

**Stadt Schweich**  
**Bebauungsplan „Handwerkerhof“, 10. Änderung**

Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
vom 12.04.2023 bis einschließlich 10.05.2023  
sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 09.09.2024

**Beteiligt wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Rückmeldung
01	Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd-West PTI, Bauleitplanung, Mayen	03.04.2023
02	Fachbereich 3, Bürgerdienste, Schweich	-
03	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Trier	24.03.2023
04	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte, Koblenz	-
05	Fachbereich 4, Verbandsgemeindewerke, Schweich	24.03.2023
06	Handwerkskammer Trier, Trier	-
07	Industrie- und Handelskammer Trier, Trier	03.05.2023
08	Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Nürnberg	-
09	Fachbereich 1, Organisation und Finanzen, Schweich	23.03.2023
10	Fachbereich 2, Liegenschaften, Schweich	-
11	Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Kreisentwicklung und Klimaschutz, Trier	16.05.2023 [VERFRISTET]
12	Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Landesplanung, Trier	-
13	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	-
14	Landesbetrieb Mobilität, Trier	-

15	Fachbereich 2, Tiefbau, Schweich	-
16	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	24.04.2023
17	SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier	-
18	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Bernkastel-Kues	26.04.2023 (keine Bedenken)
19	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier	08.05.2023
20	Fachbereich 1 - Organisation und Finanzen, Schweich	-
21	Westnetz GmbH, Trier	02.05.2023
22	Zweckverband Abfallwirtschaft ART, Region Trier, Trier	04.04.2023

**Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus der Öffentlichkeit:**

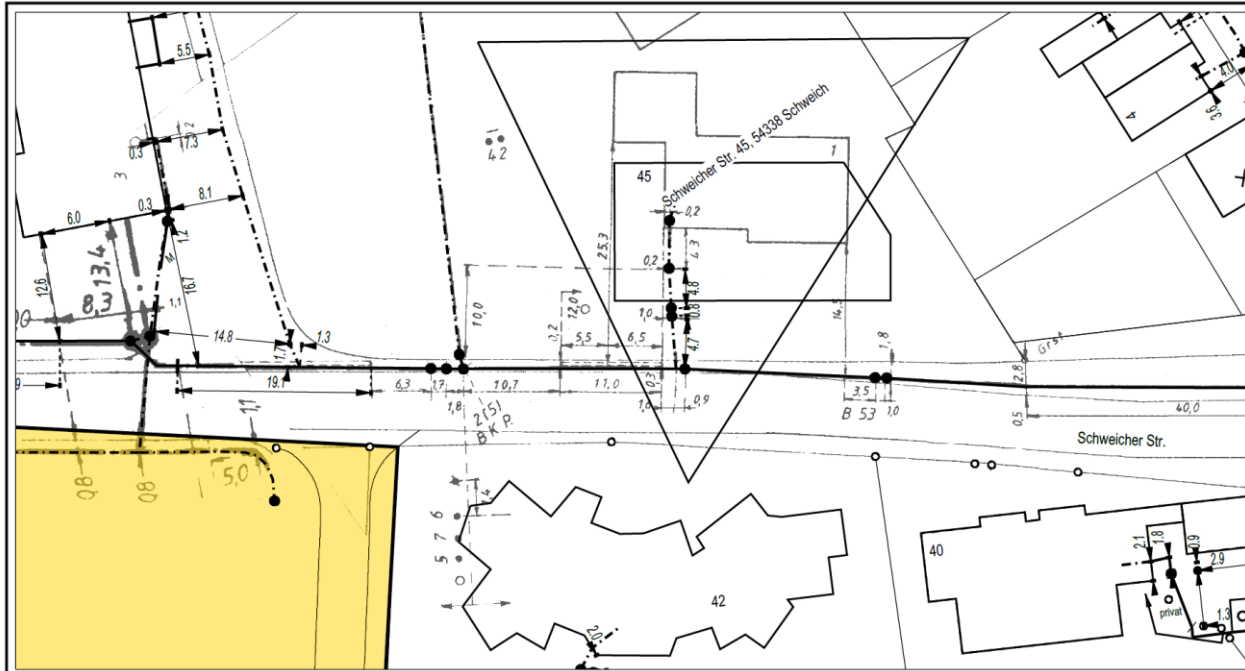
I	Bürger*innen 1, 2, 3 und 4, Schweich über Rapräger Rechtsanwälte, Saarbrücken	10.05.2023
---	---	------------


Hinweis:

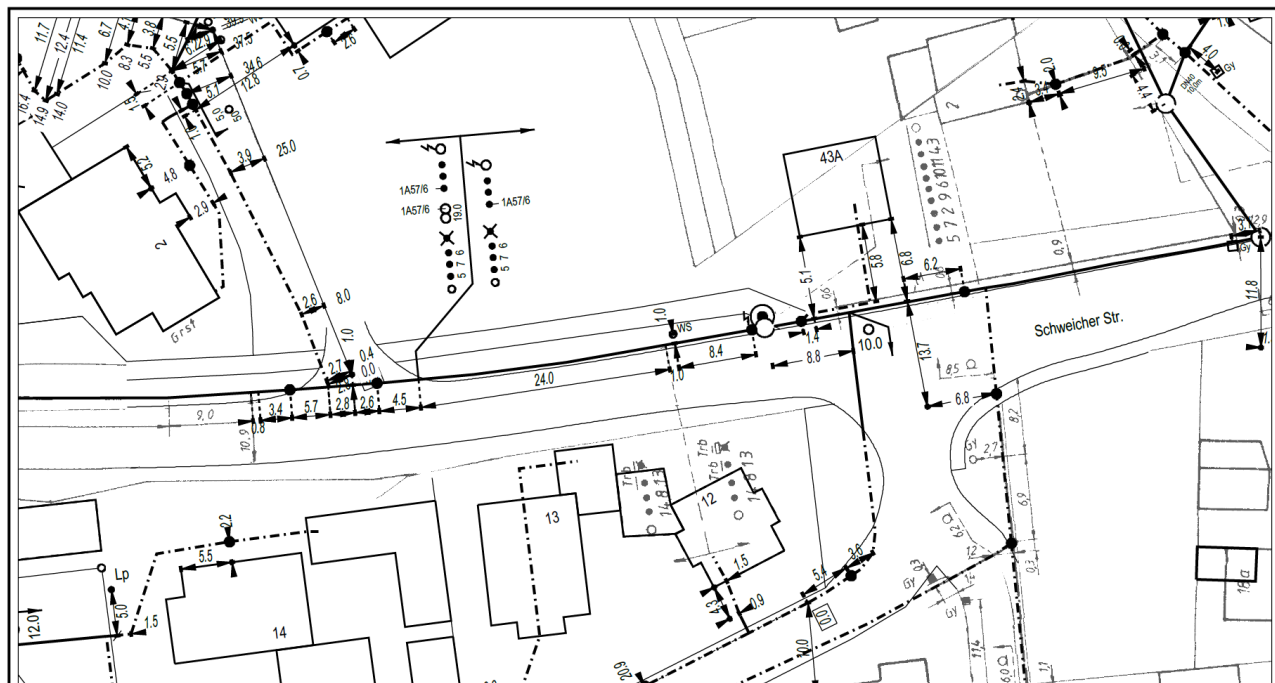
Der Verwaltung liegen die Klarnamen der Bürger\*innen vor. Aus Gründen des Datenschutzes sind diese vorliegend geschwärzt

**Folgende Stellungnahmen / Anregungen von Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange liegen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor:**

01	Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd-West PTI, Bauleitplanung, Mayen	Kommentierung
	<p>„...Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planungsbereich, insbesondere in den Gehwegen, liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH, die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Es muss sichergestellt werden, dass die ungehinderte Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung der Telekommunikationslinien gewährleistet wird. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu berücksichtigen, damit kostenintensive Veränderungen vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch nicht von uns beauftragte Unternehmer unzulässig sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Bei Arbeiten in der Nähe unserer Telekommunikationslinien ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von uns in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. (Planauskunft.Mitte@telekom.de). Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beigefügte Pläne keine Einweisung ersetzen!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle bestehenden Leitungen wurden in der Planung berücksichtigt. Neue Leitungsverlegungen können im Bereich des neu anzulegenden Gehweges untergebracht werden.</p>



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		AsB	1
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht Lageplan
Bemerkung:	PTI	Trier	Name	T NL SW PTI 14 M PPB	Maßstab 1:500
	ONB	Schweich	Datum	03.04.2023	Blatt 1



Bemerkung:	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
	TI NL	Südwest	VsB	
	PTI	Trier	Name	T NL SW PTI 14 M PPB
	ONB	Schweich	Datum	03.04.2023
			Sicht	Lageplan
			Maßstab	1:500
			Blatt	2

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Zustimmung:</b>	<b>Ablehnung:</b>	<b>Enthaltung:</b>

03	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Trier	Kommentierung
	„...in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den Textlichen Festsetzungen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Direktion Landesarchäologie Abteilung Erdgeschichte wurde am Verfahren beteiligt.
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Zustimmung:</b>	<b>Ablehnung:</b>
		<b>Enthaltung:</b>

<b>05</b>	<b>Verbandsgemeindewerke, Schweich</b>	<b>Kommentierung</b>
<p>„...Trinkwasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser kann über den Anschluß an das bestehende öffentliche Versorgungsnetz sicher gestellt werden.</p> <p>Löschwasserversorgung: Über das Trinkwassernetz kann eine Wassermenge von 48 cbm/h (13,3 l/s über max. 2h = 96 cbm) gewährleistet werden.</p> <p>Abwasserableitung: Der Stadtteil Issel ist im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser abzuleiten. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften (Gründach, Rigole etc.) bevor das überschüssige Wasser dem öffentlichen Regenwassersystem zugeleitet wird.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die im Bebauungsplan dargestellten Bestandsleitungen die Bauherren nicht davon entbinden, für das jeweilige Bauvorhaben zeitaktuelle Bestandsplanauskünfte bei den Verbandsgemeindewerken einzuholen. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen (Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasser) sind nicht als Bestandsplan der Verbandsgemeindewerke anzusehen und haben lediglich deklaratorischen Charakter. Aus unserer Sicht wäre es konsequenter, auf diese Darstellung komplett zu verzichten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Textliche Festsetzung befindet sich bereits in den Unterlagen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Zustimmung:</b>	<b>Ablehnung:</b>
		<b>Enthaltung:</b>

<b>07</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Trier</b>	<b>Kommentierung</b>
<p>„...Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ wird die Änderung eines Teilbereichs des bislang als Mischgebiet ausgewiesenen Plangebietes in ein „Allgemeines Wohngebiet“ angestrebt. Mit Blick auf den akuten Mangel an Gewerbeflächen in Schweich, steht die Industrie- und Handelskammer Trier einer derartigen Umwandlung grundsätzlich kritisch gegenüber.</p> <p>Ohne die Ausweisung alternativer Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsteht hierdurch ein schleichender Verlust an gewerblich nutzbaren Flächen. Nachteile oder Einschränkungen für die bereits im Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe gilt es im Rahmen der weiteren Planung unbedingt auszuschließen.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind derzeit nicht nachgefragt, so dass dem Bedarf an Wohnraum in Schweich nachgekommen werden soll.</p> <p>Durch die Planänderung ergeben sich keine Nachteile für Gewerbebetriebe in der Umgebung.</p>

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</b>		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

09	Fachbereich 1, Organisation und Finanzen, Schweich	Kommentierung	
<p>„...In der TF heißt es unter dem Punkt 2.2 Dachgestaltung im letzten Satz des letzten Absatzes „Die Flächen, die für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden, sind von der Pflicht zur Dachbegrünung befreit.“                      Wäre es nicht sinnvoller eine Kombination von PV und Dachbegrünung anzustreben? Darüber sprachen wir ja die Tage.                      Herr Jopp von der Fa. igr GmbH hat das gestern auf der Ortsgemeinderatssitzung in Klüsserath im Rahmen seiner Präsentation „Machbarkeitsstudie zukünftige Baulandentwicklung“ als eine Möglichkeit dargestellt. Diese hattest du mir ja auch mal zur Verfügung gestellt.“</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorliegend soll eine Kombination von Dachbegrünung und PV nicht verpflichtend vorgegeben werden.                      Es werden alternativ Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes über Pflanzgebote aufgenommen.</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</b>		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

11	Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Kreisentwicklung und Klimaschutz, Trier	Kommentierung	
<p><b>„... Begründung</b>                      Zu 3.2 Aktuelle Nutzung                      Hier fehlt eine konkrete Aussage über die derzeit vorhandenen Nutzungen und ob diese fortgeführt werden sollen.                      Zu 4. Nutzungskonzept                      Eine konkrete Beschreibung der geplanten Nutzungen, die in diesem Bereich vorgesehen sind, liegt nicht vor. Da es aber für die Planänderung wohl konkrete Planabsichten gibt, sollten diese im Hinblick auf die Verträglichkeit in Bezug auf den Altbestand auch entsprechend aufgeführt werden.</p> <p><b>Planzeichnung</b>                      Systemschnitte bzgl. der Höhenfestsetzungen und die Textfestsetzungen sollten auf der Planurkunde ergänzt werden.</p> <p><b>Fachstelle Dorferneuerung</b>                      Zu 2.1. Fassadengestaltung:                      Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung finden die Zustimmung der Dorferneuerung.                      Zu 2.2. Dachgestaltung und 2.3. Staffelgeschosse:                      Grundsätzlich wird in dörflich geprägten Ortsteilen die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern an Hauptgebäuden seitens der Dorferneuerung kritisch gesehen, da es sich um regional-untypische, modische Bauformen handelt, die das einheitliche Bild der mehrheitlich aus steil geneigten Dächern geformten Dachlandschaften empfindlich stören.</p>		<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die Möglichkeiten einer neuen Nutzung auf dem Areal schaffen.</p> <p>Das Kapitel Nutzungskonzept wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Schnitte werden nicht ergänzt, da die textlichen Regelungen eindeutig und vollziehbar sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung soll keine Einschränkungen für in der Region mittlerweile gängige Kubaturen und Dachformen erfahren. Aus Sicht der Plangeberin stellt eine mögliche Unzulässigkeit von Flachdächern keinen Mehrwert für die städtebauliche Wirkung der Umgebung dar.</p>	

Deshalb empfehlen wir auf die Zulässigkeit von Pultdächern (auch von versetzten Pult-dächern) und Flachdächern sowie auf entsprechend gestaltete Staffelgeschosse zu verzichten, selbst wenn bereits in der jüngeren Vergangenheit entsprechende Gebäude in der Umgebung des Planungsgebiets entstanden sind.			
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Kapitel 4 der Begründung wird ergänzt.</b>		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

16	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	Kommentierung
<p>„...zu der o.g. Bauleitplanung kann ich derzeit keine abschließende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Nach § 6 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) dürfen Grundstücke, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nur bebaut werden, wenn von Ihnen keine Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen oder die Gefährdung nach Art der vorgesehenen Bebauung unschädlich ist.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung 235 06 125 - 0209 "nicht untersucht, Ablagerungsstelle Schweich, In der Treilen Acht", die derzeit als altlastverdächtig eingestuft ist.</p> <p>Es handelt sich hierbei um den östlichen Teil der Altablagerung, der bisher nicht ausreichend erkundet wurde. Bei Untersuchungen aus dem Jahre 1997 wurden in diesem Bereich Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll angetroffen.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG). Ferner muss die generelle Bebau-barkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB gewährleistet sein.</p> <p>Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen, 05.02.2002) ist im o. g. Verfahren zu berücksichtigen, sodass der Bodenbelastungsverdacht zunächst auszuräumen ist.</p> <p>(Detailfragen zum Bodenschutz klären Sie bitte mit Frau Kasperowski unter 0651 4601 5411.)</p> <p>Starkregenvorsorge:</p> <p>Entgegen der Aussage im Umweltbericht stellt das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt das gesamte Gebiet als potentiell gefährdet durch Überflutung an Tiefenlinien dar (Karte 5. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Diese Darstellung berücksichtigt möglicherweise nicht die menschliche Überformung des Geländes.</p> <p>Ich empfehle die Darstellung mit den Analysen im Rahmen des örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes abzustimmen und die Plausibilität zu überprüfen. Gegebenenfalls sollte im Bebauungsplan auf eine Gefährdung hingewiesen und baulicher Objektschutz angeraten werden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Altablagerung wurde zwischenzeitlich untersucht. Im Gebiet wurden Sondierungen unternommen, um den Boden in seiner chemischen Eigenschaft und Materialität aufzuschließen. Es stellte sich heraus, dass dort als Hauptinventar Hausmüll und Erdaushub vorzufinden sind. Chemisch liegen einige Werte oberhalb der zulässigen Grenzwerte. Daher ist entweder eine Sanierung der Auffüllung zu erreichen, oder diese ist so abzuriegeln, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht beeinflusst werden kann (Nutzgarten untersagt). Bei Eingriffen in den Boden sind besondere Maßnahmen zu treffen. Zudem kann eine Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf die Umstände wird reagiert. Die Ertüchtigung des Weges zu einer Straße wird zurückgestellt. Die Eingriffe mit entsprechenden Maßnahmen sollen nicht erfolgen. Den Bedingungen entsprechend soll die Bebaubarkeit unter notwendigen Rahmenbedingungen dennoch ermöglicht werden.</p> <p>Gemäß Sturzflutgefahrenkarte SRI7 stellt das Plangebiet ein Zielgebiet für Wasser nach Starkregenereignissen dar. Hiergegen können jedoch im Rahmen der Eigenvorsorge geeignete Maßnahmen getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den Unterlagen.</p>



Das Überschwemmungsgebiet der Mosel ist nicht betroffen.“		Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Planung wird an die Bodenbedingungen angepasst. Mit der neuen Planung soll eine erneute Beteiligung durchgeführt werden.</b>		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

19	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier	Kommentierung	
„... Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>		
<i>Abstimmungsergebnis</i>	<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

21	Westnetz GmbH, Regionaltechnik, Trier	Kommentierung	
„...im o.g. Bereich betreiben wir umfangreiche Nieder-, Straßenbeleuchtungs- und Glasfasernetze. Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere im Geltungsbereich des Plangebietes vorhandenen Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Für die vorhandenen Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Sollten Änderungen unserer Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Leitungsbestand wurde berücksichtigt. Die veränderte Planung greift nur mit öffentlichen Flächen in den Bestand von Leitungen und Kanälen ein. Die Rechte sind daher gesichert.  Wird zur Kenntnis genommen.	



<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>		
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Zustimmung:</b>	<b>Ablehnung:</b>	<b>Enthaltung:</b>

22	Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Trier (ART), Trier	Kommentierung
	„...gegen die 10. Änderung des o.g. Bebauungsplans der Stadt Schweich bestehen seitens des Zweckverband A.R.T. keine Bedenken, wenn alle Abfälle an einer Durchgangsstraße bereitgestellt werden. Informationen über Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen finden sie in der DGUV Information 214-033.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:	Kein Beschluss erforderlich.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

**Folgende Stellungnahmen / Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor:**

I	Bürger*innen 1, 2, 3 und 4, Schweich über Rapräger Rechtsanwälte, Saarbrücken	Kommentierung
	<p>„...hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des [redacted] Schweich (Flurstück-Nr. [redacted]), der [redacted] Schweich (Flurstück-Nr. [redacted]), - der [redacted] Schweich -(Flurstück-N r. [redacted]), von [redacted] Schweich (Flurstück-Nr. [redacted]), anwaltlich vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Anlass unserer Beauftragung ist das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ der Stadt Schweich.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir die nachfolgenden Einwendungen.</p> <p><b>I.</b>                      Unsere Mandanten sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken entlang [redacted]. [redacted] [redacted] ist überwiegend mit 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Geplant sind u. a. auf den Grundstücken Flur 2, Flurstück Nr. 495 und 496 größere Baufenster und das Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 496, das derzeit ausweislich des Begründungsentwurfs (S. 5 f.) als Mischgebiet ausgewiesen ist, soll zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden. Zusätzlich sollen die Höhenfestsetzungen im Plangebiet geändert werden. Die geplanten Änderungen des unmittelbar westlich [redacted] anschließenden Plangebiets werden zu erheblichen und abwägungsbeachtlichen Beeinträchtigungen der Wohnsituation der Grundstücke entlang des Pappelwegs führen.</p> <p><b>II.</b>                      Namens und im Auftrag unserer Mandanten <b>beantragen</b> wir, das Bauleitplanverfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ ist einzustellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planänderung setzt übliche Maße der Bebauung und übliche Grenzabstände für den Hochbau fest. Bereits durch die Einhaltung dieser Vorgaben ist eine Beeinträchtigung der Umgebung auszuschließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 1. Fehlende Städtebauliche Rechtfertigung, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Eine Bauleitplanung bedarf nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Eine planerische Konzeption, die die Stadt mit der '10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ verfolgt, ist weder dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans (Stand; 24.02.2023), noch dem Entwurf der textlichen Festsetzungen (Stand: 12.02.2023) zu entnehmen.

Dem Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrats Schweich vom 20.12.2021 ist zu entnehmen, dass die Fa. Müllerbau einen neuen Firmensitz auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 495 realisieren möchte und aufgrund einer dort vorgesehenen Büronutzung die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Traufund Gebäudegesamthöhe abgeändert werden sollen. Das Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 495 ist der Teil des Plangebiets, für den der Änderungsentwurf die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) als Art der baulichen Nutzung vorsieht. In einem am 31.03.2023 im Amtsblatt veröffentlichten Beschluss des Stadtrats ist davon die Rede, dass im Plangebiet von einem Bauträger bereits das Objekt mit der Hausnummer 45 errichtet wurde. Das betrifft das Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 496, für das der Entwurf des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht. Das Objekt mit der Hausnummer 47 — Flurstück Flur 2, Flurstück Nr. 495 — in dem Bereich des Plangebiets, das MI bleiben soll, soll noch errichtet werden.

Eine Gemeinde darf eine Bauleitplanung nicht vorschieben, um *allein private Interessen* zu verfolgen. Sie darf zwar private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerechtfertigt ist. Die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung im privaten Interesse liegt nicht vor, wenn eine ausreichende Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe fehlt

- *Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Stand: Oktober 2022, § 1, Rn. 34* mit weiteren Nachweisen auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts

In der Begründung des Bebauungsplans wird die Änderung eines Teilbereichs des Mischgebiets in ein Wohngebiet und die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung pauschal und formelhaft mit einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke begründet (S. 8 f. des Begründungsentwurfs). Das mögen die Folgen der geänderten Festsetzungen sein, lassen aber ein städtebauliches Konzept, das die Stadt verfolgt, nicht erkennen.

#### a.

Offen ist, weshalb ein Teil des Plangebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet werden soll, zumal Wohnbebauung dort bereits nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, der ein MI festsetzt, möglich wäre. Wohnen ist auch in einem Mischgebiet zulässig. Daher liegt die Vermutung nahe, dass der Änderungs-Bebauungsplan hinsichtlich des Teilbereichs, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, vor allem das dort von einem Bauträger bereits errichtete Wohnanwesen planungsrechtlich absichern soll. Ein Bebauungsplan, der lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, ist aber als „Gefälligkeitsplanung“ nicht i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich gerechtfertigt.

*Vgl. etwa: BVerwG, B. v. 11.05.1999 — 4 BN 15.99 -, BRS 62, Nr. 19; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, aaO, § 1, Rn. 34*

Die Planänderung soll eine angemessene Entwicklung nach aktuellen Standards im Gebiet ermöglichen. Kapitel 4 der Begründung wird ergänzt.

Die Planänderung ermöglicht es, benötigten Wohnraum zu schaffen und die Flächen – auf Wunsch eines lokalen Unternehmens – optimierter nutzen zu können, so dass eine Entwicklungsperspektive entsteht. Damit kann den lokalen Belangen von Wirtschaft und Wohnraumbedarf nachgekommen werden.

Die Änderung als WA soll dem Umstand gerecht werden, dass für die gewerblichen Einheiten des Gebäudes kein Bedarf vor Ort auszumachen ist. Wohnraum wird hingegen dringend benötigt. Daher soll dieser vor Ort – zumindest kleinteilig – ermöglicht werden. Insofern liegt ein öffentliches Interesse vor.

Der Umstand, dass für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen ist, bekräftigt, dass nicht „Wohnen“ in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO beabsichtigt ist. § 17 Satz 1 BauNVO sieht als Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete lediglich eine Grundflächenzahl von 0,4 vor, während für Mischgebiete eine (hier für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehene) Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen ist. Darauf wird zurückzukommen sein.

**b.**

Der Teil, für den der Planentwurf ein Mischgebiet vorsieht, soll zum neuen Firmensitz einer in der Stadt Schweich bereits ansässigen Firma werden. Allein daran würde eine städtebauliche Rechtfertigung i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht scheitern. Sollten in dem Bereich allerdings lediglich gewerblich genutzte Räumlichkeiten — in den Planunterlagen ist insofern lediglich von „Büronutzung“ die Rede — und nicht auch Wohnen vorgesehen sein, wäre dafür die Festsetzung eines Mischgebiets nicht zulässig. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben“, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das besondere eines Mischgebiets besteht in der sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, weil § 6 Abs. 1 BauNVO die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen bzw. nicht störendes Gewerbe) in ein Rangverhältnis zueinander stellt.

- *Aschke, in: Kröninget/Aschke/Ieromin, BauGB mit BauNVO, 4. Aufl. 2018, § 6, Rn. 4*

Keine der beiden Nutzungsarten darf also ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.

Die gesonderte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet auf einer Fläche, die derzeit als Mischgebiet festgesetzt ist, legt demgegenüber den Schluss nahe, dass das geplante Mischgebiet nicht für Wohnen, sondern nur für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Eine solche Planung wäre als „Etikettenschwindel“ nicht nach § 1 Abs. 3 BauG13 städtebaulich gerechtfertigt. Hierunter sind Veränderungen der baulichen Struktur zu verstehen, die nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben sind. Ein derartiger Etikettenschwindel wird etwa dann angenommen, wenn die Verwirklichung eines mischgebietstypischen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe tatsächlich nicht gewollt, sondern nur vorgeschoben ist.

- *Dazu OVG Koblenz, U. v. 11.05.2022 — 8 C 10646/21 -, juris*

**c.**

Nach alledem ist die Planung städtebaulich nicht i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerechtfertigt. Es ist nicht erkennbar, welches städtebauliche Konzept mit der Änderung in ein Mischgebiet auf der einen und ein allgemeines Wohngebiet auf der anderen Seite verfolgt wird. Sollte Wohnen aus dem MI in das geplante WA „ausgelagert“ werden, wäre die Festsetzung eines Mischgebiets — mangels Durchmischung — nicht umsetzbar und deshalb schon nicht nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerechtfertigt. Städtebaulich ebenso wenig gerechtfertigt ist die Überplanung eines bereits errichteten Wohngebäudes „aus Gefälligkeit“ zu einem WA ohne zu erkennen zu geben, welches städtebauliche Konzept i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB damit verfolgt wird. Der pauschale Hinweis auf einen Bedarf an Wohn- und Betriebsflächen reicht dafür nicht aus.

Die GRZ wird als Vertrauenstatbestand der bisher geltenden Planung vom MI in das WA überführt und wird den Belangen vor Ort auch gerecht. Aufgrund allgemeiner Wohnraumknappheit, müssen bebaubare Flächen optimaler ausgenutzt werden können.

Bislang ist vorgesehen auf dem MI-Gelände gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen zu errichten.

Die Umstände sind der Plangeberin bekannt.

Nebenstehendes Szenario wäre sodann nicht genehmigungsfähig.

Das städtebauliche Motiv der Planänderung ist eindeutig. Dessen Verwirklichung obliegt der Genehmigungsebene.

Den nebenstehenden Aussagen wird seitens der Plangeberin widersprochen (s.o.).

## 2. Verstoß gegen die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB

### a. „Etikettenschwindel“

Nach dem Entwurf der textlichen Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Handwerkerhof“ sind im *Allgemeinen Wohngebiet* Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Es erschließt sich aber nicht, wie im Geltungsbereich eines allgemeinen Wohngebiets für nur *ein* bereits errichtetes Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen die nach dem Entwurf der textlichen Festsetzungen vorgesehenen im WA zulässigen „Nichtwohnnutzungen“ verwirklicht werden sollen. Es erscheint schlechterdings ausgeschlossen, dass in dem bestehenden Wohngebäude neben Wohnen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe bzw. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke verwirklicht werden sollen. Ein Allgemeines Wohngebiet lässt sich daher im fraglichen Teilbereich nicht verwirklichen.

Dasselbe gilt für die Festsetzung eines *Mischgebiets*, in dem Wohnen gleichberechtigt neben nicht störender gewerblicher Nutzung zulässig sein muss. Auf die Ausführungen ... [Zeile nicht lesbar]

Es werden sich daher weder die baulichen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, noch die, die in einem Mischgebiet zulässig sind, so verwirklichen lassen, wie es die verbindlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 4 und § 6 BauNVO) vorsehen. Die Festsetzungen sind daher unwirksam.

### b. Fehlende Höhenbezugspunkte

Bei den Höhenfestsetzungen fehlt die Festsetzung eines unteren Bezugspunkts. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit muss es sich dabei um eindeutig bestimmte oder bestimmbar feste Bezugspunkte handeln. Fehlt es daran, verstößt die Festsetzung gegen das Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG.

*Aus der Rechtsprechung etwa VGH München, U\_ v\_ 15.06.2021 — 15 N 20.1650 -, BeckRS 2021, 16241 (Rn\_ 36 f); Petz, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, .5. Aufl. 2022, § 18, Rn, 3*

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen über die Gebäudehöhen sind daher zu unbestimmt und unwirksam.

### c. Grundflächenzahl im WA

Die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Grundflächenzahl von 0,6 überschreitet den in § 17 Satz 1 BauNVO für ein WA vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 erheblich. Beabsichtigt ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6, die in § 17 BauNVO beispielsweise für Mischgebiete vorgesehen ist.

Zwar wurden die Maße des § 17 BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802) in Orientierungswerte geändert. Bei den in § 17 Satz 1 BauNVO vorgesehenen Maßen handelt es sich nicht mehr, wie früher, um Obergrenzen, die nach § 17 Abs. 2 BauNVO a. F. nur unter bestimmten,

Der Nutzungsmix ist auf die Wirkdauer der Bauleitplanung ausgerichtet (folglich unendlich). Daher ist auch im Nachgang zu einer Wohnnutzung eine der anderen nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzung umsetzbar.

Das dort bereits errichtete Gebäude hat gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss. Diese wären für eine der anderen zulässigen Nutzungen nutzbar.

Die Argumente zum WA gelten auch für das MI (s.o.)

Den nebenstehenden Aussagen wird widersprochen.

Der untere Bezugspunkt (Erdgeschossfertigfußboden) wird in den Festsetzungen ergänzt.

Der Bereich des Plangebietes wird von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert. Da bereits auf Grundlage Mischgebiet eine Baugenehmigung erteilt wurde, soll im WA die GRZ von 0,6 beibehalten bleiben.

städtebaulichen Gründen überschritten werden dürfen. Der Gesetzgeber wollte mit der Umstellung auf Orientierungswerte die städtebauliche Planung erleichtern.

Das heißt aber nicht, dass von den nunmehr in § 17 Satz 1 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten „einfach so“ abgewichen werden dürfte. Bei einer Ausrichtung der Bauleitpläne auf die in § 17 Satz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen ist es geblieben. Die Festlegung von Obergrenzen in § 17 BauNVO wäre überflüssig, wenn sich die Bauleitplanung daran nicht ausrichten müsste. Bei dem in § 17 Satz 1 BauNVO verwendeten Begriff „Orientierungswerte für Obergrenzen“ handelt es sich um einen städtebaurechtlichen Begriff. Spielräume sind daher dann eröffnet, wenn ein Abweichen aus städtebaulichen Gründen (§ 1 Abs. 6 BauGB oder § 1 Abs. 7 BauGB) gerechtfertigt ist.

- Söfker, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, a.a.O., § 17 BauNVO, Rn. 12

Die Entscheidung darüber liegt in der Abwägungsverantwortung der planenden Gemeinde mit der Folge, dass sich deren Begründungs- und Dokumentationsaufwand in nicht unerheblichem Maße erhöht.

- Petz, in: *König/Roeser/Stock*, a.a.O., § 17, Rn. 39; Söfker, § 17 BauNVO, Rn. 13 a

Dabei kann der Grad der Abweichung von den in § 17 Satz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen maßgeblich dafür sein, ob die Bedeutung des einschlägigen Orientierungswerts noch gewahrt wird. Je weiter sich die in einem Bebauungsplan vorgesehene Bestimmung von den Obergrenzen entfernt, umso gewichtiger müssen die für die Abweichung sprechenden Gesichtspunkte sein.

- Söfker, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, a.a.O., § 17, Rn. 12

Dies vorausgeschickt ist nichts dafür ersichtlich, dass im vorliegenden Fall die Abweichung der Obergrenze für die GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 städtebaulich gerechtfertigt ist. Sie wird um das 1,5-fache und damit erheblich überschritten, wofür gewichtige städtebauliche Gründe sprechen müssten. Begründet wird die Überschreitung lediglich damit, dass sich die neuen Nutzungsmaße an einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke orientieren. Das mag zwar die Folge der Festsetzung eines höheren Orientierungswerts als in § 17 BauNVO vorgesehen sein. Eine Begründung, weshalb dies aus städtebaulicher Sicht in der konkreten Planungssituation erfolgen soll, ist das jedoch nicht, zumal der Orientierungswert für die GRZ für ein WA deutlich überschritten wird, mit der Folge, dass die für eine Abweichung sprechenden städtebaulichen Gründe gewichtig sein müssen.

Allein der Wunsch, damit dem im fraglichen Bereich durch einen Bauträger bereits errichteten Wohngebäude Rechnung tragen zu wollen, würde nicht ausreichen.

Die geplante Festsetzung der GRZ für das WA wäre daher unwirksam.

### 3. Anforderungen an das Abwägungsgebot, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB

Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB sowie — materiell-rechtlich — aus § 1 Abs. 7 BauGB.

- *BVerwG, B. v. 30.06.2014 — 4 BN 38/13 -, BRS 82 Nr. 22*

Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen

Die Begründung für erhöhte GRZ ist schnell herzuleiten. Sie orientiert sich an bisherigen Rechten.

Bauland ist knapp, nicht nur in Schweich. Daher ist eine verdichtete Bebauung unerlässlich um zukünftig auf den zur Verfügung stehenden Flächen ausreichend Wohnraum schaffen zu können. Diesen Anforderungen wird die Planung gerecht.

Dem wird widersprochen.

Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung sind der Plangeberin bekannt.

Die Umstände eines Abwägungsausfalls oder Abwägungsmangels sind der Plangeberin bekannt.

den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven .Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

- *Grundlegend BVerwG, U. 12\_12.1969 — 4 CN 2/16 -, BVerwGE 34, 301*

Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des Einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines Anderen entscheidet.

- *BVerwG, U. 12.12.1969, aaO; BVerwG, U, v, 05.04.1974 - 4 C 15/72 -, BVerwGE 45, 309*

#### a. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Plangebiet sollen künftig Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 11 m zulässigerweise errichtet werden dürfen. Zusätzlich dürfen nach dem Entwurf der textlichen Festsetzungen die als Maximum festgesetzten Höhenmaße durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis zu 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass das Gelände vom Plangebiet zum Pappelweg und der dort vorhandenen Wohnbebauung unserer Mandantschaft hin abfällt und es dadurch zu einer Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet kommen würde, die im Unterschied zu der Bebauung entlang des Pappelwegs insgesamt ca. 17 m betragen würde.

#### aa.

Das würde zu erheblichen *Verschattungen* der Grundstücke unserer Mandantschaft führen. Durch einen Bebauungsplan bedingte *Verschattungseffekte* gehören wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) zum Abwägungsmaterial und können die Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren begründen.

- *OVG Münster, U. v. 06.07.2012 — 2 D 27/11.NE juris*

Hinzu kommt, dass unser Mandant, [REDACTED], auf dem Dach seines Wohngebäudes eine Solaranlage angebracht hat. Aufgrund der geplanten Höhe der im Plangebiet künftig möglichen Gebäude und wegen des zum Plangebiet hin ansteigenden Geländes wird es ab der Mittagszeit und über die Nachmittagszeit zu erheblichen Verschattungsauswirkungen mit der Folge von Leistungseinschränkungen der Solaranlage unseres Herrn Mandanten kommen.

Wesentlicher Bestandteil eines Planungsprozesses ist es daher die Belange zu ermitteln und ggf. auch Kompromisse einzuplanen. Es geht NICHT vorrangig um die Bevorzugung der Belange einer Seite gegenüber einer anderen Seite.

Die angestrebten baulichen Höhen halten gemeinsam mit den Abstandsvorgaben der Baugrenzen und den Vorgaben der LBauO hinreichende Abstände ein, um den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden.

Auch die Geländeunterschiede beeinflussen die bauordnungsrechtlichen Abstandsgebote nicht in einem Maß, was eine geordnete Nachbarschaft in Frage stellen könnte.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Pappelweges. Damit reduziert sich die mögliche Beschattung auf einen Teil der Tageszeit. Zudem befinden sich zwischen dem Plangebiet und den Grundstücken am Pappelweg Bäume, welche einen größeren Einfluss auf die Verschattung haben. Insofern ist nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch eine Bebauung im Plangebiet auszugehen. Die Bebauung stuft sich zudem durch die Vorgaben von Trauf- und Firsthöhe, so dass keine Maximalausreizung der baulichen Höhe an den Grundstücksgrenzen möglich wird.

Eine Solaranlage stellt nicht den Hauptnutzungszweck des Gebietes dar. Entsprechende Verschattungen sind daher hinzunehmen, sofern diese überhaupt tatsächlich zu erwarten sind. Die Entfernung von der Baugrenze zum nächstgelegenen Dach am Pappelweg beträgt über 20m. Hinzu kommt, dass die Gebäude ebenfalls eine bauliche



Dem ist durch Einholung eines Gutachtens Rechnung zu tragen, das Aussagen über Art, Umfang und zeitlichem Verlauf von Beeinträchtigungen durch Verschattungen aufgrund der höher gelegenen Gebäude im Planbereich — für alle Grundstücke entlang des Pappelwegs — trifft. Die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Das wiederum setzt die Feststellung des jeweiligen Gewichts der abwägungserheblichen Belange voraus. Art und Ausmaß einer für möglich gehaltenen Verschattung der Nachbargrundstücke muss daher vor dem Satzungsbeschluss durch Einholung eines Gutachtens ermittelt und anschließend vom Stadtrat bewertet und dann mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden.

**bb.**

Hinzu kommt, dass die dem Plangebiet zugewandte Garten- bzw. Ruhezonen der Wohngrundstücke unserer Mandantschaft von den deutlich höher gelegenen Gebäuden eingesehen werden können und deren Nutzung als Garten- und Ruhezone damit erheblich beeinträchtigt wird.

Aussagen dazu finden sich in den vorliegenden Planunterlagen nicht.

**b. Altlasten**

Im Entwurf der textlichen Festsetzungen auf S. 10 findet sich der Hinweis darauf, dass im Bereich des Bebauungsplans Altablagerungen vorhanden sind. Weitergehende Untersuchungen haben nicht stattgefunden, Untersuchungen durch ein Fachbüro zur Gefährdungsabschätzung werden lediglich empfohlen. Das genügt als Grundlage einer ordnungsgemäßen Abwägungsentscheidung nicht. Lediglich der Hinweis auf Altlasten, ohne dem durch Einholung eines Gutachtens nachzugehen, widerspräche dem Gebot der Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange und würde gegen § 2 Abs. 3 BauGB verstoßen.

Dies vorausgeschickt stellt es einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB dar, wenn eine mögliche Belastung des Gebiets mit Altlasten nicht hinreichend aufgeklärt wird. Die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Das wiederum setzt die Feststellung des jeweiligen Gewichts der abwägungserheblichen Belange voraus. Art und Ausmaß einer für möglich gehaltenen Bodenkontamination muss daher vor dem Satzungsbeschluss durch Einholung eines Bodengutachtens ermittelt und anschließend vom Stadtrat bewertet und dann mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden.

- *OVG des Saarlandes, U. v. 20.08.2020 — 2 C 264/19 -, juris, Rn. 28*

Eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung des Stadtrats der Stadt Schweich setzt daher voraus, dass vorab ein Bodengutachten über Art und Ausmaß der Bodenverunreinigungen eingeholt werden muss, damit überhaupt eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung getroffen werden kann.

**4. Fehlende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gern. § 3 Abs. 1 BauGB und fehlende frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB**

Höhe haben. Daher ist nicht mit einer unzumutbaren Verschattung zu rechnen.

Ein detailliertes Gutachten ist entbehrlich. Es handelt sich bei der Planung nicht um Höhenfestsetzungen, die unüblich oder zwingen zu prüfen sind. Daher wird kein Gutachten eingeholt.

Im Zwischenbereich befinden sich Bäume, die einen Sichtschutz darstellen. Im Vergleich zu den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mittlerweile haben Untersuchungen stattgefunden. Darauf wird mit Planänderungen reagiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen eine Bebauung zu. Es sind hingegen Maßnahmen zu ergreifen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Bodengutachten liegt der Plangeberin vor.

<p>Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern, Hieran schließt sich das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.</p> <p>Das Verfahren ist vorliegend formell zu beanstanden, da eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt wurde. Das BauGB sieht keine Ausnahmen von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vor.</p> <p>Insoweit erweist sich das Verfahren als formell fehlerhaft.</p> <p>Nach alledem ist die Planung so, wie vorgesehen, einzustellen.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten dürfen wir im Übrigen Gesprächsbereitschaft mit der Verbandsgemeindeverwaltung, der Stadt Schweich und dem Vorhabenträger erklären.</p> <p>Sofern Ihrerseits Interesse an solchen Gesprächen besteht, kann ein entsprechender Termin verabredet werden.“</p>	<p>Das Verfahren basiert auf den Vorgaben des §1^3a BauGB. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor. Die Voraussetzungen des §13a BauGB liegen vor.</p> <p>Das Verfahren ist nicht zu beanstanden.</p> <p>Es liegen keine Verfahrensfehler vor. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>		
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird in angepasster Weise festgehalten. Kapitel 4 der Begründung wird ergänzt. Der untere Bezugspunkt (Erdgeschossfertigfußboden) wird in den Festsetzungen ergänzt.</b></p>		
<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p>	<p>Zustimmung:</p>	<p>Ablehnung:</p>	<p>Enthaltung:</p>