

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan Nr. 102 "Auf den Holzwiesen" der Gemeinde Haßloch	Seite 1 von 5
Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB		
Beteiligung vom 21.06.2024		Frist zur Stellungnahme bis 07.08.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nachfolgend zu berücksichtigende Stellungnahmen eingegangen:

Priv.-Nr.	Name
1	Privater 1

1.	<p>Privater 1 <u>Schreiben vom 20.09.2024:</u></p> <p>bekanntermaßen vertreten wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED] Entsprechend auf uns lautende Vollmacht liegt vor.</p> <p>Gegenstand unseres heutigen Schreibens ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass dieses Einwendungsschreiben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch Berücksichtigung findet, denn Stand heute ist auf dem Internetauftritt der Gemeinde Haßloch das Verfahren noch unter der Überschrift „Aktuell“ gelistet:</p> <p>■ BÜRGERBETEILIGUNGEN</p> <p><u>Aktuell:</u></p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 "Am Obermühlpfad" - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Seniorenwohnpark Lindenstraße" - Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 "An der Pferderennbahn" - Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>In jedem Falle sind die Einwende unseres Mandanten im Rahmen der noch durchzuhörenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Einzelnen: Unser Mandant ist bekanntermaßen Eigentümer der an das oben genannten Plangebiet „Auf den Holzwiesen“ angrenzenden Grundstücke [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].</p> <p>Auch wenn die Grundstücke unseres Mandanten nicht unmittelbar in dem oben genannten Plangebiet belegen sind, stehen ihm aus dem allgemeinen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO und dem hieraus abgeleiteten gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch Abwehransprüche gegenüber der beabsichtigten Planung zu.</p>	<p>Begründung:</p> <p>-</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>-</p>
	Festsetzung Urbanes Gebiet/Gewerbegebiet	Begründung:

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan Nr. 102 "Auf den Holzwiesen" der Gemeinde Haßloch	Seite 2 von 5
Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB		
Beteiligung vom 21.06.2024		Frist zur Stellungnahme bis 07.08.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>Dies betrifft zum einen die Festsetzung eines MU1 unmittelbar entlang der Grenze zum im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 11508/316, zum anderen die Festsetzung eines GE entlang der Grundstücksgrenze zu dem im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 11508/177.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p>Bereits das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist in Frage zu stellen. Die Annahme im Entwurf der Begründung der beabsichtigten Planung, wonach die Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplans erforderlich sei, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und einer Entwicklung wie im benachbarten Gebiet „Am Obermühlpfad“ (vormals Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Weg, 2. Änderung“) entgegenzusteuern, wo es in den letzten 30 Jahren zu einer „Eigendynamik innerhalb des Plangebiets“ gekommen sei, was letztlich sogar zu einer „Funktionslosigkeit“ des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ geführt habe, ist aus Sicht unseres Mandanten mehr als fragwürdig, um nicht zu sagen grotesk. Unser Mandant hatte als Eigentümer des das wesentliche Plangebiet bildenden Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 11508/177 der Gemeinde Haßloch etliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die in der Regel vehement, allerdings stets mit fadenscheiniger Begründung zurückgewiesen wurden.</p>	<p>Begründung: <i>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ wird in einem eigenen Verfahren aufgestellt, da der Geltungsbereich unter anderem aus Umweltaspekten aus dem größeren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ herausgelöst wurde. Die notwendigen Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen hätten zu einer unangemessenen Belastung Privater geführt. Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ auch dadurch begründet, dass auf der in Rede stehenden Flächen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad, hochwasserrechtliche Fragestellungen gegen eine Überplanung dieses Bereiches sprachen. Der Bereich Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ hat sich nicht den Zielen eines Industriegebiets entsprechend entwickelt. Tatsächlich entspricht der Bereich in seiner heutigen Ausprägung dem Charakter eines bzw. mehrerer Gewerbegebiete. Ein Industriegebiet dient der Unterbringung von Nutzungen, welche in anderen Gebieten, unter anderem aufgrund ihres Störgrades, unzulässig sind. Im hier einschlägigen Fall sind vornehmlich auch Gesichtspunkte von schützenswerten Umgebungsnachbarschaften (Immissionschutz) zu berücksichtigen. Das Vorgenannte war und ist Anlass für die plangebende Gemeinde Haßloch, ihre städtebaulichen Entwicklungsziele auf die Ausweisung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO Ziele zu fokussieren. Daher wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Urbanen Gebietes (MU) im Plangebiet Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ wird diese städtebauliche Zielsetzung konsequent fortgesetzt. Der Hinweis auf das, von privaten Dritten behauptete, Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten, wird zur Kenntnis genommen, stellt aber keinen im Zuge dieses Bebauungsplans und der Abwägung der gemeindlichen städtebaulichen Ziele relevanten Gesichtspunkt dar.</i></p>
	<p>So wurde beispielsweise von Seiten unseres Mandanten als damaliger Eigentümer des vorgenannten Flurstücks vorgeschlagen, dieses mit</p>	<p>Begründung: <i>Die Stellungnahme erschliesst sich fachinhaltlich nicht und wird zurückgewiesen. Zum vom Stellungnehmer</i></p>

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan Nr. 102 "Auf den Holzwiesen" der Gemeinde Haßloch	Seite 3 von 5
Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB		
Beteiligung vom 21.06.2024		Frist zur Stellungnahme bis 07.08.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>Wohnbebauung zu überplanen. Ein Kostenvoranschlag des Planungsbüros Firu lag bereits vor, ebenso die Finanzierungszusage der Bank. Die seitens unseres Mandanten zudem angebotene Projektentwicklung, Erschließung und Übertragung der Erschließungsanlage auf die Gemeinde wurde seinerzeit abgelehnt mit Verweis auf eine notwendige Bebauungsplanänderung, die man damals für illusorisch hielt und die genau jetzt mit der hier vorliegenden Planung beschlossen werden soll, nachdem das Grundstück nunmehr in Händen einer gemeindeeigenen Immobiliengesellschaft, der HIK Haßlocher Immobilien GmbH & Co. KG steht, deren Aufsichtsratsvorsitzender der Bürgermeister ist.</p> <p>Dies nachdem unser Mandant etliche weitere mit den damaligen Planfestsetzungen konform gehende Nutzungen wie z.B. eine Backfabrik (Edeka) akquiriert hatte, die ebenfalls abgelehnt wurden. Erst nach dem Verkauf an Hillwood und dem anschließenden Ankauf durch die HIK wird das Gelände nunmehr im Interesse der Gemeinde und der HIK überplant und damit deutlich aufgewertet.</p>	<p><i>angegebenen Zeitpunkt hatte der Bebauungsplan „Industriegebiet Lachener Weg“ mit der Ausweisung von Industriegebiet noch Rechtskraft. Das vom Einwender in Rede gebrachte Heranrücken von Wohngebäuden an ein Industriegebiet bildet aus nachvollziehbaren Gründen keine geeignete und tragfähige städtebauliche Entwicklungskonzeption. Zwischenzeitlich wurde durch die Gemeinde Haßloch der Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ aufgestellt. Darin sind bauplanungsrechtlich Gewerbegebiete festgesetzt und auch immissionsgutachterlich in Bezug auf Bestandssituation und Entwicklungspotentialen angrenzender Flächen – hier Plangebiet Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ beurteilt und festsetzungsmäßig gesteuert. Insoweit ist eine planungsrechtliche Entwicklung eines Urbanen Gebiete mit den darin zulässigen Wohnnutzungen verträglich und zulässig. Das vom Einwender behauptete Postulat einer Verletzung des Gleichbehandlungsbotens nach Art. 3 Abs.1 GG wird zurückgewiesen.</i></p>
	<p>Mein Mandant kann sich an sich aufgrund der Gesamtumstände nachvollziehbarerweise insgesamt des Eindrucks nicht erwehren, dass das gesamte durch die Gemeinde Haßloch durchgeführte Verfahren ausschließlich an ihrem eigenen wirtschaftlichen Nutzen ausgerichtet wurde und nicht an städtebaulichen Zielen, die durch § 1 BauGB vorgegeben werden. Er weist insoweit nochmals darauf hin, dass der jetzige Planungsstand erkennbar nur der Gemeinde Haßloch, die zwischenzeitlich Eigentümerin der Grundstücksflächen geworden ist, die zuvor im Eigentum meines Mandanten standen, zugutekommt, während sich für ihn als Grundstückseigentümer benachbarter Grundstücksflächen, gemessen am derzeitigen Ist-Zustand, ausschließlich Nachteile ergeben.</p>	<p>Begründung: <i>Die vom Einwender selbst als ohne objektiven Inhalt gekennzeichnete Stellungnahme („Eindrücke“) wird zur Kenntnis genommen. Klarstellend ist aber festzuhalten, dass sich die rechtliche Stellung des Einwenders in Bezug auf die als zulässig geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans (Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet) wie auch unter Berücksichtigung der getroffenen gewerblichen Festsetzungen seines Grundstücks (Gewerbegebiet) in keiner Weise objektiv verschlechtern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ wird überdies eine eigenständige Immissionsuntersuchung angestellt. Im Ergebnis sind Massnahmen gegen Anlagenlärm aus dem Plangebiet oder seiner Umgebung aufzunehmen, diese schränken jedoch die im Bestand im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Anlagen nicht weiter ein.</i></p>
	<p>Exemplarisch weist mein Mandant auf die Situation betreffend das Flurstück mit der Flurstück-Nr. 11508/177 (Fabrikstraße 20) hin: Auf diesem Grundstück steht die sogenannte "K2-Halle" in einem ausgewiesenen größeren Industriegebiet, aus dem die Gemeinde Haßloch nunmehr die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücksflächen überplanen und einer Wohnbebauung zuführen will. Allerdings setzt dieses Vorhaben rechtlich voraus, dass die im Eigentum meines Mandanten stehenden Grundstücksflächen, u.a. die auf der die K2-Halle steht, ihren Status und die Privilegien der Belegenheit in einem Industriegebiet verlieren und zukünftig in einem Gewerbegebiet</p>	<p>Begründung: <i>Die aufgeworfene Stellungnahme ist hinsichtlich der angegebenen Art der baulichen Nutzung sachlich unzutreffend. Anstelle der behaupteten zulässigen Art der Nutzung als Industriegebiet (GI) ist (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE) im Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ festgesetzt und zur Satzung rechtswirksam beschlossen. Die Bestandshalle selbst ist im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ zugleich als sogenannte Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bestand gesichert, die einen weitergehenden Betrieb</i></p>

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan Nr. 102 "Auf den Holzwiesen" der Gemeinde Haßloch	Seite 4 von 5
Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB		
Beteiligung vom 21.06.2024		Frist zur Stellungnahme bis 07.08.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:
	angesiedelt sind, wobei sie in den Erläuterungen des Planentwurfs mit einem Bestandsschutz für die industrielle Nutzung versehen werden sollen, wobei allerdings die Planerläuterung eine Quasi-Veränderungssperre für zukünftige Erweiterungen oder erforderliche Anpassungen an sich ergebende, auch wirtschaftliche Gegebenheiten verhängt.	<i>sowie Erweiterungsmöglichkeiten der Halle gewährleisten. Die Gemeinde plant im Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ überdies unmittelbar an das vom Einwender aufgeführte Grundstück ebenfalls ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Die vom Einwender behaupteten Beeinträchtigungen sind insoweit unzutreffend. Die Stellungnahme zu einer „Quasi-Veränderungssperre“, die es rechtlich nicht gibt, wird als subjektive Äußerung des Einwenders zur Kenntnis genommen. Überdies ist festzustellen, dass dieser „Einwand“ bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ vorgebracht und umfassend behandelt / abgewogen wurde.</i>
	<p>Abwägungsgebot</p> <p>Um es nochmals deutlich auszudrücken, geht mein Mandant davon aus, dass er Beschneidungen seiner Rechte hinnehmen soll, also Rechte zu Gunsten der gemeindlichen wirtschaftlichen Vermarktungsinteressen preiszugeben hat und dies für Flächen, für die - als sie noch im Eigentum meines Mandanten standen - auf entsprechende Nachfragen für entsprechende Entwicklungsplanungen bei den zuständigen Stellen der Gemeinde die Auskunft erteilt wurde, dass der in dem geltenden Bebauungsplan festgeschriebene Status als Industriegebiet quasi für die Ewigkeit zementiert sei und - so wörtlich - die Umwandlung in ein Wohngebiet weder mein Mandant, noch seine Kinder noch seine Kindes Kinder erleben werden.</p> <p>Die Grundsätze nach denen die Gemeinde hier verfährt, basieren nach Meinung meines Mandanten auf einer recht eigenwilligen Auslegung und Anwendung des § 1 Abs. 7 BauGB, in dem es heißt, „bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander <u>gerecht</u> abzuwägen“.</p> <p>Wir werden den Vorgang aufgrund der gesamten Historie, der Einstellung sachfremder Erwägungen und der offensichtlichen Bevorzugung gemeindlicher Interessen nicht nur im anhängigen Normenkontrollverfahren dem Oberverwaltungsgericht zur Kenntnis bringen, sondern parallel auch der Kommunalaufsicht zur Prüfung übergeben.</p>	<p>Begründung:</p> <p><i>Die Stellungnahme trägt den Charakter einer bloßen Behauptung ohne objektiven Beleg und wird zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemeindliche städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungsbelange gem. § 1 Abs. 3 BauGB im Zuge der Bauleitplanung gem. §§ 1 Abs. 7, 2, 3, 4 und 10 BauGB durch die zuständigen politischen Gremien der Gemeinde erfolgen und nicht auf irgend gearteten „Zusagen“ beruhen (können).</i></p>
	<p>Heranrücken von Wohnbebauung</p> <p>Die im Zuge der beabsichtigten Festsetzung eines MU zugelassene und damit an das gewerblich genutzte Grundstück unseres Mandanten heranrückende Wohnbebauung löst auf Seiten unseres Mandanten Abwehrensprüche aus.</p> <p>Denn Vorhaben sind dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die</p>	<p>Begründung:</p> <p><i>Die Stellungnahme mit der bloßen Behauptung eines Abwehrenspruchs wird zur Kenntnis genommen. Im Gebiet des Bebauungsplans werden Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO und (eingeschränktes) Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) als zulässig geplant. Es wird auf die gem. §6a Abs. 1 BauNVO nach TA Lärm und sonstigen einschlägigen Regelwerken gültigen</i></p>

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan Nr. 102 "Auf den Holzwiesen" der Gemeinde Haßloch	Seite 5 von 5
Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB		
Beteiligung vom 21.06.2024		Frist zur Stellungnahme bis 07.08.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Heranrückende Wohnbebauung verletzt nach diesen Maßgaben einem bestehenden Betrieb gegenüber das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Dies gilt in gleichem Maße für das festgesetzte GE im Verhältnis zu dem dort angrenzenden Grundstück unseres Mandanten und die laut beabsichtigter Planung dort zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Übrigen löst auch hier die südwestlich heranrückende Wohnbebauung in Gestalt der MU1, MU3, MU4 und MU5 Abwehransprüche unseres Mandanten aus.</p> <p>Die beabsichtigte Planung dient offenkundig nur gemeindlichen Interessen und ggf. noch dem Versuch der nachträglichen und sachfremden Legalisierung bzw. Festigung der teils illegal errichteten und an das Industriegebiet illegal herangerückten, oberhalb des Plangebiets belegenen Wohnbebauung, indem der insoweit offensichtliche Nutzungskonflikt unter Übergang des Veranlasserprinzips nunmehr offenbar durch Überplanung des Industriegebiets gelöst werden soll</p> <p>Nachvollziehbar ist all dies aus Sicht unseres Mandanten nicht, der nunmehr nicht mehr gewillt ist, derartige Benachteiligungen hinzunehmen. Ggf. werden wir auch diese Planung einer gerichtlichen Kontrolle im Wege eines Normenkontrollverfahrens unterziehen.</p> <p>Wir bitten uns über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten.</p>	<p><i>zumutbaren Schalleinträge oder sonstigen Immissionen für eine Wohnnutzung in einem Urbanen Gebiet, ausgehend von gewerblichen Nutzungen im Gebiet selbst wie aus seiner relevanten Nachbarschaft, hingewiesen. Dabei sind die zulässigen Einwirkungen auf als zulässig geplante Wohnnutzung im Urbanen Gebiet sachverständig zu ermitteln (Immissionsprognose) und ggfs. mit entsprechenden Festsetzungen zu Schalldämmmaßnahmen an Gebäuden einer Regelung zuzuführen. Weder die geplante Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung kann immissions-systematisch zu einer faktischen Nutzungseinschränkung oder sonstigen Nachteilen der direkt an das Plangebiet räumlich angrenzenden Grundstücke des Einwender führen, die ihrerseits selbst als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind. In Literatur und Festsetzungspraxis ist das räumliche Nebeneinander („Immissionstreppe“) von Urbanem Gebiet und (eingeschränktem) Gewerbegebiet fachlich etabliert und verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG. Der Bebauungsplan enthält überdies keine Festsetzung, welche geeignet wäre, angrenzende Betriebe einzuschränken.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Gemeinde hält an den städtebaulichen Zielen und Festsetzungsinhalten fest.</p>
--	---