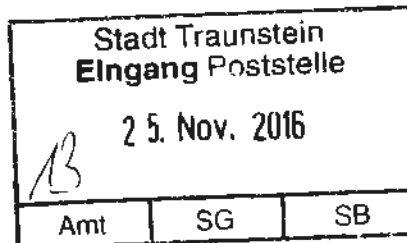




ARNECKE SIBETH

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

23. November 2016

Vorab per Telefax: 0861 / 65-294

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Traunstein zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Grundstücke Daxerau 1 (Fl.Nrn. 524, 525/1, 525/4 und 525/5 der Gemarkung Hochberg);

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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. Das Grundstück Fl.Nr. 525/5 liegt im Geltungsbereich der geplan-

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 HYVEDE33XXX
Münchener Bank eG, IBAN DE78 7019 0000 0000 0002 99, SWIFT-BIC GENODEF1M01

ten 4. Änderung des Flächennutzungsplans, das Grundstück Fl.Nr. 527 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich im Süden an.

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

Einwendungen:

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist rechtswidrig und damit unwirksam. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Teilbereich der Stadt Traunstein, der bisher als Grünfläche zu Sportzwecken dargestellt ist, der Wohnbebauung zugeführt werden.

In einem ersten Schritt müsste daher zunächst der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt werden. Bei der Bedarfsermittlung darf nicht vom Ergebnis her gedacht werden, nämlich von den in Betracht kommenden Flächen. Vielmehr muss zunächst der tatsächliche Bedarf ermittelt werden. Bereits auf dieser Ebene scheitert der Flächennutzungsplanentwurf: Ein Grundstückseigentümer möchte sein Grundstück wirtschaftlich besser nutzen und möchte daher Wohnbauland ausweisen. Daher soll der Bedarf an Wohnbauland eben genauso hoch sein, dass sein Grundstück diesen Bedarf decken kann. Das ist keine städtebauliche Planung, sondern eine rechtswidrige und unwirksame Gefälligkeitsplanung.

In einem zweiten Schritt müsste bei einem rechtmäßigen Flächennutzungsplan die eigentliche Kernaufgabe erledigt werden, nämlich die Prüfung und Abwägung der geeignetsten Flächen im Stadtgebiet für eine Wohnbaulandausweisung. Dieser Kern der Abwägung, das Herzstück einer solchen Flächennutzungsplanung, fehlt schlichtweg. Der Planverfasser, der nicht unabhängig von der Stadt beauftragt wurde, sondern der Vorhabenträger selbst ist, verfolgt keine städtebaulichen Interessen. Er legt nur dar, dass sein Grundstück geeignet wäre. Mit einer ordnungsgemäßen Abwägung oder Variantendiskussion hat dies nichts zu tun.

Die Flächennutzungsplanänderung wäre rechtlich nicht haltbar und könnte offensichtlich nicht Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplans sein. Die Fehlerhaftigkeit der Planung zeigt sich in dem zeitgleich nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ausgelegten Entwurf eines Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 524 und 525/1, je Gemarkung Hochberg. Dort wird ein städtebaulich nicht zu rechtfertigender Lärmschutzgebäuderiegel mit 170 m Länge an ein mehrere Lärmquellen (Schwimmbad/Straßen) gebaut. Lärmgrenzwerte

können nicht eingehalten werden. Das ist das Ergebnis einer verfehlten Planung auf Flächennutzungsplanebene.

Die Grundstücke in der Daxerau – nicht nur die Grundstücke des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung – bieten sich allesamt 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 steht unmittelbar bevor. Dies gibt der Stadt die Möglichkeit, endlich eine städtebauliche Überplanung der gesamten Daxerau vorzunehmen.

Daher war es nur konsequent, dass Anfang 2016 die Einwendungsführer von der Bauverwaltung der Stadt 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 Einwendungsführer aufstellen werde.

Die Möglichkeiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegen auf der Hand:

Zwei Umstände sind zu berücksichtigen: Zum einen werden künftig – jedenfalls im Zeitraum einer Geltungsperiode des Flächennutzungsplans von etwa 15 Jahren – sämtliche Grundstücke in der Daxerau aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entlassen werden und stehen damit der baulichen Nutzung wieder zur Verfügung. Zum anderen wurde die lärmintensive Tennisplatznutzung im Norden der Daxerau endgültig aufgegeben. Somit steht im Süden selbst einer lärmempfindlichen Wohnbebauung nichts mehr im Wege. Folgende städtebauliche Nachnutzung drängt sich auf: Im nördlichen Bereich der aufgegebenen Tennisplätze, in dem zumindest in weiten Teilen kein Baurecht besteht und der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, kann eine gewisse Pufferzone zum lärmintensiven Freibad und zu den Immissionsquellen Bundesstraße und Kreisstraße bestehen bleiben. So könnte man Grünflächen, insbesondere mit Baumpflanzungen vorsehen, einerseits zur Schonung des Landschaftsbilds als Sichtschutz, andererseits als natürlicher Lärmschutz. Daran anschließen kann dann eine lockere, städtebaulich der Entfernung zum Ortskern angepasste bauliche Nutzung stattfinden, auch auf den Grundstücken der Einwendungsführer. Selbst Wohnnutzung käme in Betracht. Die Stadt kann so eine lockere Bebauung im Bereich der Grundstücke der Einwendungsführer und auch weiter südlich planen. Die Stadt kann so

eine sich seit Jahrzehnten aufdrängende Entwicklung endlich 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, das Erstaunen und die Enttäuschung über die ausgelegte Flächennutzungsplanung:

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). Denn weshalb soll der Bedarf an Wohnbauland genau so groß sein wie es die Grundstücke eines einzigen Eigentümers „zufällig“ hergeben? Das ist unwirksame Gefälligkeitsplanung und hat mit einer städtebaulichen Bedarfsermittlung nichts zu tun.

Ferner verstößt die Planung gegen Ziele der Raumordnung, indem sie die Grundlage für einen städtebaulichen Fremdkörper ohne Rücksicht auf raumordnerische Belange schafft.

Entscheidend ist aber die fehlende Variantendiskussion auf der – beim Flächennutzungsplan maßgeblichen – Ebene des gesamten Stadtgebiets. Sicher besteht ein Bedarf an Wohnbauland. Aber dafür böten sich vorrangig die Flächen im Süden der Daxerau viel eher an als die lärmbeeinträchtigten Flächen in direkter Nachbarschaft zum Schwimmbad und zu den emittierenden Straßen. Bei Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) kann die Planung auf Flächennutzungsplanebene nicht das gefundene Ergebnis haben. Denn hier werden die unverträglichsten Nutzungen unmittelbar aneinandergesetzt.

Das städtebaulich nicht tragbare Ergebnis wird deutlich belegt durch den parallel ausgelegten Bebauungsplanentwurf für die Daxerau. Dieser Bebauungsplan verschärft die ungelösten Konflikte, die auf Flächennutzungsplanebene geschaffen werden: Es soll dort zwar ein reines Wohngebiet entstehen, aus Lärmgründen entscheidet sich der Vorhabenträger aber nur für ein allgemeines Wohngebiet. Ein hochverdichteter, 170 m langer und 13 m hoher Wohnbau-Lärmschutzwand-Riegel im Außenbereich schließt künftig unter offensichtlichem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz unmittelbar und an ein stark emittierendes Freibad und lärmintensive, vielbefahrene Straßen an. 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.

Nicht zuletzt scheitert die Wirksamkeit der Flächennutzungsplans am Umweltbericht, der die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB nicht einhält, ja nicht einhalten kann, weil so die Abwägungsmängel nur noch deutlicher zu Tage treten würden.

Wir

beantragen

daher,

- das Änderungsverfahren fortzusetzen, dabei allerdings
 - o zunächst den Bedarf an Wohnbebauung in Traunstein durch einen unabhängigen Planer ermitteln zu lassen und
 - o sodann eine dem Abwägungsgebot entsprechende Variantendiskussion – ebenfalls unabhängig vom Vorhabenträger – vorzunehmen, wo und wie dieser Bedarf im Stadtgebiet am besten gedeckt werden kann,
 - o ferner, durch einen Städteplaner ein Konzept für die sinnvolle städtebauliche Nutzung der gesamten Daxerau nach dem bevorstehenden Wegfall der Beschränkungen des Hochwasserschutzes und nach Nutzungsaufgabe des Tennisplatzes erstellen zu lassen,
- (hilfsweise:) das Änderungsverfahren einzustellen,
- vorerst aber sämtliche Bebauungsplanverfahren im Geltungsbereich der derzeit ausgelegten Entwurfsplanung der 4. Flächennutzungsplanänderung einzustellen oder zumindest auszusetzen.

Jedenfalls kann die derzeit ausgelegte Planung nicht rechtswirksam beschlossen werden.

Die Einwendungsführer sind für eine solche Diskussion der künftigen Nutzung der Daxerau 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

Der Flächennutzungsplan ist zwar grundsätzlich Innenrecht der Stadt ohne Außenwirkung gegenüber dem Bürger. Er ist daher nach der überkommenen, im Wandel befindlichen Rechtsprechung vom Bürger nicht ohne weiteres mit der Normenkontrolle unmittelbar angreifbar (für eine unmittelbare Normenkontrolle gegen den Flä-

chennutzungsplan nunmehr aber BVerwG NVwZ 2007, 1081; vgl. auch Schenke NVwZ 2007, 134).

Allerdings schlägt eine materielle Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans regelmäßig auf den Bebauungsplan über eine Verletzung von § 8 Abs. 2 BauGB durch (Umkehrschluss aus § 214 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, so ausdrücklich Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 122. Ergänzungslieferung August 2016, § 214 RdNr. 116: „*Materiell-rechtliche Mängel des Flächennutzungsplans sind nicht Gegenstand des § 214 Abs. 2 Nr. 3. Sie werden oft auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans „durchschlagen“, es sei denn, sie betreffen diesen räumlich oder sachlich nicht (Bielenberg [Zit. → Rn. 35], § 214 Rn. 27)*“)

Wenn die Flächennutzungsplanänderung unwirksam ist, wurde § 8 BauGB verletzt, weil noch der bisherige Flächennutzungsplan gilt. Damit ist der aus dem Flächennutzungsplan vermeintlich entwickelte Bebauungsplan unwirksam, ohne dass die Planerhaltungsvorschriften des § 214 Abs. 2 BauGB greifen würden.

Gegen einen Bebauungsplan im Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung haben die Einwendungsführer 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. Würde sich ein Bebauungsplan – wie derzeit geplant – auf den Änderungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung beschränken, hätten die Einwendungsführer ein Antragsrecht gegen den Bebauungsplan und könnten dort die Unwirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung inzident vorbringen: Denn der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung und daher auch eines Bebauungsplans in diesem Bereich berücksichtigt nicht hinreichend den zwingenden Regelungsbedarf bezüglich der Grundstücke Fl.Nr. 527 und Fl.Nr. 525/5. Denn die Planung auf Bebauungsplanebene nach dem derzeitigen Entwurf 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 hinreichend 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. 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 Immissionsthemen 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 Lärmschutz-
wand, dazu führen, dass sich im südlichen Bereich Wasser länger und tiefer an-
staut.

All diese Konflikte sind nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Daxerau zu lösen, welches auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu erstellen ist.

B. Fehlende Erforderlichkeit

Die Planung ist nicht erforderlich, weil es sich um eine Gefälligkeitsplanung ohne hinreichenden städtebaulichen Anlass handelt:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) haben die Gemeinden Bau-
leitpläne 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 an-
gesehen 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 Bau-
grundstücken 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 dargestellt werden. Da-
für gibt es keinen städtebaulichen Grund.

Zum anderen liegt unabhängig von der Missachtung des Trennungsgrundsatzes eine reine Gefälligkeitsplanung vor, weil sie allein vom Vorhabenträger erstellt wurde und allein seinen wirtschaftlichen Interessen dient. Das ergibt sich aus der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung:

Unter „1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ auf Seite 1 der Begründung erwartet man auf Flächennutzungsplanebene die Darstellung des Wohnbaubedarfs in Traunstein. Dazu fehlt jede Aussage. Denn die Änderung hat keine städtebauliche Zielsetzung. Vielmehr heißt es in nur zwei lapidaren Sätzen, man wolle wegen der Aufgabe der Tennisplatznutzung die Voraussetzung für Wohnbauland schaffen. Das ist eine grundstücksbezogene, wirtschaftliche Intention, aber zumindest auf Flächennutzungsplanebene keine städtebauliche Zielsetzung.

Ein weiterer Beleg ist der Geltungsbereich. Er umfasst praktisch nur die Grundstücke des Vorhabenträgers. Es ist schon mehr als verwunderlich, dass im gesamten Stadtgebiet von Traunstein nur diese Grundstücke und – „zufälligerweise“ – genau deckungsgleich mit den Eigentumsgrenzen für die Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Wie hoch ist denn der Bedarf? Reicht dazu der Grundbesitz des Vorhabenträgers oder muss nicht noch weiter in den Süden geplant werden? Ist der Bedarf auf den Zentimeter genau so groß, dass genau die Flächen des Vorhabenträgers – kein Zentimeter weniger oder mehr – in Betracht kommen? Unter der Überschrift „3. Geltungsbereich“ fehlt jede Abwägung oder wenigstens Erläuterung dazu. Es wird nur festgestellt, dass dies eben so sei.

Städtebaulich sinnvoll in diesem Bereich wäre eine Planung, die einen gewissen Puffer vor dem Schwimmbad 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.

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 Neubauf Flächen 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 einem Schwimmbad und einer Wiese. Richtig wäre es, im südlichen Bereich der Daxerau an die bestehende umrahmende Bebauung anzuschließen, diese gleichsam aufzufüllen. Das nunmehr ausgelegte

Vorhaben würde hingegen für sich allein betrachtet einen blockartigen Fremdkörper und Riegel schaffen, der eine Zersiedelung verstärkt, 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, müssten beide Grundstücke 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 orientiert sich gerade nicht an der Raumstruktur und macht Infrastruktureinrichtungen wie Lärmschutzwände überhaupt erst notwendig, die bei einer bedachten städtebaulichen Planung nicht notwendig wären.

D. 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 Bauträger, und dieser Bauträger hat die Planung auf seine Grundstücke beschränkt. Das ist ein abwägungsfehlerhafter Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung, der die fehlende Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB belegt.

Richtigerweise kann die Planung nur städtebaulich sinnvoll erfolgen, wenn der Geltungsbereich auf die Grundstücke der Einwendungsführer erstreckt wird. Denn wie soll künftig der südliche Bereich der Daxerau, insbesondere Fl.Nr. 527, genutzt werden? Soll eine gemeinsame Erschließung erfolgen oder nicht? Wenn nicht, aus welchen Gründen? Verträgt sich die künftige Nutzung auf Fl.Nr. 527 mit der hier geplanten Wohnnutzung oder werden neue Konflikte bereits vorprogrammiert? Welchen Einfluss hat die Planung im nördlichen Bereich auf den südlichen Bereich; verhindert der 170 m lange und 13 m hohe Lärmschutzwand-Gebäude-Riegel im Norden die sinnvolle städtebauliche Planung im Süden?

Alles offene Fragen, die die Planung nicht beantwortet, weil sie sie nicht beantworten kann.

Die Planung schafft Probleme, die sie nicht löst und die bei rechtmäßiger, an städtebaulichen Gründen orientierter Planung gar nicht entstehen würden.

Richtigerweise hätte die Stadt im gesamten Stadtgebiet die geeignetsten Grundstücke ermitteln und abwägen müssen. Das ist unterblieben, weil nicht die Stadt im Interesse der Allgemeinheit, sondern ein Bauträger im alleinigen Eigeninteresse die Planung gefertigt hat. Mit einer Flächennutzungsplanung im Stadtgebiet, mit einer Ordnung der künftigen Planungen im Stadtgebiet, also mit einem Gesamtkonzept, hat die Planung nichts zu tun.

2. Alternativenprüfung

Der offensichtlichste und maßgebliche Rechtsfehler ist die nicht ansatzweise hinreichende Behandlung der Variantendiskussion im Rahmen der Abwägung.

Im Rahmen der Abwägung sind stets die planerischen Alternativen zu prüfen. Die Alternativenprüfung hat dabei jeweils den Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen (vgl. auch Anlage 1 Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB). Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ist nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB das gesamte Stadtgebiet von Traunstein. Hat die Stadt also einen Bedarf für Wohnbebauung in Traunstein ermittelt, muss sie auf Flächennutzungsplanebene sämtliche Alternativen im Stadtgebiet Traunstein prüfen. Sie muss also abwägen, wo der Wohnbedarf im Stadtgebiet Traunstein am sinnvollsten abgedeckt werden kann.

Die ausgelegte Planung verstößt gegen diese Vorgaben massiv. Sie lässt den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans außer Betracht und beschäftigt sich mit keinerlei Alternativen. Auf Seite 4 der Begründung heißt es unter der verheißungsvollen Überschrift „Alternativen“ lediglich, dass die Nachnutzung eines bereits genutzten Standorts sinnvoll sei. Das ist keine Alternativenprüfung. Ferner heißt es, dass dadurch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden wäre, auch wenn es sich hier nicht um einen innerstädtischen Standort handle. Das mag sein, erfüllt aber auch nicht die Anforderungen einer Alternativenprüfung. Weiter heißt es, so werde die „Innenentwicklung“ gefördert, obwohl es sich nicht um einen innerstädtischen Standort handle. Diese Ausführungen sind schlicht Abwägungsfehlerhaft, weil sich um eine Fläche ohne bzw. ohne erwähnenswertes Baurecht handelt und damit keine Innenentwicklung vorliegt. Ferner heißt es, die Nullvariante sei keine sinnvolle Alternative. Weshalb, lässt die „Planung“ offen. Besonders abwegig ist der letzte Satz dieser „Alternativenprüfung“, in dem es heißt, aufgrund der Nach-

barschaft zur vorhandenen Nutzung, komme nur eine Nutzung als Wohnungsbaustandort in Frage. Das ist geradezu Hohn. Denn neben stark emittierenden Straßen und einen stark emittierenden Tennisplatz bietet sich eine ganz andere als eine Wohnbaunutzung an. Wohnbaunutzung ist schlicht diejenige Nutzung, die am lärmempfindlichsten ist und es ist diejenige Nutzung, die auf den ersten Blick genau an dieser Stelle nicht zu verwirklichen sein wird.

Eine den gesetzlichen Vorgaben genügende Abwägung der Alternativen würde folgende Aspekte berücksichtigen:

- Zunächst müssten die Möglichkeiten im gesamten Stadtgebiet ermittelt werden und dieses müssen auch dargestellt werden.
- Bei der Variantendiskussion hat der Optimierungsgrundsatz des § 50 BImSchG, der sog. Trennungsgrundsatz, besondere Bedeutung. Wohnbebauung und emittierende Bebauung muss grundsätzlich getrennt sein. Für den Bereich der nördlichen Daxerau im Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung bedeutet dies, dass entweder Gewerbebauland entstehen muss oder ein Pufferstreifen gegenüber den Emissionsquellen einzurichten ist, so dass im Süden daran eine Wohnbaunutzung anschließen kann.
- Bei der Variantendiskussion sind ferner die Grundstücke der Einwendungsführer zu berücksichtigen. Diese lägen nämlich dem Trennungsgrundsatz entsprechend an Wohnbebauung an und sie sind weiter entfernt von den emittierenden Nutzungen als die Grundstücke des Vorhabenträgers. Die Grundstücke der Einwendungsführer bieten sich daher besser für eine Bebauung an. Dies erst recht, zumal weitere Faktoren für eine Baulandausweisung sprechen: Der gesamte südliche Bereich der Daxerau, und zwar nicht nur die Grundstücke der Einwendungsführer, aber auch diese, bietet sich für eine Bebauung hervorragend an. Das sieht man am besten auf dem ersten Luftbild auf Seite 2 der Begründung. Die Daxerau hat im Norden das Erlebnisschwimmbad. Danach kommen die bisherigen Tennisplätze. Würde man im Norden, also auf der Nordhälfte der bisherigen Tennisplätze, einen Puffer zum Schwimmbad schaffen, könnte man auf der Südhälfte dieses Grundstücks mit einer Wohnbebauung beginnen. Diese könnte sich dann auf die südlich gelegenen Grundstücke der Einwendungsführer und der weiter südlich gelegenen Eigentümer erstrecken. Diese Flächen sind bereits jetzt von Wohnbebauung umsäumt bzw. in einem kleinen Teil von Wald, der als natürliche Grenze anzusehen ist. Es handelt sich letztlich um Innenbereich im

Außenbereich, der sich für eine Bebauung optimal anbietet und damit auch vorhandene Splitter städtebaulich sinnvoll und organisch verbindet. Es würde so der bereits jetzt sich aufdrängende Eindruck eines eigentlich zu bebauenden Bereichs endlich auch in natura erfüllt werden. Besonders schön sieht man dies auch auf dem zweiten Plan (Abbildung 4) auf Seite 15 der Begründung. Dort sind die Waldflächen eingezeichnet. Die Daxerau ist gleichsam eine Insel zwischen der Bundesstraße im Norden und Süden einerseits und den Wäldern im Westen und Osten andererseits. Der Wegfall der Tennisplatznutzung bietet die einmalige Chance, die gesamte Daxerau gleichsam als Waldsiedlung in lockerer, zeitangemessener und bedarfsgerechter Bebauung zu Bauland auszuweisen. Dass das ungünstig gelegene nördliche Grundstück, in dem bisher nur eine Tennisplatznutzung möglich war, auch weiterhin nicht zum „Filetgrundstück der Daxerau“ werden wird, liegt auf der Hand und ist jedem klar, der sich mit Städtebaurecht beschäftigt. Ein Grundstück an mehreren Emissionsquellen, insbesondere neben einem Schwimmbad, wird nie so hochwertig werden, wie die dahinter gelegenen Grundstücke. Dies lässt sich auch nicht im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung erreichen, jedenfalls nicht wirksam und rechtmäßig.

- Bei der Abwägung ist auch die künftige Verwendung der südlichen Grundstücke der Daxerau zu berücksichtigen. Das bedeutet eine Berücksichtigung künftiger Lärm- oder Nutzungskonflikte. Ferner bedeutet dies eine Berücksichtigung der sinnvollen Erschließung der gesamten Daxerau. Es macht keinen Sinn, im Norden einen Wohnbau-Lärmschutzwand-Riegel einzurichten, wenn sich die Stadt im Süden dadurch möglicherweise eine gewollte Gewerbeentwicklung „verbaut“.
- Letztlich muss ein Gesamtkonzept für die Daxerau gefunden werden. Nur ein Gesamtkonzept kann die Nutzungen in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll ordnen. Aufgrund der „Insellage“ der gesamten Daxerau zwischen Wald und Bundesstraße kann städtebaulich nur eine Gesamtlösung erfolgen.
- Die Nullvariante ist abzuwägen. Vielleicht ist es besser, den nördlichen Bereich der Daxerau nicht auszuweisen, wenn dadurch eine „Verbauung“, also Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Traunstein für den südlichen Bereich der Daxerau abgeschnitten wird. Die Frage wird sich auch anhand des Bedarfs und der Menge des Bedarfs beantworten lassen.
- Überhaupt muss sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung an der Größe des Bedarfs ausrichten. Es ist ein nicht vertretbarer „Zu-

fall", dass der Bedarf genau so groß ist wie er auf den Flächen des Vorhabenträgers in der nördlichen Daxerau gedeckt werden kann. Richtigerweise muss erst der Bedarf ermittelt werden und sodann der Geltungsbereich nach dem Bedarf festgelegt werden. Das wird sich nicht mit Flurstücksgrenzen decken. Wenn der Bedarf so groß ist wie zutreffend angenommen, dann muss sich die Flächennutzungsplanänderung sicher auch im Süden auf die Grundstücke der Einwendungsführer erstrecken.

- Ferner fehlt die Variantenprüfung innerhalb des Geltungsbereichs. Weshalb muss es sich beispielsweise um eine Wohnbaunutzung handeln? Ist hier in Nachbarschaft zum Schwimmbad nicht eine gewerbliche Nutzung oder eine sonst immissionsunempfindliche Nutzung besser geeignet und städtebaulich sinnvoller? Muss die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden oder wäre es nicht städtebaulich sinnvoller, den nördlichen Bereich als Pufferzone und als Grünfläche in der Planung zu behalten, während nur der südliche Bereich als Bauland ausgewiesen wird? Wie groß muss eine Pufferzone sein?

All diese Fragen müssen beantwortet werden. Anderenfalls ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans unwirksam.

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. Vorliegend handelt es sich aber um eine bloße Gefälligkeitsplanung.

5. Grundwasser

Die Grundwassersituation ist nicht hinreichend untersucht bzw. abgewogen. Die Grundstücke der Einwendungsführer, aber auch der gesamte südliche Bereich der Daxerau, 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 den Vorhabensflächen hindurchfließen. Aufgrund der extremen Verdichtung – wie sich im parallel ausgelegten Bebauungsplanverfahren zeigt – ist der Vorhabenträger aber nun darauf angewiesen, die gesamten Stellplätze unterirdisch anzulegen. Dazu plant er auf Ebene des Bebauungsplans Tiefgaragen, die noch dazu 0,6 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen sollen und die zusätzlich eine GRZ von 0,8 schaffen dürfen. 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. 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. Insoweit reicht die Betroffenheit weit über die Belange der Einwendungsführer hinaus.

6. Niederschlagswasser / Oberflächenwasser / Hochwasser

Die Fehlerhafte Flächennutzungsplanung führt aufgrund der Missachtung des Trennungsgrundsatzes zwangsweise dazu, dass die Fläche des Vorhabenträgers fast mit einem knapp 200 m langen „Lärm-Bebauungs-Riegel“ gegenüber der wohnun-

verträglichen Schwimmbadnutzung abgeriegelt werden muss. Hinsichtlich der Details verweisen wir auf die parallel ausliegende Bebauungsplanung und unsere dort erhobenen Einwendungen. Im Hochwasserfall verändert sich die Oberflächenwassersituation erheblich zulasten des gesamten Süd-Daxerau: Wenn von Süden her Hochwasser von der Traun einfließen würde, welches im Norden durch den Lärmschutzriegel nicht mehr abfließen könnte, würde dies zu einer stärkeren und längeren 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 hunderteinjährigen oder hundertzweijährlichen Hochwasser würde sich aber genau dieses Risiko verwirklichen. 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.

Dies ist bereits – abwägungsfehlerhaft – im Flächennutzungsplan so angelegt, weil der Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz derart massive Lärmschutzmaßnahmen mit Riegelwirkung provoziert.

7. Erschließung / Verkehr

Die Planung zur Erschließung ist abwägungsfehlerhaft. Es fehlt ein einheitliches Gesamtkonzept. Aus städtebaulichen Gründen müsste hier eine Gesamterschließung geplant werden unter Einbeziehung der Grundstücke der Einwendungsführer.

8. 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.

Zum Lärm finden sich Ausführungen auf Seite 7 der Begründung, die sich auf rund eine halbe Seite beschränken. Zunächst werden zutreffend die Lärmquellen Bundesstraße B 306 „Blaue-Wand-Straße“, die Kreisstraße TS 29 und das Freibad der Stadt Traunstein genannt. Im Übrigen sind die Ausführungen zum Lärmschutz aber unbrauchbar: Zunächst heißt es, das Umfeld des Vorhabens sei bereits vorbelastet im Hinblick auf Lärmeinwirkungen. Was dieser Satz bedeuten soll, erschließt sich

nicht. Soll das eine geringere Schutzwürdigkeit bedeuten? Darauf deuten die Ausführungen jedenfalls hin.

Besonders abwegig sind die Ausführungen zu den anlagen- und betriebsbedingten Belastungen. Hier wird zunächst zutreffend festgestellt, dass es eine massive Lärmbelastung durch Verkehr gibt. Allerdings wird offenbar positiv der Wegfall des durch die Sportanlage bisher verursachten Verkehrs gewertet. Dies ist nicht vertretbar, denn durch die Wohnbebauung wird ein höherer Verkehr entstehen. Falsch sind die Ausführungen, dass das Immissionsgutachten im Bebauungsplanverfahren entsprechende Aussagen hinsichtlich Schutzmaßnahmen gegenüber Straßenlärm zu treffen hat. Das ist unvollständig, auch der Sportlärm ist zu berücksichtigen. Außerdem fehlt eine wesentliche Planungsstufe, nämlich der erste Schritt: Die Lärmvermeidung durch eine bedachte Planung unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes. Falsch ist die Behauptung, unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen seien die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Hier wird ein massives Immissionsproblem heruntergespielt, und zwar in unzulässiger Weise.

Der Lärm wird lediglich dort ordnungsgemäß bewertet, wo er der Planung dient. So heißt es z.B. auf Seite 8, dass die Erholungseignung ohnehin gering sei, weil die Fläche so stark durch die Bundesstraße und die Kreisstraße verlärmert sei. Dass eine Tennisanlage der Erholung dient, wird dabei außer Acht gelassen.

9. 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 der Flächennutzungsplanänderung 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.

10. **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 vollständig. Zunächst fehlt es an einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept. Dadurch verhindert die derzeitige Planung eine Entwicklung der Flächen der Einwendungsführer. Dadurch wird zudem Vermögenswert vernichtet. Denn derzeit handelt es sich insbesondere wegen der Anfragen der Stadt im Frühjahr 2016 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 sinnvolle Erschließung des rückwärtigen südlichen Bereichs einschließlich möglicher Emissionen und Immissionen wurde nicht hinreichend untersucht. 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 immissionsschutzrechtlicher Sicht. Die Stadt ist in ihrer weiteren Planungsmöglichkeit eingeschränkt, wenn nun ein Wohnbauriegel besteht. Die ursprünglich geplante Jugendherberge (Planungswille der Stadt noch vor wenigen Jahren, 2010) oder beispielsweise gewerbliche Flächen auf den Grundstücken der Einwendungsführer wären damit nur noch schlecht umsetzbar.

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. Zum anderen ist eine Wohnnutzung nicht mit der landwirtschaftlichen Nutzung ohne weiteres verträglich.

11. **Sonstige Fehler**

- 11.1 Hinsichtlich der Darstellung „allgemeines Wohngebiet“ wird auf § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwiesen, wonach die Darstellung wohl richtigerweise „Wohnbauflächen (W)“ lauten müsste.

- 11.2 Abwägungsfehlerhaft ist die Behauptung auf Seite 1 der Begründung, vorletzter Satz, die bestehenden Außenanlagen „müssen“ beseitigt werden.
- 11.3 Auf der nicht nummerierten Abbildung auf Seite 3 der Begründung wird offenbar das bisherige festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt. Es erstreckt sich einerseits auf die Grundstücke des geplanten Geltungsbereichs, andererseits auf die Grundstücke der Einwendungsführer. Dies ist bei der Abwägung, insbesondere mit Blick auf die Alternativenprüfung und den Geltungsbereich, zu berücksichtigen, was bisher fehlt.
- 11.4 Falsch ist die Behauptung auf Seite 3 der Begründung, es entstehe aufgrund der bereits bebauten Flächen kein neuer Eingriff in das Landschaftsbild und die neuen Gebäude fügten sich nicht schlechter in die Umgebung ein, als die derzeitige Gebäudestruktur. Das ist schon deshalb falsch, weil bislang nur eine einzelne Tennis-halle zulässig war. Der Rest des Gebiets war als Grünfläche bzw. Tennisanlagen zur Nutzung vorgesehen. Auf Flächennutzungsplanebene muss von der größtmöglichen Ausnutzung des Wohnbaugebiets ausgegangen werden, was sich derzeit im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren im Übrigen auch bewahrheitet. Natürlich stellt ein massiver Riegel von 170 m Länge und 13 m Höhe im Norden einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild dar, viel stärker als ein kleiner Minigolfplatz oder ein paar Sandplätze. Selbstverständlich ist ein Mehrfamilienhaus ein größerer Eingriff als eine Wiese oder ein Sandplatz. Die Abwägung ist insoweit nicht tragbar.
- 11.5 Falsch sind die Ausführungen auf Seite 4, dass die verkehrliche Gestaltung erst auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplans erforderlich sei. Das ist abwägungsfehlerhaft.
- 11.6 Abwägungsfehlerhaft wird der Punkt „Verkehr“ auf Seite 3 und Seite 4 erörtert. Es heißt lediglich, dass eine gute Anbindung bestehe. Was mit dem rückwärtigen Bereich der Daxerau geschehen soll, bleibt offen.
- 11.7 Falsch ist die Beschränkung der Abwägung der Lärmimmissionen auf die Ebene des Bebauungsplans und dortige Schallschutzmaßnahmen (siehe oben). Falsch ist die Behauptung, und zwar grob falsch, „grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Wohnbaustandort“ seien „derzeit aber nicht zu erkennen“. Hier wird offenbar die schwierige Lärmsituation mit Bundesstraße, Kreisstraße, Haupterschließungsstraße und Schwimmbad außer Acht gelassen. Das ist eine grobe Verkennung des Abwägungsmaterials. Hinzu kommt, dass auch die künftige Entwicklung des südlichen Bereichs der Daxerau in Betracht gezogen werden muss und damit eine Planung nur unter Einbeziehung dieses Bereichs möglich ist.

- 11.8 Bei der technischen Infrastruktur fehlen Überlegungen zu der künftigen Erschließung des Südens. Sinn macht es nur, eine Gesamtbebauung auszuweisen und eine Klärung der gesamten Infrastruktur vorzunehmen. Derzeit geschieht lediglich eine Planung nach „Salamitaktik“. Das ermöglicht keine Synergieeffekte.
- 11.9 Die unbrauchbare Alternativenabwägung auf Seite 4 wurde bereits hinreichend gerügt. Es ist eine Farce zu behaupten, dass nur eine Nutzung als Wohnbaustandort in Frage komme. Das grenzt ans Lächerliche bzw. ist lächerlich.
- 11.10 Nicht brauchbar und damit rechtswidrig ist der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, der im Übrigen mit der „Copy-Paste-Methode“ aus dem Bebauungsplanverfahren entnommen ist. Die Ausführungen sind inhaltlich nicht brauchbar und verletzen die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB sowie die Vorgaben des Abwägungsgebots. Nachfolgend nur die wichtigsten Beispiele ohne Anspruch auf Vollständigkeit:
- 11.10.1 Die Kurzdarstellung des Inhalts der Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 5.1 auf Seite 4 der Begründung wahrt nicht die Voraussetzungen von Ziffer 1.A der Anlage 1 zum BauGB. Es fehlen die dort vorgeschriebenen maßgeblichen Angaben.
- 11.10.2 Die Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und der dort festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, wie es Anlage 1 zum BauGB unter Ziffer 1.B fordert, ist in Ziffer 5.2 des Umweltberichts nicht gegeben, geschweige denn in Ziffer 5.3. Dort werden mit Textbausteinen völlig unsinnig und ohne Bezug zur konkreten Planung irgendwelche Gesetze zitiert, wobei bezeichnenderweise die eigentlich relevanten raumordnerischen Pläne und die bisherige Flächennutzungsplanung fehlen. Es fehlt jeder konkrete Bezug.
- 11.10.3 Auch die Vorgaben von Ziffer 2 zu Anlage 1 zum BauGB werden nicht gewahrt. Insbesondere fehlt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, eine Darstellung der Vermeidungsverringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans. Falsch ist die Darstellung des Lärms. Richtig ist, dass die neuen Wohnbauflächen aktuell im Außenbereich liegen. Falsch ist die Anmerkung, dass ohnehin bereits eine Vorbelastung aufgrund des Tennisplatzes offenbar eingriffsmindernd zu berücksichtigen sein soll. Falsch sind die Darstellungen zu den anlagen- und betriebsbedingten Belastungen (siehe oben). Abwegig ist die Einstufung der Lärmprob-

ematik als „gering“. Das zeigt auch die parallel ausgelegte Bebauungsplanaufstellung, die die Überschreitung der maßgeblichen Lärmgrenzwerte belegt. Diesen Konflikt kann man nicht lösen, zumindest nicht allein auf Bebauungsplanebene. Man muss eine sinnvolle Flächennutzungsplanung vornehmen. Abwägungsfehlerhaft ist auch die Bewertung der Erholungseignung der Tennisplätzen und Minigolfflächen – die allein der Erholung dienen – als gering mit der Begründung, die Erholungseignung sei durch die Verlärmung der Bundesstraße B 306 ohnehin einschränkt (Seite 8 der Begründung). Falsch ist auch die Behauptung, dass keine zusätzliche Belastung mit Blick auf die Erholungsfunktion gegenüber der „bestehenden gewerblichen Nutzung mit größeren Hallen“ gegeben sei. Hier wird eine reine Erholungsanlage abgerissen und dadurch soll die Erholung nicht beeinträchtigt sein. Eine abwegige Argumentation. Die Tabelle auf Seite 9 ist daher nicht brauchbar. Die anlagenbedingten Auswirkungen sind sowohl in Bezug auf den Lärm als auch auf die Erholung groß und nicht „gering“. Weshalb eine FFH-Beeinträchtigung ausgeschlossen sein soll (Seite 10 der Begründung) erschließt sich nicht. Weshalb die „Grünlandbestände“ als gering bedeutend „zu bewerten sein sollen“ (Seite 9 der Begründung) erschließt sich nicht.

- 11.10.4 Die Abwägung zu den Tieren ist nicht nachvollziehbar. Hier muss bereits auf Flächennutzungsplanebene eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung stattfinden.
- 11.10.5 Die Ausführungen zum Boden sind nicht nachvollziehbar. Es befinden sich eine Minigolfanlage und mehrere Sandplätze im Vorhabensbereich. Die Versiegelung ist derzeit also gering. Auf Seite 11 der Begründung heißt es hingegen, die Flächen seien bereits großflächig durch Verkehrs- und Sportflächen versiegelt, was schlicht falsch ist. Daher ist auch die Gesamtbewertung auf Seite 12 zum Boden nicht brauchbar. Die Auswirkungen sind selbstverständlich hoch oder zumindest mittel. Besonders interessant ist die Behauptung auf Seite 12, bei den Wohnbauflächen würde eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 vorliegen. Dies ist durch die aktuelle Bebauungsplanung widerlegt, die für Nebengebäude, wie Tiefgaragen, sogar eine GRZ von 0,8 vorsieht und damit sämtliche Bodenfunktionen zerstört. Hier zeigt sich ein weiterer Abwägungsfehler der Planung: Auf Flächennutzungsplanebene ist stets von der schlimmsten möglichen Ausnutzung auszugehen. Das fehlt hier. Die Eingriffe werden vielmehr verharmlost, was bereits durch die parallel laufende Bebauungsplanung widerlegt wird. Besonders abwegig ist die Behauptung auf Seite 12 im dritten Absatz der Begründung, es komme zu einer wesentlichen Flächenentsiegelung der Konversionsfläche, also sogar noch zu einer Verbesserung des ökologischen Zustands. Richtigerweise kommt es zu einer massiven zusätzlichen Versiegelung, wie ja auch der Umweltbericht im Bebauungsplanentwurf belegt.

- 11.10.6 Die Ausführungen zum Schutzgut Wasser sind nicht brauchbar. Es mag sein, dass im Geltungsbereich keine natürlichen Oberflächengewässer vorkommen, allerdings befindet sich das Gelände noch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Daher müssen zumindest Hochwässer mit berücksichtigt werden. Richtig ist die Behauptung auf Seite 12 im letzten Satz, dass eine Unterkellerung der Bauvorhaben vorgesehen ist. Daher muss auch die Grundwassersituation geprüft werden. Die Grundwasserabstände sind sicher deutlich höher als etwa 5 m bis 6 m unter Gelände, vor allem im Hochwasserfall der Traun. Es ist nicht nur vom üblichen Grundwasserstand, sondern auch bei einem Grundwasser im hundertjährigen Hochwasserfall auszugehen. Das fehlt.
- 11.10.7 Fast amüsant sind die Ausführungen auf Seite 13 unter dem Punkt „baubedingte Auswirkungen“ auf Brunnen- und Wasserschutzgebiete. In der Bebauung sei im weiteren Verfahren eine GRZ festzulegen, die keine „unterkellerte Riegelbebauung“ ermögliche. Wenn dies der Fall sei, sei eine Auswirkung auf die Grundwasserfließrichtung ausgeschlossen. Genau dies, nämlich eine unterkellerte Riegelbebauung, setzt die parallele Bebauungsplanung fest. Dieser Bebauungsplan setzt also eine Planung um, die auf Flächennutzungsplanebene gerade nicht unterstellt wird. Das macht die gesamte Abwägung zu den Umweltbelangen zur Farce und belegt deren Unzulänglichkeit.
- 11.10.8 Abwegig sind ferner die Ausführungen zum „bisherigen hohen Versiegelungsgrad“ der bloßen Sandplätze gegenüber einer Wohnbebauung. Die Wohnbebauung würde zu einer „Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten“ führen, eine abwegige Behauptung, erst recht vor dem Hintergrund der aktuell ausliegenden Bebauungsplanung. Eine Erheblichkeit der Oberflächenwässer und des Grundwassers als nicht gegeben bzw. gering einzustufen, ist schlicht falsch.
- 11.10.9 Nicht nachvollziehbar sind ferner die Auswirkungen zu Klima- und Lufthygiene auf Seiten 13 und 14. Zunächst wird festgestellt, dass es sich um eine Kaltluftschneise handelt. Dann heißt es, es ergäben sich aber keine oder nur geringe Auswirkungen. Das ist falsch, wie insbesondere die aktuelle Bebauungsplanung mit ihrer knapp 200 m langen Riegelbebauung zeigt, die den gesamten Bereich der Daxerau nach Norden hinsichtlich Kaltluftströmen abriegelt. Den Eingriff daher als „gering“ hinsichtlich Klima- und Lufthygiene einzuschätzen, ist daher nicht vertretbar.
- 11.10.10 Abwegig sind die Ausführungen zum Schutzgut Landschaft. Hier heißt es sinngemäß, aufgrund der Lage zwischen zwei Waldflächen ergäben sich allenfalls lokal begrenzte Auswirkungen. Das ist grundsätzlich richtig, wobei die lokalen

Auswirkungen zu betrachten sind und insoweit ist die Planung nicht vertretbar. Es heißt nämlich auf Seite 16, dass sich die Umwidmung der Konversionsfläche ästhetisch positiv auswirken würde, was schlicht falsch ist. Ein knapp 200 m langer Lärmschutzwandwohnbauregel und ein neues, hoch verdichtetes Baugebiet, wirkt sich auf das Landschaftsbild deutlich stärker aus, als einige Tennissandplätze und eine Minigolfanlage. Das Ergebnis ist daher auch hier nicht vertretbar.

- 11.10.11 Die Ausführungen unter Ziffer 5.5 zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung genügen weder den Anforderungen des Abwägungsgebots, noch den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB. Hier ist von einer Düngung und von Pflanzenschutzmitteln die Rede. Der Vorhabenträger scheint also davon auszugehen, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung entsiegelt werden müsste. Das bedeutet aber wiederum, dass die Bodenfunktion perfekt hergestellt wird und eine deutliche Verbesserung selbst zum bisherigen Status eintreten würde. Die Eingriffe wären daher noch deutlich schlechter zu bewerten als bisher angenommen. Dass bei einer Nichtbebauung der Fläche keine positiven Veränderungen stattfinden sollen, ist schlicht falsch. Insbesondere ist an eine Sukzessionsbewaldung etc. zu denken. Die Natur würde sich die Fläche „zurückerobern“, zumindest soweit sie nicht mit Gebäuden bebaut ist. Richtig ist allein die Behauptung, dass die Flächen der Daxerau wichtige Entwicklungsflächen darstellen, bei denen eine bauliche Entwicklung langfristig absehbar ist (Seite 18, 2. Absatz).
- 11.10.12 Die Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich genügen weder den Anforderungen des Abwägungsgebots noch der Anlage 1 zum BauGB. Falsch ist die Behauptung, durch die Ausweisung eines Baugebiets würde sich die Bodenfunktion gegenüber Tennissandplätzen verbessern. Falsch ist die Behauptung, dass sich der ursprüngliche Bodenaufbau gegenüber der „bisherigen gewerblichen Nutzung verbessert, aber nirgends verschlechtert“ habe. Falsch sind die Behauptungen zum Wasser und falsch sind die Ausführungen zum Landschaftsbild. Ausführungen zum Schutz von Mensch und zur massiven Lärmproblematik fehlen gar vollständig. Hier hätte bei der Vermeidung das Trennungsgebot aufgeführt werden müssen und es wird schnell klar, weshalb auf Vermeidungsmaßnahmen insoweit nicht eingegangen werden kann. Denn diese würden die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit der Planung deutlich zu Tage treten lassen.
- 11.10.13 Falsch ist auch die Behauptung unter Ziffer 5.6.2, dass in der Gesamtschau wegen der geringen Eingriffe keinerlei Ausgleichsflächen erforderlich würden. Das

Gegenteil ist bereits durch die parallel ausliegende Bebauungsplanung bewiesen, wobei dort der Ausgleichsbedarf auch „schöngerechnet“ wurde.

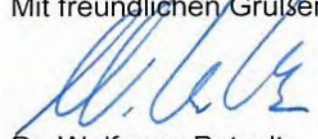
- 11.10.14 Rein vorsorglich rügen wir die völlig oberflächlichen und inhaltlich auch nicht griffigen Ausführungen zum Artenschutzrecht.
- 11.10.15 Unbrauchbar sind die gegen das Abwägungsgebot und die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB verstoßenden Ausführungen bzw. nicht vorhandenen Ausführungen unter dem Punkt „Alternative Planungsmöglichkeiten“. Im Übrigen ist auch ein Verweis unzulässig.
- 11.10.16 Die Ausführungen unter Ziffer 5.1 zum methodischen Vorgehen und den technischen Schwierigkeiten genügen weder dem Abwägungsgebot, noch den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB. Hier werden gerade keine Methoden dargestellt, sondern lediglich irgendwelche Pläne genannt. Das ist Themaverfehlung.
- 11.10.17 Die Ausführungen unter Ziffer 5.1 sind rein allgemeiner Natur und haben keinerlei Nutzen. Sie wahren weder das Abwägungsgebot noch die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB.
- 11.10.18 Gleiches gilt für Ziffer 5.1, der allgemeinverständlichen Zusammenfassung. Es handelt sich um einen Textbaustein ohne jede Aussagekraft. Er vertuscht die Lärmproblematik, indem er ausführt, dass die Bereiche eben über Vorbelastungen verfügen und dass dafür aber die Anbindung wegen der Straßen gut sei. Woher der Vorhabenträger die Behauptung von Monitoring nimmt, bleibt an dieser Stelle offen.
- 11.10.19 Sachlich falsch ist die Tabelle auf Seite 21. Dazu verweisen wir auf die vorherigen Ausführungen.

D. Zusammenfassung

Es drängt sich auf, dass nach dem künftigen Wegfall der Ausweisung als förmliches Überschwemmungsgebiet eine Planung der Daxerau aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Dies ist nur mit einem städtebaulichen Konzept, und zwar mit einem Gesamtkonzept für die Daxerau, zu erreichen. Die ausgelegte Flächennutzungsplanung karikiert den Städtebau. Sie ist schlicht unbrauchbar und wird nie umgesetzt werden können, weder rechtlich noch tatsächlich.

Die Einwendungsführer sind offen für eine ergebnisoffene, am Wohl der Allgemeinheit orientierte städtebauliche Planung in der Daxerau.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Patzelt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht