dem abgeriegelten Bereich des Vorhabens anstauen wird und zu Ver-nässungen der südlich gelegenen Grundstücke der Einwendungsführer führen wird. Gleiches gilt für eine Hochwassersituation. So mag zwar beim hundertjährigen Hochwasser künftig kein Schaden mehr drohen, bei dem mehr als hundertjährigen Hochwasser kann der nördliche Bebauungsriegel, kombiniert mit einer Lärmschutzwand, dazu führen, dass sich im südlichen Bereich Wasser länger und tiefer anstaut.

All diese Konflikte sind nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Daxerau zu lösen.

B. Fehlende Erforderlichkeit

Die Planung ist zum einen wegen der entgegenstehenden Überschwemmungsgebietsfestsetzung, zum anderen deshalb nicht erforderlich, weil es sich um eine Gefälligkeitsplanung ohne hinreichenden städtebaulichen Anlass handelt:

1. Überschwemmungsgebiet

Nach den Angaben der Planung handelt es sich im Geltungsbereich um Grundstücke, die derzeit noch innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen.

Richtig ist insoweit, dass dieses Überschwemmungsgebiet künftig wegfallen wird und zwar für den gesamten Bereich der Daxerau. Daher ist für den gesamten Bereich der Daxerau ein Städtebauliches Konzept zu erstellen.

Derzeit handelt es sich aber noch um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Ein im Widerspruch dazu erlassener Bebauungsplan wäre allein deshalb unwirksam.

2. Gefälligkeitsplanung

Die Erforderlichkeit fehlt ferner, weil es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung zugunsten des Vorhabenträgers handelt. Städtebauliche Gründe sind nicht ersichtlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich sind Bauleitpläne somit dann, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, hier also der Stadt, als erforderlich angesehen werden können (BVerwGE 133, 310, NJW 1995, 2572, zitiert nach Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 1 RdNr. 26). Keine Erforderlichkeit besteht hingegen, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (BVerwGE 34, 301, zitiert nach Battis, a.a.O., § 1 RdNr. 26), aber auch, wenn der Trennungsgrundsatz nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) missachtet wird (OVG Münster, BauR 2014, 2054, Battis, a.a.O. RdNr. 26).

Mit vorliegendem Fall greifen gleich zwei von der Rechtsprechung herausgebildeten Fallgruppen in die Gefälligkeitsplanung ein:

Zum einen ist der Trennungsgrundsatz missachtet. Wenn im Bereich der Daxerau eine Bebauung Sinn macht, dann im rückwärtigen südlichen Bereich auf den Grundstücken der Einwendungsführer. Die ungünstigste Stelle für Wohnbebauung schlechthin ist der Bereich unmittelbar südlich des Schwimmbads. Denn dies ist der lärmintensivste Bereich in der Daxerau, wo sich Erschließungsstraße, Kreisstraße

und Freibad mit ihren Immissionen treffen. Genau dort soll ohne jeden Abstand zur damit unverträglichen Schwimmbadnutzung ein Wohngebiet festgesetzt werden. Dafür gibt es keinen städtebaulichen Grund.

Unabhängig von der Missachtung des Trennungsgrundsatzes handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, weil sie allein vom Vorhabenträger erstellt wurde und allein seinen wirtschaftlichen Interessen dient. Das ergibt sich aus den Unterlagen sehr deutlich. Auf Seite 1 unter Ziffer 1. „Anlass und Erforderlichkeit“ wird dies in der Begründung ganz offen dargestellt: Die Tennis- und Squash-Center-Nutzung ist aufgegeben, und um Baurecht für den Investor zu schaffen soll nun ein Wohngebiet entwickelt werden. Städtebauliche Gründe sind der Begründung nicht zu entnehmen. Abgesehen davon ergibt sich auch aus der Gestaltung der Planung eine reine Gefälligkeitsplanung: Bereits der Geltungsbereich zeigt dies. Der Geltungsbereich wird vom Vorhabenträger genau so gewählt, dass die Grundstücke des Vorhabenträgers davon umfasst sind. Der Vorhabenträger lehnt es in der Begründung ab, den Geltungsbereich sinnvoll auf andere Flächen zu erstrecken. Mehr noch: Auf Seite 2 der Begründung wird ein zweigeteilter Geltungsbereich vorgeschlagen und zwar ohne das Grundstück Fl.Nr. 525/5 der Einwendungsführer, welches „ungünstigerweise“ nicht im Eigentum des Vorhabenträgers liegt und daher als Fremdkörper nicht im Geltungsbereich liegen soll. Dazu heißt es unter Ziffer 3. auf Seite 1 der Begründung auch ganz deutlich, dass das Grundstück Fl.Nr. 525/2 mit dem Projekt „nicht im Zusammenhang steht und hier kein städtebaulicher Ordnungsbedarf“ besteht. Richtig ist hingegen Folgendes: Der Ordnungsbedarf besteht. Aber das Grundstück steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und letztlich ist Planungszweck nur die bestmögliche wirtschaftliche Verwertung seines Eigentums. Was davon nicht umfasst ist, ist von der Planung nicht umfasst. Auch die einzelnen Festsetzungen lassen keinen Zweifel an der rein wirtschaftlichen Veranlassung: Eine geordnete städtebauliche Planung würde so aussehen, dass zunächst ein Puffer zur Schwimmbadnutzung erhalten werden würde. Das ist nicht der Fall. Man setzt die teuerste und am besten wirtschaftlich zu verwertende Bebauung um, nämlich von Wohnbauland. Dieses rückt man unmittelbar an die unverträgliche Nutzung heran und schafft so bewusst einen städtebaulich mit dem Trennungsgebot nicht zu vereinbarenden Riegel. Diesen verschließt man dann noch – planerisch absurd – mit einer Lärmschutzwand, um nur irgendwie die Grenzwerte vermeintlich einzuhalten und die teure Wohnbaunutzung „zu retten“. Die Stellplätze bekommt man nicht auf einem dermaßen verdichtet bebauten Grundstück unter. Der Vorhabenträger muss daher in einem äußerst grundwassersensiblen Bereich große Tiefgaragen festsetzen mit einer GRZ von 0,8, also über 80 % der Gesamtfläche. Das Grundwasser kann künftig allenfalls durch kleine Öffnungen im Tiefgaragenriegel fließen. Vom

Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, also die höchstmögliche GRZ für allgemeine Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauN-VO). Und selbst das reicht dem Vorhabenträger nicht aus. Für einen Teilbereich soll sogar noch eine GRZ von 0,7, also eine deutlich über das zulässige Maß hinaus gehende GRZ festgesetzt werden. Es wird also bis an das Maximum gegangen und sogar noch darüber hinaus. Dies freilich jeweils ohne Begründung oder gar städtebauliche Gründe, die es ja auch nicht gibt.

Es gibt nur einen Grund für die gewählte Gestaltung: Die größtmögliche Ausschöpfung und die größtmögliche Gewinnabschöpfung durch den Vorhabenträger.

Kein Grün, kein Garten, kein Spielplatz, keine Kinderkrippe, keine sonstigen sozialen Einrichtungen. All das fehlt: Es geht hier ausschließlich um eine Gewinnmaximierung des Vorhabenträgers und damit um eine klassische Gefälligkeitsplanung.

Gleiches gilt für die Erschließung. Sinnvollerweise hätte man eine einheitliche Erschließung in der Daxerau geplant. Das passt dem Vorhabenträger nicht in das Konzept, weil er dann das Grundstück der Einwendungsführer mit einbeziehen müsste. Er wählt den einfachsten Weg, plant eine ungünstige Konkurrenzerschließung und nimmt die Erschließungsfläche der Einwendungsführer kurzerhand aus dem Geltungsbereich heraus.

Städtebaulich sinnvoll in diesem Bereich wäre eine Planung, die einen gewissen Puffer vor dem Tennisplatz und anderen Emissionsquellen, wie Straßen, lässt. Eine lockere Bebauung zum südlichen Bereich hin würde zudem Tiefgaragen vermeiden und damit die problematische Grundwassersituation nicht weiter beeinträchtigen. Dass es nun genau andersherum geplant ist als städtebaulich geboten, kann nur mit der reinen Gefälligkeitsplanung erklärt werden.

C. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese zwingende Vorgabe wahrt die Planung nicht.

Wie auf Seite 1 unter Ziffer 2. der Begründung dargestellt wird, sollen Neubauflächen in Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil hier eine Siedlung an ein Schwimmbad angegliedert wird, zwischen ein Schwimmbad und eine Wiese. Richtig wäre es, im südlichen Bereich der Daxerau an die bestehende umrahmende Bebauung anzuschließen. Das nunmehr ausgelegte Vorhaben würde hingegen einen blockartigen Fremdkörper und Riegel schaffen, der eine Zersiedelung stärkt, zumal

er eine **Bebauung** im südlichen Bereich schwieriger macht. Er würde als Splitter ein der Landschaft bestehen bleiben.

Auch gegen das Ziel 3.2 des LEP wird verstoßen. Wie in der Begründung zutreffend zitiert wird, sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Vorliegend handelt es sich nicht um Innenentwicklung, weil kein Baurecht besteht. Wenn es aber nicht um Innenentwicklung geht, müsste das Grundstück der Einwendungsführer mit berücksichtigt werden.

Richtig ist auch die Darstellung, dass nach dem Regionalplan eine Siedlungsentwicklung nach der vorhandenen Raumstruktur orientiert werden soll und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostenmäßig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein sollen. Dagegen verstößt die Planung. Sie entwickelt sich gerade nicht an der Raumstruktur und macht Infrastruktureinrichtungen wie Lärmschutzwände notwendig, die bei einer bedachten städtebaulichen Planung nicht notwendig wären.

D. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Die Planung verstößt gegen das Entwicklungsgebot.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan wird in der Begründung nur an unpassender Stelle beiläufig erwähnt. Laut Seite 3, erster Absatz, der Begründung ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dargestellt. In der Überschrift Ziffer 2. auf Seite 1 der Begründung heißt es noch verheißungsvoll „Flächennutzungsplan“, die nachfolgenden Ausführungen gehen auf den Flächennutzungsplan aber nicht ein. Die Planung widerspricht den Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan.

Der derzeit im Aufstellungsverfahren befindliche Änderungsflächennutzungsplan wird in dieser Gestalt nicht wirksam werden und kann diesen Fehler daher nicht beheben. Denn auf Flächennutzungsplanebene ist die Alternativenprüfung innerhalb des gesamten Stadtgebiets vorzunehmen. Auf Flächennutzungsplanebene muss also geprüft werden, wo im gesamten Stadtgebiet ein neues Wohnviertel geplant werden soll. Dabei reicht es nicht aus, dass man die Nachverdichtungsmöglichkeiten bei bestehendem Baurecht prüft. Vielmehr müssen alle in Betracht kommenden Entwicklungsflächen im Außenbereich geprüft werden. Hier gibt es sicher mehr Möglichkeiten im gesamten Stadtgebiet als nur das Grundstück des Vorhabenträgers. Zwei weitere Grundstücke liegen auf der Hand – und eignen sich sogar deutlich besser: Die Grundstücke der Einwendungsführer und ferner noch ein drittes,

nämlich das südlich angrenzende Grundstück. Der Abwägungsmangel auf Flächennutzungsplanebene führt zu einer Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans und damit besteht die ursprüngliche Grünflächenfestsetzung fort.

E. Festsetzungen

Die derzeit geplanten Festsetzungen haben zum Teil keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB, verstoßen zum Teil gegen die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und sind zu einem großen Teil schlicht unbestimmt und damit unwirksam. Exemplarisch möchten wir auf folgende Punkte hinweisen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und unter Vorbehalt weiterer Unwirksamkeitsgründe.

Vorweg sei angemerkt, dass zu keiner einzigen Festsetzung die mögliche Rechtsgrundlage angegeben ist. Das spiegelt sich in deren Qualität wieder.

1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Ein Begründung, weshalb die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden sollen, wie überhaupt eine Begründung zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise finden sich nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt zunächst eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Das ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO das höchst zulässige Maß in allgemeinen Wohngebieten. Insoweit ist nicht ersichtlich, weshalb in einem nicht innerstädtischen Bereich eine derart verdichtete Bebauung notwendig sein soll.

Für Reihenmittelhäuser ist darüber hinaus eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Eine derartige Festsetzung ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauNVO rechtswidrig und damit unwirksam, wenn keine besonderen städtebaulichen Gründe bestehen, die hier offensichtlich nicht vorliegen.

Die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl durch bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,8 überschritten werden darf, sofern die Überdeckung mindestens 0,6 m beträgt, verstößt gegen § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 der BauNVO, die eine derartige Festsetzung nicht zulassen.

Wiederum stellt sich die Frage, weshalb städtebaulich eine derart übertriebene Verdichtung der Bebauung notwendig ist.

Die Festsetzung, wonach von der Höhenfestsetzung „beiderseits und bis zu 0,3 m abgewichen werden“ dürfe ist zu unbestimmt. Gleiches gilt für die Festsetzung, wo-

nach bei Gebäuden mit vier Geschossen das oberste Geschöß mit einer Grundfläche von mindestens 20 % kleiner als das darunter liegende Geschöß ausgebildet werden soll. Insoweit ist auch eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich.

3. **Baugestaltung**

Hinsichtlich der Festsetzungen zu den Dächern wird um Darlegung der Rechtsgrundlagen gebeten, ferner um Angabe des städtebaulichen Grunds. Das Gleiche gilt zur Fassadenverkleidung. Unbestimmt ist die Festsetzung, dass Baukörper mit einer „deutlichen Längsentwicklung“ zu errichten sind. Was ist damit gemeint? Was sind „Gebäudeanbauten“?

Bei der Festsetzung und Ziffer 3.5 fehlen die hinreichenden Bezugspunkte.

Die Festsetzung unter Ziffer 3.6 ist zu unbestimmt.

4. **Garagen / Carports / Stellplätze**

Die Festsetzungen unter Ziffer 4. zeigen mit Blick auf die Abwägung, dass eine weitere zusätzliche Versiegelung möglich ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht zu halten, dazu später.

Die Festsetzung zu den Baumpflanzungen bei zusammenhängenden Stellplatzeinheiten ist zu unbestimmt.

5. **Grünordnung**

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten sind zum größten Teil zu unbestimmt. Was ist beispielsweise eine „Baumreihe“? Gleiches gilt für die Festsetzung unter Ziffer 5.3. Was bedeutet, einen Wendehammer „zu gliedern“? Zulässig ist nach der Rechtsprechung das Wort „heimisch“ bei Gehölzen, unbestimmt ist hingegen das Wort „standortgerecht“. Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen ist nicht ersichtlich und außerdem fehlt es an der Bestimmtheit.

Die Festsetzung in Ziffer 5.5 hat keine Rechtsgrundlage und ist zu unbestimmt.

Auch Ziffer 5.6 ist zu unbestimmt.

6. **Geländeveränderungen**

Hinsichtlich der Ziffer 6. fehlen die Rechtsgrundlage und die Bestimmtheit.

7. **Ausgleichs des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Die Festsetzung unter Ziffer 7. verweist auf die Begründung. Das verstößt gegen den Bestimmtheitszusatz. Die Zuordnungsfestsetzung ist hier fehl am Platz. Inhaltlich handelt es sich nicht um eine Festsetzung, jedenfalls nicht um eine wirksame. Damit ist das gesamte Ausgleichskonzept hinfällig und ein Bebauungsplan wäre unwirksam. Es fehlt an einer rechtlich hinreichenden Sicherung des Ausgleichs.

8. **Artenschutz**

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind ebenfalls zum größten Teil zu unbestimmt. Wo genau ist beispielsweise der Graben und wie ist dieser Graben für Amphibien zu erhalten? Was ist ein „Amphibienzaun“? Die Festsetzung, eine Wartung erfolge durch die ökologische Bauaufsicht, hat keine Rechtsgrundlage und gibt keinen Sinn. Gleiches gilt für die Festsetzung unter Ziffer 8.1.4.

Die angeblichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu unbestimmt. Außerdem fehlen die Rechtsgrundlagen. Die Ziffer 8.2.1 hat keine Rechtsgrundlage und ist zu unbestimmt. Was ist beispielsweise eine „dauerhafte Beleuchtung“? Was ist ein „Zuweg“? Gleiches gilt für die Ziffer 8.2.2. Was ist eine „insektenfreundliche“ Straßenbeleuchtung? Wo genau ist auf eine Beleuchtungsanlage zu verzichten? Hier fehlt auch jeweils die Darstellung der Rechtsgrundlage, wie überhaupt bei jeder Festsetzung.

Bei der Festsetzung unter Ziffer 8.3 kann der Gebäudeabriss ab November erfolgen. Bis wann? Die Festsetzung zur Begleitung durch einen Fachmann hat keine Rechtsgrundlage. Bei der Festsetzung unter Ziffer 8.4 heißt es, das Baufeld dürfe bis Ende Februar geräumt werden. Offen bleibt, wann es im Herbst wieder geräumt werden darf, falls eine Räumung im Februar eines Kalenderjahres nicht erfolgt. Die Festsetzung in Satz 2 zur Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde hat keine Rechtsgrundlage und ist zu unbestimmt.

Eine Kompensation für den Artenschutz (Festsetzungen in Ziffer 8.5 und 8.6) ist nicht möglich. Die Festsetzungen sind im Übrigen zu unbestimmt. Wo sollen die Fassadenflachkästen angebracht werden? Es heißt in Ziffer 8.6 „beziehungsweise“ – meint das „zusätzlich“ oder „alternativ“?

In Ziffer 8.7 fehlen die Rechtsgrundlage und die Bestimmtheit.

9. Immissionsschutz

Die Festsetzung unter Ziffer 9. reicht zur Konfliktbewältigung nicht aus. Die Bebauung muss jeweils vollständig erhalten bleiben, wenn die hintere Bebauung zulässig sein soll. Hier wird der Konflikt nicht ansatzweise gelöst. Was ist „die Bebauung“? Hier fehlt es an der Bestimmtheit.

10. „Hinweise“

Unter den Hinweisen sollen offenbar abwägungsrelevante Belange gelöst werden. Hier wird beispielsweise einfach empfohlen, Keller wasserundurchlässig zu errichten, um das Grundwasserproblem zu beheben. Ferner soll offenbar der Konflikt mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsflächen der Einwendungsführer dadurch gelöst werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung angeblich zu dulden sind. Das ist zivilrechtlich und damit auch öffentlich-rechtlich nicht richtig. Hier wird kein Konflikt gelöst.

11. Zu „Kennzeichnungen“

Es soll durch statische Verstärkungen die Baumwurfgefahr ausgeschlossen werden. Wie sieht das denn im Garten aus? Wird im Garten dann eine Stahlpergola von 20 m Höhe errichtet, die verhindert, dass Bäume auf spielende Kinder fallen? Das ist jedenfalls ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot.

12. Zeichnerische Festsetzungen

Offenbar um die Gemüter der Einwendungsführer zu beruhigen, wurde als bloße Kennzeichnung, also nicht als Festsetzung, eine „mögliche Weiterführungsstraße nach Süden“ eingezeichnet. Das hat keinerlei Relevanz und kann die Abwägungsbelange der Einwendungsführer nicht hinreichend wahren. Es wäre völlig widersinnig, eine doppelte Zufahrt von Westen und von Norden her auf das Grundstück Fl.Nr. 527 zu bauen, noch dazu unmittelbar angrenzend an die westliche Wand des Gebäudes im Süden des künftigen Baugebiets. Eine Haupteinfahrtsstraße, die unmittelbar zwischen zwei Wohngebäuden hindurchgeführt wird, schafft Konflikte. Das ist keine Konfliktlösung, sondern Etikettenschwindel.

F. Abwägungsfehler

Die Planung ist unter mehreren Gesichtspunkten abwägungsfehlerhaft. Dies insbesondere aus folgenden Gründen:

1. Geltungsbereich

Wie bereits dargelegt, unterliegt die Bestimmung des Geltungsbereichs ebenfalls der planerischen Abwägung. Hier hat nicht die Stadt abgewogen, sondern ein Bau-träger und die Planung auf seine Grundstücke beschränkt. Das ist ein abwägungs-fehlerhafter Geltungsbereich, der die fehlende Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB belegt.

Richtigerweise kann die Planung nur sinnvoll erfolgen, wenn der Geltungsbereich auf die Grundstücke der Einwendungsführer erstreckt wird. Wie soll denn dieser Be-reich Fl.Nr. 525/5 künftig aussehen? Wieso soll hier ein kleiner Grünstreifen verblei-ben? Welchen städtebaulichen Zweck hat das? Soll eine gemeinsame Erschließung erfolgen oder nicht? Wenn nicht, aus welchen Gründen? Alles offene Frage, die die Planung nicht beantwortet, weil sie sie nicht beantworten kann.

Die Planung schafft Probleme, die sie nicht löst und die bei rechtmäßiger, an städ-tebaulichen Gründen orientierter Planung gar nicht entstanden wären.

2. Alternativenprüfung

Der Planung fehlt die Alternativenprüfung.

Es heißt zwar unter Ziffer 5.2, in Kapitel 4.2 und 4.3 werde ausführlich auf die Pla-nungsalternativen eingegangen. Dort sind aber keine Planungsalternativen enthal-ten. Lediglich auf Seite 7 der Begründung befindet sich in den drei letzten Absätzen eine kurze Ausführung auf der vierten Seite, die mit „Alternativen“ überschrieben ist.

Dort heißt es aber lediglich, dass die Nachnutzung eine sinnvolle Alternative sei (zu was?) und die Nullvariante, also die Nichtausweisung, keine sinnvolle Alternative sei. Dies sei eine sinnvolle „Innenentwicklung“. Daran ist zum einen falsch, dass es sich um eine Innenentwicklung handeln soll. Die Fläche im Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, im bestehenden (wohl unwirksa-men) Bebauungsplan als Sportanlage und es handelt sich um eine Fläche ohne nennenswertes Baurecht. Die Fläche liegt im Außenbereich, wie die Begründung zum Bebauungsplan selbst an anderer Stelle einräumt. Die Fläche ist als Grünflä- che mit Sportnutzung dargestellt. Der Einwendungsführer kann hier Ackerbau oder Wiesenwirtschaft betreiben. Vielleicht kann er eine Sandbahn für 100-m-Läufer er-

richten, aber er darf sicher kein Wohngebiet bauen. Das ist keine Innenentwicklung, sondern eine Bebauung des Außenbereichs.

Außerdem fehlen natürlich Planungsalternativen im Geltungsbereich. Und hier bieten sich eine Menge Alternativen an, die sinnvoller Weise zu beachten wären. Zum Beispiel könnte im Bereich der Straßen und im Bereich des Schwimmbads, in Bereichen also, wo eine Wohnnutzung zu Konflikten führen muss, ein Grünstreifen vorgesehen werden. Dies würde auch dem Landschaftsbild dienen, und die Einfahrt von der Gemeindestraße städtebaulich aufwerten. Im Süden können dann andere Nutzungen stattfinden. Offen ist übrigens, weshalb es sich gerade um Wohnbaunutzungen handeln muss. Die Frage ist – aus Sicht des Vorhabenträgers – einfach zu beantworten: Weil der Vorhabenträger damit am meisten Profit erzielt.

Das ist aber kein städtebaulicher Grund. Letztlich fehlt die komplette Alternativenprüfung.

Besonders verwunderlich ist die Behauptung der Begründung, „aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen kommt nur eine Nutzung als Wohnungsbaustandort in Frage“. Das ist schon sehr befremdlich angesichts des klaren Verstoßes gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und der Lage an mehreren Immissionsorten (Kreisstraße, Freibad).

3. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Die Planung verstößt gegen den Trennungsgrundsatz.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die füreinander bestimmten Nutzungen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend im Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzwürdige Gebiete vermieden werden.

Das Gegenteil schafft die Planung: Sie setzt die nördlichen Wohnriegel direkt in die Nachbarschaft zum Schwimmbad. Sie setzt also die unverträglichsten Nutzungen in unmittelbare Nachbarschaft.

Beim Trennungsgrundsatz handelt es sich um ein Optimierungsgebot im Rahmen des Abwägungsgebots. Dieser Trennungsgrundsatz darf also nur überwunden werden, wenn dafür vorrangige gewichtige städtebauliche Gründe sprechen. Diese gibt es nicht.

4. **Gefälligkeitsplanung**

Richtig ist, dass bei Wegfall der maßgeblichen Verordnung zum Überschwemmungsgebiet das Gesamtgebiet der Daxerau sinnvoll zu überplanen ist. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts sind sämtliche Grundstücke städtebaulich neu zu ordnen. Das ist nicht nur auf der Ebene der Erforderlichkeit, sondern auch bei der Abwägung zu berücksichtigen.

5. **Grundwasser**

Die Grundwassersituation ist nicht hinreichend untersucht bzw. abgewogen. Die Grundstücke der Einwendungsführer, aber auch der gesamte südliche Bereich, drohen bei Hochwasserereignissen oder bei einem höheren Wasserspiegel der Traun oder des Röthelbaches zu vernässen, und zwar aufgrund einer Riegelwirkung des Bauvorhabens. Die gesamte Daxerau befindet sich im unmittelbaren Umgriff der Gewässer Traun und Röthelbach. Diese Gewässer sind nicht etwa verspundet, also wie eine „Badewanne“ von der Umgebung abgeriegelt. Vielmehr findet ein Wasseraustausch unterirdisch durch die porösen Bodenschichten statt. Im Hochwasserfall steigt auch der Grundwasserspiegel. Auch das Grundwasser fließt in einer bestimmten Richtung. Bisher kann das Grundwasser unter dem Vorhabensgrundstück hindurchfließen. Aufgrund der extremen Verdichtung ist der Vorhabenträger aber nun darauf angewiesen, die gesamten Stellplätze unterirdisch anzulegen. Dazu plant er Tiefgaragen, die noch dazu 0,6 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen sollen und die zusätzlich eine GRZ von 0,8 schaffen dürfen. Aus dem „städtebaulichen Konzept“ auf Seite 3 der Begründung sind die Tiefgaragen und die dortigen Stellplätze ersichtlich. Letztlich bedeutet die Planung, dass die Anwesen nicht nur unterkellert sind, sondern die Gärten fast ausschließlich auf Tiefgaragen liegen. Es entsteht so eine vollständige Riegelwirkung im gesamten Bereich – auch unterirdisch. Die Grundwasserabstände sind in diesem relativ tief gelegenen Gebiet im Auenbereich der Traun nicht besonders hoch. Bereits derartige Tiefgaragen würden den Grundwasserstrom unterbrechen. Die Folge sind ein Anstieg des Grundwassers im Bereich der Grundstücke der Einwendungsführer und damit eine Vernässung, die sogar die landwirtschaftliche Nutzung unmöglich machen kann. Erst recht schneidet sie diese Grundstücke von einer künftigen baulichen Entwicklung ab. Das Vorhaben würde hochwertiges Bauerwartungsland zu einer sumpfigen Wiese machen. Insofern reicht die Betroffenheit weit über die Belange der Einwendungsführer hinaus.

6. **Niederschlagswasser / Oberflächenwasser / Hochwasser**

Das Grundstück des Vorhabenträgers soll fast vollständig versiegelt werden. Was nicht oberirdisch versiegelt wird, wird durch Tiefgaragen 60 cm unterhalb der Ober-

fläche versiegelt. Irgendwo muss das Wasser hin, kann aber nicht nach unten abfließen. Es muss zwangsweise in die Grundstücke der Einwendungsführer und die Nachbargrundstücke fließen. Entweder oberirdisch oder unterirdisch. Das führt zu Vernässungen.

Auch im Hochwasserfall verändert sich die Situation. Wenn von Süden her Hochwasser einfließen würde, welches im Norden durch den Riegel mit Lärmschutzwand nicht mehr abfließen könnte, würde dies zu einer stärkeren Überflutung und zu höheren Überflutungsständen im Bereich der Grundstücke der Einwendungsführer führen. Nur mag zwar für den Fall des hundertjährigen Hochwassers keine Gefahr bestehen, beim hundertjährigen oder hundertjährigen Hochwasser sieht die Sachlage aber anders aus. In diesem Fall würde der geplante Riegel des Vorhabenträgers wie eine Art Staudamm arbeiten. Das Wasser würde bestenfalls noch auf die westliche Gemeindestraße ausweichen, was ebenfalls nicht gewünscht sein kann.

7. Dichte der Bebauung / Städtebauliche Fehlentwicklung

Der öffentliche Belang der ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung wird verletzt. Nach den Ausführungen auf Seiten 3 und 4 der Begründung sollen im Norden höhere Anwesen liegen, im Süden niedrigere Anwesen mit Südgärten, die auf die freie Fläche im Süden blicken sollen. Diese Abstufung wird in der Regel am Ortsrand vorgenommen. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass südlich dieses Geltungsbereichs künftig keine Bebauung mehr liegen soll. Das ist städtebaulich nicht geboten. Es ist auch nicht geboten, das gesamte Grundstück mit Baurecht „zuzupflastern“. Zwar ist eine möglichst hohe Dichte städtebaulich grundsätzlich gewollt, um freie Fläche zu schonen. Das kann aber nicht dazu führen, außerhalb von sehr ortsnahen Bereichen hochverdichtetes Baurecht zu schaffen, bei dem jeder Quadratzentimeter so ausgenutzt werden muss, nur dass möglichst viel Baurecht entsteht. Die Dichte ist an dieser Stelle zu hoch, die Abstufung innerhalb des Bauungsplans ist ungünstig und schneidet die südlichen Grundstücke von einer Entwicklung ab. Städtebaulich geboten wäre es, Grünflächen, Sozialflächen, zumindest Abstandsflächen zum Schwimmbad festzusetzen. All dies fehlt.

Die Ausführungen insoweit auf Seiten 3 bis 5 der Begründung sind städtebaulich nicht stichhaltig. Dort wird eingestanden, dass auf der Nordseite ein Riegel entsteht. Sodann wird versucht, diese ungünstige Planung mit Flickwert geringfügig abzumildern, was nicht gelingt. So heißt es, um die Gebäudehöhe optisch etwas zu mindern, sind „entlang der Kreisstraße Pultdächer mit Gegenpult zulässig“. Würde man abwägungsfehlertreu planen und die Bebauung lockerer und weniger erdrückend

planen, und wäre nicht unmittelbar am Schwimmbad ein Lärmschutzwandbebauungsriegel vorgesehen, dann würden sich diese Probleme allesamt nicht stellen.

Das sind die städtebaulich schmerzhaften Folgen einer verfehlten Gefälligkeitsplanung.

Nicht einmal die Baumwurfzone von 10 m wird von Gebäuden freigehalten. Wirtschaftliche Optimierung geht vor städtebaulicher Notwendigkeit.

8. Erschließung / Verkehr

Die Planung zur Erschließung ist abwägungsfehlerhaft. Die Innenerschließung soll in die Gemeindestraße direkt neben der Zufahrt zu den Grundstücken der Einwendungsführer, Fl.Nr. 525/5, gebaut werden. Zwei Einmündungen nebeneinander, die wie in einer V-Formation in eine viel befahrene Straße einmünden. Das ist verkehrstechnisch die Schaffung eines Unfallschwerpunktes und stellt keine abwägungsfehlerfreie Planung dar.

Es fehlt ein einheitliches Gesamtkonzept. Aus städtebaulichen Gründen müsste hier eine Gesamterschließung geplant werden unter Einbeziehung der Grundstücke der Einwendungsführer. Besonders offensichtlich ist dies bei Fl.Nr. 525/5.

9. Immissionen, insbesondere Lärm

Besonders unbefriedigend und abwägungsfehlerhaft wird der Immissionsschutz behandelt.

Eine ordnungsgemäße Abwägung müsste sich zunächst immer damit beschäftigen, Konflikte zunächst zu vermeiden. Für den Immissionsschutz ist dies sogar ausdrücklich als planerisches Optimierungsgebot in § 50 Satz 1 BImSchG geregelt. Dieses Optimierungsgebot darf nur außer Acht ausnahmsweise überwunden werden, wenn zwingende Gründe dies gebieten. Das Gegenteil ist hier der Fall: Der Planung unterläuft der geradezu klassische Planungsfehler bei der Abwägung der Immissionsthemen, der zur Rechtsunwirksamkeit der Planung führt: Der Vorhabenträger versucht irgendwie, die Lärmgrenzwerte für Wohnbebauung (natürlich WA, nicht WR, um bessere Werte zu haben) einzuhalten und meint, damit sei der Lärmschutz ordnungsgemäß berücksichtigt. Das ist nicht abwägungsfehlerfrei, weil die Vermeidung von Konflikten Vorrang hat. Die Planung kann so nicht umgesetzt werden. Es ist durch eine Neusituierung ein vernünftiger Lärmschutz und eine vernünftige Konfliktbewältigung umzusetzen, unter Wahrung des Trennungsgrundsatzes und der Vermeidung von (an dieser Stelle unnötigen) Konflikten.

Doch auch die ohnehin unzureichenden Ermittlungen der bisherigen Planung zu den Immissionen sind in sich fehlerhaft:

Unter der Überschrift „Immissionen“ heißt es auf Seite 6 der Begründung zunächst, es gebe ein Lärmschutzgutachten der Firma Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4879/B1/hu vom 31.08.2016. Insoweit

rügen

wir, dass unter Verstoß gegen § 3 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB eine maßgebliche umweltbezogene Stellungnahme, nämlich dieses Immissionsschutzgutachten, nicht ausgelegt hat. In der amtlichen Bekanntmachung Nr. 41/2016 vom 15.10.2016 heißt es lediglich, dass der Begründungsentwurf und der Umweltbericht eingesehen werden kann. Wir **beantragen** die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Auslegung des Lärmschutzgutachtens.

Die Ausführungen auf Seite 6 und 7 zum Immissionsschutz lassen darauf schließen, dass der Immissionsschutz nicht ansatzweise ordnungsgemäß abgehandelt wurde. Es heißt auf Seite 6 im dritten Absatz der Begründung, der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete werde überschritten. Durch die Anordnung der Gebäudekörper könne man in der ersten Baureihe eine Immissionsrichtwertüberschreitung im Gebäudeinnern verhindern, wenn in diesen nördlichen Fassadenabschnitten mit Festsetzungen im Bebauungsplan Fenster von Aufenthaltsräumen und damit relevante Immissionsorte ausgeschlossen würden. Dieser Ausschluss ist in den Festsetzungen nicht erfolgt und ist auch rechtlich nicht zulässig. Schon daran scheitert die Planung. Letztlich ist es aber auch egal, was im Innenbereich, also innerhalb der Gebäude zulässig ist. Hierzu zitieren wir anstelle weiterer Ausführungen nur Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RdNr. 298 mit Verweis auf BVerwG, Urteil vom 21.05.1976, 4 C 80.74:

*„Diese Erwägungen machen deutlich, dass jedenfalls in Wohngebieten nach Möglichkeit auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbe-
reiche sowie ein möglichst störungsfreies Wohnen bei (gelegentlich) ge-
öffneten Fenstern sichergestellt werden kann.“*

[Hervorhebung durch den Unterzeichner]

Es steht damit jedenfalls fest, dass die Planung die immissionsschutzrechtlichen Belange nicht ordnungsgemäß abwägt.

In der Begründung heißt es im letzten Absatz unter „Freibad und Stockbahnanlage“, dass keine einschränkenden Rückwirkungen auf den bestehenden Betrieb des Frei-

bades zur erkennen seien. Hier stellt sich die unbeantwortete Frage, welche Beeinträchtigung der Wohnnutzung besteht.

Hinzu kommt, dass auch noch Freibad und Straßenverkehr zusammen mit Stockbahnanlage aufeinander wirken. Insoweit bestreiten wir, dass eine ordnungsgemäße Summenpegelbildung nach DIN 18005 stattgefunden hat. Wir bestreiten im Übrigen die Rechtmäßigkeit und auch technische Richtigkeit der Lärmschutzbegutachtung.

Zum Straßenverkehr heißt es lapidar, dass in einzelnen Bereichen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten würden. Weitere Maßnahmen als die ohnehin vorgesehenen massiven aktiven Schaltungsmaßnahmen seien aber nicht möglich (Seite 6 der Begründung, letzter Absatz). Hier heißt es lapidar auf Seite 7 im ersten Absatz der Begründung, es sei durch Festsetzung geeigneter Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu reagieren. Diese Festsetzungen fehlen aber. Das ist keine Konfliktbewältigung. Gleiches gilt zum baulichen Schallschutz. Hier sind die angekündigten Festsetzungen nicht zu ersehen.

Abschließend bestreiten wir rein vorsorglich die Anwendbarkeit der genannten technischen Regelwerke und behalten uns vor, nach erneuter Auslegung und Prüfung des Schallschutzgutachtens hierzu im Detail Stellung zu nehmen.

Unterlassen wurde die Anwendung der DIN 18005 bei der Darstellung des neuen Wohngebiets. Die Fragestellung der Beeinträchtigung des Schwimmbads und die Werte der 18. BImSchV wurden geprüft, nicht aber die Wohnqualität der neuen Wohnbebauung nach der DIN 18005.

Auf die Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der Einwendungsführer wurde ohnehin nicht eingegangen. Der Hinweis unter Ziffer 5. ist insoweit unbehelflich und ferner falsch.

Ebenfalls nicht eingegangen wurde auf eine Entwicklung der südlichen Flächen. Wenn dort – was allein städtebaulich Sinn macht – eine Bebauung erfolgt, würde sich ein zusätzlicher Verkehr einstellen. Der Wohnriegel im Norden würde entweder die Entwicklungsmöglichkeit einschränken oder aber zu unlösbaren Konflikten aufgrund zusätzlichen Anliegerverkehrs führen. Dazu fehlt jede Ausführung.

10. **Einheimischenmodell**

Keine Ausführungen enthält die Planung zum Einheimischenmodell. Gegenüber den Einwendungsführern war es angedacht, das Traunsteiner Modell als Einheimischenmodell anzuwenden, um einen Teil des Planungsgewinns zugunsten sozialer Zwecke abzuschöpfen. Insoweit ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, wie die

Stadt mit dem Vorhabenträger verfährt. Nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) müssen beide Fälle gleich behandelt werden. Denn in beiden Fällen besteht kein bzw. kein mehr als nur geringfügiges Baurecht, welches auch nur annähernd an die Wohnbebauung heranreicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht nur zu einem kleinen Teil ein Baurecht, allerdings nur für eine Open-Air-Tennishalle. Faktisch besteht eine schlichte Außenbereichsbebauung, welche aber aufgegeben wurde und keinen Bestandsschutz mehr hat.

Es besteht dort ebenso wenig Baurecht wie auf den Grundstücken der Einwendungsführer. Beide sind gleich zu behandeln.

11. Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG)

Die Eigentümerinteressen der Einwendungsführer werden, wie bereits oben dargestellt, massiv beeinträchtigt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Eigentum in der Abwägung in hervorragender Weise mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen.

Dies fehlt in der vorliegenden Planung. Zunächst fehlt es an einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept. Dadurch verhindert die derzeitige Planung eine Entwicklung der Flächen der Einwendungsführer. Dadurch wird Vermögenswert vernichtet. Denn derzeit handelt es sich insbesondere wegen der Anfragen der Stadt im Frühjahr dieses Jahres um Bauerwartungsland. Wenn künftig eine Bebauung umgesetzt wird, die eine ordnungsgemäße Erschließung und eine sinnvolle Anknüpfung nicht mehr ermöglicht, sind die Vermögensinteressen stark beeinträchtigt. Das Bauerwartungsland fällt zurück in einfaches Agrarland. Das ist eine Wertvernichtung. Dieser Effekt tritt zum einen aufgrund der Erschließungssituation ein. Die derzeitige Erschließungsregelung macht eine Erschließung des rückwärtigen südlichen Bereichs nahezu unmöglich. Ferner ergibt sich dies aufgrund der Wasser- und Grundwassersituation. Je stärker die geplante Bebauung das Grundwasser und das Oberflächenwasser abriegelt, desto geringer ist die Möglichkeit einer Baulandausweisung auf den Flächen der Einwendungsführer. Ferner ergibt sich diese aus immissionschutzrechtlicher Sicht. Die Stadt ist in ihrer Planungsmöglichkeit eingeschränkt, wenn nun ein Wohnbauriegel besteht. Die ursprünglich geplante Jugendherberge (Planungswille der Stadt noch vor wenigen Jahren, 2010) oder beispielsweise gewerbliche Flächen wären damit nur noch schlecht umsetzbar. Auch die Gliederung im Baugebiet legt nahe, dass es sich um die klassische zum Ortsrand auslaufende, flacher werdende Bebauung handeln soll, die ein Anschließen einer weiteren Be-

bauung ausschließt. All das zerstört die Entwicklungsmöglichkeit und die vermögensrechtlichen Belange der Einwendungsführer (Wertverlust).

Ferner beeinträchtigt die Planung auch die bestehende Nutzung. Zum einen würde die Erschließungssituation auch für die bestehende Nutzung verschlechtert. Denn die Zufahrt zur Kreisstraße erfolgt nun in unmittelbarer Nachbarschaft in einer V-Form zur Anliegerstraße der Innenerschließung. Das muss zu Konflikten führen. Ferner ist eine Wohnnutzung nicht mit der landwirtschaftlichen Nutzung ohne weiteres verträglich.

12. Sonstige Abwägungsfehler

Ferner möchten rügen wir folgende Abwägungsfehler:

- a. Auf Seite 1 der Begründung heißt es unter Ziffer 4.1, die zum Gebäudebestand bestehenden Außenanlagen müssten beseitigt werden. Woraus sich das ergibt, ist nicht ersichtlich.
- b. Auf Seite 3 der Begründung im letzten Absatz heißt es, die Höhenentwicklung sei nach Süden hin abfallend. Das vermindert die städtebaulichen Möglichkeiten der Stadt und damit auch die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Einwendungsführer. Hier ist ein Gesamtkonzept für die Daxerau vorzusehen.
- c. Die Ausführungen auf Seite 4 der Begründung im viertletzten und drittletzten Absatz zum Lärmschutz gehen an der Sache vorbei. Dort heißt es, über § 9 Abs. 2 sei sichergestellt, dass erst der nördliche Bereich mit seiner Riegelwirkung und damit seinem Schallschutz gebaut werde. Das entspricht nicht der aktuellen Festsetzung unter Ziffer 9. Diese ist nicht wie eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB formuliert. Außerdem greift sie nicht in dem Fall, dass die Bebauung im Norden erstmalig errichtet wurde und später beispielsweise wieder abgerissen wird und durch eine andere Bebauung ersetzt wird. Das ist keine Konfliktbewältigung, sondern undurchdachte Flickschusterei. Es muss dauerhaft sichergestellt sein, dass für die südliche Bebauung kein Lärmkonflikt besteht und das ist mit dieser Regelung nicht der Fall.
- d. Auf Seite 5 im vierten Absatz der Begründung heißt es, dass sogar eine konkrete Gefahr und ein „großes Gefahrenpotential (Handlungsbedarf)“ für Baumwurffälle aufgrund des Eschtriebsterbens bestehe. Vor diesem Hintergrund Wohnbauanwesen mit einem Garten im östlichen Bereich zuzulassen, ist abwägungsfehlerhaft.

- e. Zum Stadt- und Landschaftsbild heißt es unter Ziffer 4.3, die kleinteiligere Bebauung füge sich nicht schlechter ein, als die derzeitige Gebäudestruktur. Das ist falsch. Es findet eine maximal verdichtete Wohnbebauung statt, die kaum mehr höher verdichtet sein kann und sogar die Regelwerte der BauN-VO überschreitet. Das ist keine – wie es im drittletzten Absatz heißt – „der örtlichen Situation angemessene Erscheinung“, sondern ein überdimensionierter, 170 m langer Bauriegel.
- f. Die Ausführungen auf Seite 6 im ersten Absatz zum Gehweg sind nicht nachvollziehbar.
- g. Falsch ist die Behauptung auf Seite 6 im zweiten Absatz, das Schallschutzgutachten sei „Bestandteil der Begründung“. Es wurde weder ausgelegt, noch ist es Bestandteil der Begründung.
- h. Bei der „technischen Infrastruktur“ ist auch die künftige Entwicklung der südlichen Daxerau zu berücksichtigen.
- i. Der Umweltbericht ist nicht ansatzweise tragbar:

Er widerspricht den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und führt allein deshalb zur Unwirksamkeit der Planung.

Im Nachfolgenden möchten wir nur auf einzelne exemplarische Punkte eingehen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Die Darstellung unter Ziffer 5.2 ist ungenügend. Die Darstellung unter Ziffer 5.4 erschöpft sich in einer Wiedergabe von einzelnen Gesetzestexten und erfüllt nicht ansatzweise die gesetzlichen Vorgaben. Ferner fehlen dort auch die untergesetzlichen Normen, wie Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm und insbesondere der hier so abwägungsrelevante Flächennutzungsplan.

Richtig sind die Ausführungen unter Ziffer 5.5.1, dass der geplante neue Standort „im Außenbereich“ liegt. Das ist richtig und daher ist eine absolute Vergleichbarkeit mit den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen der Einwendungsführer gegeben. Eine Differenzierung verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 GG.

Falsch ist die Behauptung auf Seite 10 unter Ziffer 5.5.1, wonach das Schwimmbadgelände schon immer bestanden habe und damit eine Vorbelastung des Schutzgut des Menschen gegeben gewesen sei: Denn bisher

wohnt dort ja keiner und daher hat bisher keine Belastung bestanden. Es hat nur früher eine Tennisplatznutzung gegeben, die durch ein Schwimmbad nicht beeinträchtigt wird.

Falsch ist die Einstufung auf den Seiten 11 und 12 der Bestandes als für die Erholung nur gering geeignet. Schließlich handelt es sich dort um zum Teil unbebaute Flächen, zum Teil um eine der Erholung dienende Minigolfanlage und eine Tennisplatzanlage. Wie die Einschätzung auf Seite 12 zustande kommt, ist daher nicht nachvollziehbar.

Falsch ist die Behauptung auf Seite 8 im drittletzten Absatz, die Flächen im Geltungsbereich seien bereits großflächig durch Verkehrs- und Sportflächen versiegelt. Dies erweckt den falschen Eindruck, als seien diese Flächen asphaltiert. Das Gegenteil ist der Fall. Es handelt sich zum großen Teil um Sandplätze.

Falsch ist die Feststellung auf Seite 19, dass die Versiegelungswirkung künftig gering sein wird. Letztlich wird oberirdisch alles versiegelt, was irgendwie möglich ist unter größtmöglicher Ausnutzung der Bebaubarkeit in einem allgemeinen Wohngebiet. Aber auch unterirdisch kommt es zu einer Zerstörung der Bodenfunktion. Denn wo bisher Boden ist und Wasser versickern kann etc., sind künftig Tiefgaragen. Die „Gärten“ sind letztlich nur 60 cm Humus auf Tiefgaragen. Hier zu behaupten, die Bodenfunktion sei nicht gestört, ist abwegig.

Die Variantendiskussion in Ziffer 5.6 geht an der gesetzlichen Vorgabe vorbei, auch was die Anlage 1 zum BauGB betrifft. Falsch ist zudem die Darstellung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Im Ergebnis nicht zu rechtfertigen ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Ziffer 5.7.2 auf den Seiten 29 und 30. Hier wird mit einem „Kunstgriff“ der Ausgleichsbedarf künstlich verkleinert:

Fehlerhaft ist dabei bereits die Ermittlung des Versiegelungsbestands. So ist nicht ersichtlich, weshalb die Pflasterflächen mit 0,9 Versiegelungsgrad angesetzt werden, der Tennisplatz sogar mit 0,8 und der Minigolfplatz mit 0,4. Es sind die vollständigen Versiegelungsflächen heranzuziehen.

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Kiesfläche mit 0,8 angesetzt wird. Dies, wo der Kies doch wasserdurchlässig sein dürfte. Der ermittelte Bestand kommt daher zu einer zu hohen Versiegelung.

Bei der Planung, also der Bewertung des Eingriffs, wird die Versiegelung zu gering angesetzt. Dort wird eine GRZ von 0,7 angesetzt mit Überschreitung. Hier fehlt die Tiefgaragenplanung, die die Bodenfunktion zusätzlich massiv zerstören wird. Letztlich behandelt die Planung nicht, dass das gesamte Baugebiet auf einer einzigen großen Tiefgarage „sitzt“. Die künftig versiegelte Fläche ist also mit 10.641 qm zu gering angesetzt.

Entscheidend falsch ist aber die doppelte Relativierung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Die zu gering ermittelte Mehrversiegelung von 1.900 qm wird sodann mit 40 % multipliziert, was zu einem Ausgleichsbedarf von nur noch 760 qm führt. Dies wird mit einer Verweisung auf den Leitfaden und die Konversionsflächeneigenschaft begründet. Diese Einordnung sei gerechtfertigt durch die Nutzung einer Konversionsfläche, die Eingrünung des Wohnareals, die Baumbepflanzung und die Durchgrünung der privaten Grundstücke sowie die Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen. Fachlich ist dieser Korrekturfaktor nicht gerechtfertigt. Er entspricht auch nicht dem Leitfaden, da nach dessen System die Gesamtflächen gegenübergestellt werden müssten, nicht nur die (ohnehin bereits reduzierten) Versiegelungsflächen.

Die Qualität des Eingriffs und des Ausgleichs werden miteinander in unzulässiger Weise vermengt.

Letztlich wird im letzten Absatz vor Ziffer 5.8 klar, was gemeint ist: Die Berechnung soll so erfolgen, dass der Ausgleich auf dem für den Vorhabenträger nicht nutzbaren Bereich von Grundstück Fl.Nr. 525/4 untergebracht werden kann.

Wenn der Vorhabenträger den Leitfaden ordnungsgemäß anwenden würde, würde sich ein Vielfaches des ermittelten Ausgleichsbedarfs von 1.900 qm ergeben. Der Vorhabenträger müsste die Gesamtfläche ansetzen und mit einem Korrekturfaktor multiplizieren (Leitfaden, Seiten 27, 28, 35). Setzt man nur überschlägig eine Gesamtfläche von 10.000 qm mit 0,4 an, ergeben sich bereits 4.000 qm Ausgleichsbedarf. Tatsächlich ist die Fläche aber größer.

Zudem dürfte nach dem Leitfaden die Bewertung nicht für das gesamte Baugebiet einheitlich erfolgen. Die Wertung muss sich immer auf den konkreten Zustand der Flächen, z.B. befestigte Sportfläche, beziehen und nicht sämtliche Versiegelungsarten gleich behandeln.

- o. Im Übrigen ist die Sicherung des Ausgleichs wie von § 1a Abs. 3 BauGB gefordert, noch nicht dargestellt. Wenn diese nicht besteht, kann der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden.
- p. Auf Seite 30 heißt es vor Ziffer 5.8 lediglich, dass ein Teil des Ausgleiches voraussichtlich auf Grundstück Fl.Nr. 524/4 untergebracht werden kann. Wie die rechtliche Sicherung erfolgt, ist offen.
- q. Zum Artenschutz

Eine Kompensationsmaßnahme beim Artenschutz ist nicht möglich. Insoweit ist offen, was gemeint ist. Zu den untauglichen Vermeidungsmaßnahmen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die Maßnahmen zur Kompensation unter Ziffer 5.8.2 auf Seite 32 der Begründung sind so fachlich und rechtlich nicht nachvollziehbar. Entweder es werden Fledermausquartiere zerstört, dann ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Oder aber es werden keine zerstört, dann ist die Rechtsgrundlage für diese Festsetzungen nicht ersichtlich.
- r. Es fehlt eine Darstellung des methodischen Vorgehens und der technischen Schwierigkeiten. Die Ausführungen erschöpfen sich in der Darstellung allgemeiner Leitfäden.
- s. Aus dem gleichen Grund sind auch die Ausführungen unter Ziffer 5.10 nichtssagend.
- t. Die Ausführungen zum Monitoring sind nicht nachvollziehbar.
- u. Die allgemein verständliche Zusammenfassung ist nichtssagend und wahrt die Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB nicht. Letztlich steht dort nur, dass „alles passt“.
- v. Die Fehlerhaftigkeit der Abwägung und auch des Umweltberichts zeigt die zusammenfassende Tabelle auf Seite 35. Selbstverständlich ergeben sich Anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen, wenn künftig ein Wohngebiet neben einem Tennisplatz entsteht, und zwar für die Bewohner des neuen Wohngebiets (nicht für die Schwimmbadnutzer). Wenn ein der Erholung dienendes Arsenal in Wohnnutzung umgewidmet werden soll, sind auch die Auswirkungen auf die Menschen und die Erholung nicht „gering“. Auch die Beeinträchtigung des Bodens mit der massiven Versiegelung und Zerstörung der oberen Bodenschichten durch Tiefgaragen ist nicht „gering“. Dass Oberflächenwasser „nicht betroffen“ sei, ist schlicht falsch. Das gilt erst recht für

die Einschätzung der Betroffenheit der Grundwassersituation als „gering“, wo das neue Baugebiet doch einen Riegel schafft.

G. Zusammenfassung

Es drängt sich auf, dass nach dem künftigen Wegfall der Ausweisung als förmliches Überschwemmungsgebiet eine Überplanung der Daxerau aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

Das ist nur mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Patzelt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht