

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Sammelstellungnahme

1.	<p>Sachverhalt – gewerbliche Nachnutzung</p> <p>Das Grundstück des Pharma-Unternehmens Takeda GmbH in Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen, Haidkrugsweg 1, ausgewiesen als Sondergebiet "Tierversuchsanstalt", soll nach Aufgabe der Nutzung verkauft werden.</p> <p>Das Pharmaunternehmen Takeda GmbH versuchte in den vergangenen Jahren erfolglos, das Objekt Haidkrugsweg 1 zu verkaufen beziehungsweise städtebaulich zu entwickeln. So war unter anderem im Jahr 2014 geplant, auf dem als Sondergebiet "Tierversuchsanstalt" ausgewiesenen Grundstück ein Wohngebiet mit Einzel-, Reihen-, Doppel- und auch Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Begründet wurde die gewünschte Planänderung mit dem vermeintlich bestehenden Bedarf von Wohnflächen in der Gemeinde für jüngere Familien, um zum einen die Abwanderung von jungen Einwohnern zu vermeiden und auch jüngere Familien nach Barsbüttel ziehen zu können. Hierzu wurden auch verschiedene Veranstaltungen mit den Mitarbeitern des von der Firma Takeda beauftragten Planungsbüros durchgeführt.</p> <p>Nunmehr wird offenkundig endgültig seitens der Grundstückseigentümerin Abstand von einer Beplanung der Grundstücksfläche mit Wohngebäuden genommen. Begründet wird dieser Sinneswandel jedoch nicht.</p>	
2.	<p>Sachverhalt – Änderung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB</p> <p>Nachdem es aus verschiedenen Gründen lange Zeit nicht zu einem Verkauf gekommen war, ist nun von dem von Takeda beauftragten Planungsbüro ein Entwurf zur fachlichen Abstimmung vom 7. August 2015 zur "Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Absatz 1 Nummer 2 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 2.13 Gemeinde Barsbüttel" vorgelegt worden. Im Vorentwurf vom 4. August 2015 ist weiter eine Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 2.13 "Haidkrugsweg" von diesen Planern vorgelegt worden.</p> <p>Mit amtlicher Bekanntmachung vom 13. August 2015 hat die Gemeinde Barsbüttel eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 2.13 der Gemeinde Barsbüttel, Gebiet: "Haidkrugsweg", vorgenommen. Der Bebauungsplan soll demnach gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Der Flächennutzungsplan sei zu berichtigen. Von einer Umweltprüfung werde abgesehen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB werde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24. August 2015 bis zum 11. September 2015 die Gelegenheit gegeben, den Vorentwurf im Rathaus einzusehen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit könne sich jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der we-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>sentlichen Auswirkung des Bebauungsplanes informieren und Stellungnahmen vorbringen.</p> <p>Die hier geltend gemachten Einwendungen werden zur Vorbereitung des Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO vorgebracht.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Der Bebauungsplan für die Innenentwicklung ist nach § 13 a BauGB eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn es um die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geht. Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a Absatz 2 Ziffer 2 BauGB darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p>	
3.	<p>Ermessenserwägungen/Einwendungen</p> <p>Die maßgeblichen Einwendungen werden wie folgt bestimmt:</p> <p>Unzulässiges Verfahren</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung ist ein unbestimmter eigener Rechtsbegriff und daher von dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB in seinen rechtlichen Anforderungen zu unterscheiden. Während § 34 BauGB einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung begründet, bezeichnen die Bereiche der Innenentwicklung jeweils einen potentiell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum. Folglich ist seitens des Planungsträgers eine wertende Entscheidung vorzunehmen. Vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, § 13 a, Rn. 5; OVG Koblenz, Urteil vom 12. Januar 2012, Geschäfts-Nummer: 1 C 10546/11.</p> <p>Für die Bepflanzung eines Außenbereichs ist das beschleunigte Verfahren in der Regel nicht zulässig. Vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, § 13 a, Rn. 6; BKLI/Battis, § 13 a, Rn. 4 unter Hinweis auf BT-Drucks. 16/3308,20; Brügelmann/Gierke, § 13 a, Rn. 29.</p> <p>Eine Ausnahme gilt nur für die sogenannten "Außenbereichsinseln", deren Bebauung sich nicht mehr als "zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt". Vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, § 13 a, Rn. 6; BRS/Schiller, Rn. 956; VGH Mannheim 29.10.2013 - 3 S 198/12, VblBW 2014, 183 und OVG Saarlouis 11.10.2012 - 2 B 276/12, LKRZ 2012, 517; zu diesem Begriff BVerwG 15.09.2005 - 4 BV 37/05, ZfBR 2006, 54 und 09.11.2005 - 4 B 67/05, ZfBR 2006, 161 sowie 18.01.2011 - 8 S 600/09, NVwZ-RR 2011, 393; OVG Koblenz 24.02.2010 - 1 C 10852/09; OVG Berlin 19.10.2010 - 2 A 15.09, ZUR 2011, 328; OVG Saarlouis 11.10.2012 - 2 B 276/12, LKRZ 2012, 517; kritisch zu diesem Begriff aber Bienen/Krautzberger, UPR 2008, 81 f.</p> <p>Auch Bebauungspläne, die nur mittelbar der Innenentwicklung dienen, dürfen nach überwiegender Auffassung nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Auch die Überplanung eines im Außenbereich liegenden Konversionsgeländes im beschleunigten Verfahren ist somit nicht zulässig. Vgl. § 13 a, Rn. 6; Bienen/Krautzberger, UPR 2008, 81 f unter Hinweis</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>auf den Mustererlaß der ARGEBAU zur Novelle 2007; aA Uechtritz, BauR 2007, 476, 478 und VGH Mannheim 10.07.2006 - 3 S 2309/05, BauR 2006, 2008 (Außenbereichslage eines 10 ha großen Konversionsgeländes); zur Überplanung von Konversionsflächen § 1, Rn. 473 ff.</p> <p>Bei der hier streitgegenständlichen Fläche handelt es sich um eine Sondernutzungsfläche, die aus guten Gründen über viele Jahrzehnte wegen der besonderen Nutzung als Tierversuchsanstalt außerhalb der Siedlungsgrenze und faktisch im Außenbereich genutzt wurde. Diese Fläche soll nun zu einem Gewerbegebiet umqualifiziert werden.</p> <p>Während die Ansiedlung der Tierversuchsanstalt im Außenbereich infolge der Emissionen für die Bevölkerung notwendig war und gleichzeitig ein Gewerbecharakter fehlte, war diese Nutzung von der Bevölkerung hinzunehmen. Die natürliche Umgebung wurde wenig beeinträchtigt. Infolge der Öffentlichkeitswirkung einer Tierversuchsanstalt war die Fläche unauffällig und ruhig. Nunmehr würde der Außenbereichscharakter der Fläche mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wegfallen. Eine Überplanung derartiger Flächen im beschleunigten Verfahren ist grundsätzlich nicht zulässig. In derartigen Fällen ist lediglich die Überplanung von Außenbereichsinseln zulässig. Eine Außenbereichsinsel ist hier jedoch nicht vorgegeben. Die Umgebung ist Außenbereich.</p> <p>Nach § 124 Absatz 1 a Nummer 1 BauGB a.F. war es für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a aufgestellt werden, unbeachtlich, wenn zu Unrecht das Vorliegen der Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB angenommen wurde. Durch das BauGB 2013 wurde Absatz 2 a Nummer 1 mit Wirkung zum 20.09.2013 jedoch aufgehoben. Hintergrund hierfür war ein Urteil des EuGH, nach dem die Heilungsvorschrift mit Art. 3 Absatz 5 in Verbindung mit Art. 3 Absatz 4 der Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG) nicht vereinbar ist. Vgl. EuGH 18.04.2013 - C-463/11; Vorabentscheidungsersuchen des VGH Mannheim 27.07.2011 - 8 S 1712/09 mit Anmerkung von Stürer/Garbrock, DVBl. 2013, 777 und Bunge, NuR 2014, 1.</p> <p>Die Bestimmung habe zur Folge, "dass Bebauungspläne, bei deren Aufstellung nach der nationalen Regelung zur Umsetzung von Art. 3 Absatz 5 der RL eine Umweltprüfung hätte durchgeführt werden müssen, auch dann rechtswirksam bleiben, wenn sie ohne die in der RL vorgesehene Umweltprüfung aufgestellt worden sind". Vgl. EuGH 18.04.2013 - C-463/11, Rn. 37.</p> <p>Entgegen einer verbreiteten Praxis haben die Gemeinden den Begriff der Innenentwicklung also nicht zu großzügig zu interpretieren. Sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB nicht gegeben, darf auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden. Vgl. Stürer/Garbrock, DVBl. 2013, 777, 781.</p> <p>In jedem Fall ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich darzustellen, dass der Bebauungsplan die Merkmale der Innenentwicklung erfüllt. In Zweifelsfällen, insbesondere bei der Überplanung der in den Außenbereich hineinragenden Siedlungsrandlagen, muss die Gemeinde</p>	
--	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	im Interesse der Rechtssicherheit im Zweifel das normale Verfahren durchführen.	
4.	<p>Unzulässiges Verfahren wegen Auswirkungen auf die Gesundheit</p> <p>Sind Auswirkungen der auf diesen Flächen geplanten Investitionen auf die Gesundheit des Menschen, etwa durch Lärm oder Feinstaub, zu erwarten, dürfte das beschleunigte Verfahren nicht zulässig sein.</p> <p>Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist unzulässig.</p>	
5.	<p>Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung</p> <p>Eine rechtliche Grenze der Freistellung vom Entwicklungsgebot besteht darin, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht die "geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets" beeinträchtigen darf. Die Gemeinde muss in der Begründung des Bebauungsplanes in jedem Fall darlegen, dass die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt würde. Die Gemeinde muss die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebaulich relevante Nachbarschaft und deren Darstellung im Flächennutzungsplan prüfen. Gegebenenfalls ist das gesamte Gebiet im normalen Verfahren zu überplanen, da nur unter dieser Voraussetzung die städtebauliche Ordnung insgesamt oder in diesem Teil des Gemeindegebiets gewährleistet ist. Ähnlich Brügelmann/Gierke, BauGB, § 13 a, Rn. 121.</p> <p>Nach dem mit dem BauGB 2007 eingefügten § 214 Absatz 1 a Nummer 1 BauGB sollten Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan unbeachtlich sein, wenn die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Absatz 1 Nummer 1 "unzutreffend beurteilt" wurden. Damit hatte der Flächennutzungsplan bei der Innenentwicklung durch einen Bebauungsplan nach § 13 a seine Steuerungsfunktion im Wesentlichen verloren. Diese Vorschrift hat der Gesetzgeber wegen Verstoßes gegen das Unionsrecht mit dem BauGB 2013 wieder aufgehoben. Damit beurteilt sich das Verhältnis des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan nach den allgemeinen Grundsätzen des § 214 Absatz 2 Nummer 2 BauGB.</p> <p>Daraus folgt, dass auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigen darf. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist somit kein</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>Freibrief dafür, die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen und dadurch gegen einen zentralen Planungsgrundsatz zu verstoßen. Vgl. Brügelmann/Gierke, BauGB, § 214, Rn. 155 sowie BerlKISpannowsky, BauGB, § 13 a, Rn. 44.</p>	
6.	<p>Ausweisung von Gewerbegebieten an anderen Standorten im Gemeindegebiet</p> <p>Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch das Planvorhaben nachhaltig gefährdet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung sieht die Ansiedlung von Gewerbeflächen in der Gemeinde dort vor, wo sie am wenigsten stören und insofern mit dem Abwägungsgebot nach § 1 BauGB vereinbar sind. Insbesondere sind Gewerbeflächen nicht in unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten anzusiedeln, wenn die Gemeinde andere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbegebieten vorrätig hat.</p> <p>Die Gemeinde Barsbüttel kann Gewerbeflächen ohne größere Probleme nordöstlich des Möbelhauses Höffner ansiedeln. Diese Gewerbeflächen lägen nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauungen. Insofern wäre die Ansiedlung von Gewerbeflächen auf der Planfläche ein Verstoß gegen das Gebot geordneter städtebaulicher Entwicklung und gegen das Gebot ermessensfehlerfreier Abwägung nach § 1 BauGB.</p>	
7.	<p>Gebietserhaltung/städtebauliche Entwicklung</p> <p>Der Grund für die Ansiedlung der Tierversuchsanstalt im Außenbereich war seinerzeit das Halten von Tieren, das im Außenbereich in natürlicher Umgebung, nicht jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung angesiedelt werden sollte. Aus diesem Grund ist das Sondergebiet als solches ausgewiesen worden. Der Außenbereichscharakter der Liegenschaft sollte jedoch durch die Sondergebietsausweisung nicht nachhaltig zerstört werden. Auf dem Gelände sollten gerade keine emissionsreichen Gewerbegebiete angesiedelt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>Nach dem Grundsatz der weitgehendsten Gebietserhaltung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind insofern zukünftig keine Gewerbebauten zuzulassen, die den Außenbereichscharakter vollständig zerstören und noch dazu außerhalb jeder Siedlungsgrenzen lägen.</p>	
8.	<p>Umnutzung im Sinne des Bestandsschutzes</p> <p>Vor dem aufgezeigten Hintergrund ist insofern wegen des Außenbereichscharakters der Fläche der Bestandsschutz zu akzeptieren und insofern auch eine andere Nutzung des Bestands zuzulassen. Es spricht auch nichts gegen eine ergänzende sozialverträgliche Bebauung im geringen Ausmaß. So ist eine ergänzende Bebauung von vielleicht 1.000 qm bis zu einer Höhe von 8 m vorstellbar. Die geplante zulässige Bebauung verändert den Charakter des Gebiets maßgeblich. Der Gebietserhaltungsanspruch der Wohnbevölkerung wird verletzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist insofern nicht beachtet.</p> <p>Lediglich ergänzend wird festgestellt, dass die Fläche und die dort angesiedelten Bauten zwanglos auch so zu nutzen sind, wie sie stehen. Ankaufsangebote hat es gegeben und gibt es weiterhin. Es gibt keinen Grund, für den Fall des Abrisses von Bauten, die in Aussicht genommene massive Neubebauung als Substitutionsbebauung zuzulassen.</p> <p>Vor dem aufgezeigten Hintergrund wäre der Bebauungsplan ebenfalls rechtswidrig.</p>	
9.	<p>Fremdkörperwirkung</p> <p>Das Planvorhaben hat zwangsläufig zur Folge,</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>dass auf dem Gelände massive Gewerbebauten entstünden, die auch den Charakter der jetzigen Liegenschaft maßgeblich verändern. Die vorhandenen Bauten sind als ansehnlich und von hoher Qualität zu beurteilen. Von den zur Bebauung anstehenden Bauten kann auch aus guten Gründen angenommen werden, dass es massive großflächige und hohe Hallenbauten werden. Derartige Bauten würden den Charakter der Fläche hin zu einem Industriegebiet verändern. Im jedenfalls faktisch vorhandenen Außenbereich würde dementsprechend ein massiver Fremdkörper angesiedelt werden. Dies ist rechtlich nicht zulässig.</p>	
10.	<p>Begünstigende Einzelfallentscheidung</p> <p>Das vorliegende Planungsvorhaben stellt sich als eine ausschließlich den Eigentümer begünstigende Einzelfallentscheidung dar. Sofern sich die Gemeinde die Begründung des vom Eigentümer eingeschalteten Planungsbüros zu eigen macht, wird festgestellt, dass als einziger Beweggrund ein massiver Vermögenszuwachs für den Eigentümer verbleibt.</p> <p>Die Ansiedlung eines ergänzenden Gewerbegebietes kann ermessensfehlerfrei nur nordöstlich des Möbelhauses Höffner geplant werden. Wenn die Gemeinde ein neues oder ergänzendes Gewerbegebiet als städtebaulich notwendig oder opportun ansieht, hat sie es jedenfalls dort anzusiedeln, wo</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>es innerhalb der Gemeinde am besten verträglich ist. Die hier betroffene Fläche mit herausragenden zusätzlichen Privilegien zu versehen, obwohl sie sich faktisch im Außenbereich und außerhalb der Siedlungsgrenzen befindet, ist rechtlich unzulässig. Ein Grund ist nicht ersichtlich. Überragende öffentliche Interessen bezogen auf den speziellen Einzelfall liegen nämlich nicht vor.</p>	
11.	<p>Schaffung eines unerwünschten Präzedenzfall</p> <p>Würde die Gemeinde den Bebauungsplan beschließen, bestünde die Gefahr, dass die Eigentümer der umliegenden Liegenschaften und darüber hinaus auch die Eigentümer von Liegenschaften in anderen Teilen der Gemeinde gleichgerichtete Anträge stellen. Die Gemeinde wäre dann infolge der Gleichbehandlungspflicht gehalten, derartige Anträge ebenfalls positiv zu bescheiden. Danach kann keine übergeordnete Städteplanung und Stadtentwicklung stattfinden. Vielmehr entstünden lauter Solitäre, die den Zieldefinitionen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entgegenstünden. Dies gilt auch für die unmittelbare Umgebung des Planvorhabens. Auch demnach wäre der Bebauungsplan rechtswidrig.</p>	
12.	<p>Unvereinbare Belastung der Infrastruktur</p> <p>Würde das Planvorhaben umgesetzt werden, ergäbe sich für die Gemeinde und insbesondere für die Anwohner eine mit dem Abwägungsverbot des § 1 BauGB unvereinbare unzumutbare Belastung der Infrastruktur. Hinsichtlich des sich ergebenden betriebsbedingten Verkehrs im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet, wird die bereits zum jetzigen Zeitpunkt angespannte Verkehrssituation nicht berücksichtigt. Der zusätzliche Verkehr, insbesondere auch von Lastkraftwagen, führt zu einer erhöhten Umweltbelastung, zu erheblichen Lärmbelastigungen für die Anwohner und zu erheblichen Unfallgefahren.</p> <p>Neben den bereits genannten erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen ist aber auch mit einer gesteigerten Verkehrsgefährdung zu rechnen. Denn insbesondere die übrigen Fahrzeuge werden durch die vor dem Grundstück zu erwartenden stehende Fahrzeuge gezwungen, auf die</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>Gegenfahrbahn zu wechseln, um die stehenden Fahrzeuge passieren zu können. Dies birgt gerade bei den zu erwartenden Lkw erhebliche Gefahren für die passierenden Fahrzeuge. Aber auch das Queren des Glinder Weg wird für Fußgänger durch diesen ruhenden Verkehr erheblich gefährlicher, da insbesondere Kinder nur schwer den zu beachtenden Gegenverkehr wahrnehmen können.</p> <p>Die neben der Fläche liegenden Wege verbinden das Ortsgebiet Willingshusens mit der Glinder Au und dem Radwanderweg. Die auf diesen Wegen zukünftig stattfindenden Verkehrsbewegungen, die nach einer Ausweisung als Gewerbegebiet zwangsläufig dort vorzufinden wären, würden die natürliche Achse für Fußgänger und Fahrradfahrer, die maßgeblich auch von Kindern genutzt wird, zerstören. Die Unfallgefahr wäre permanent gegeben.</p>	
13.	<p>Nichtberücksichtigung umweltrechtlicher Umstände</p> <p>Die geplante Bebauung wird umweltschutzrechtlichen Bedenken nicht gerecht. Die Gewerbebebauung soll faktisch im Außenbereich und außerhalb der Siedlungsgrenze zugelassen werden. Dieser Bereich ist bisher geprägt von der lockeren Bebauung der Tierversuchsanstalt und ansonsten von einer natürlichen Bepflanzung mit den sich in dieser natürlichen Umgebung bewegend Tieren. Diese natürliche Umgebung würde durch eine Gewerbegebietsausweisung zerstört, ohne dass hierfür besondere öffentliche Interessen ersichtlich sind. Gerade der hier betroffene Bereich ist für die Naherholung der Anwohner Willinghusens von besonderer Wichtigkeit. Das Ortsgebiet wird unmittelbar neben der Fläche angebunden an die Glinder Au und den Radwanderweg. Eine Zerstörung dieser Naturschutzachse verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 BauGB.</p>	
14.	<p>Notwendigkeit einer Umweltprüfung</p> <p>Der BUND wird die Umweltprüfung fordern. Das Planvorhaben wird demnach ohne Umweltprüfung nicht umgesetzt werden können. Im übrigen sind vom Planungsvorhaben Flächen umfasst, die bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasst wurden und im Landschaftsschutzgebiet liegen. Auch insofern ist das beschleunigte Verfahren nicht zulässig, erst recht nicht ohne Umweltprüfung.</p>	
15.	<p>Verstoß gegen die Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts</p> <p>Die Beplanung eines Gewerbegebiets verstößt auch gegen die rechtlich vorgegebene Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts. An einer hinreichend planerischen Konzeption im öffentlichen Interesse fehlt es immer dann, wenn umlie-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gende Eigentümer und Betriebe dadurch benachteiligt werden, dass sie nicht in gleichem Umfang zu bauen berechtigt sind. Vgl. BVerwG vom 09.05.1994 - 4 NB 18.94, BauR 1994, 492; BVerwG vom 03.02.1984 - 4 C 54.80, BVerwGE 68,342; OVG Weimar vom 23.04.1997 – 1 EO 241.97, UPR 1997, 376; Bracher/ReidtiSchiller, Bauplanungsrecht, Rn. 50.</p> <p>Im Gewerbegebiet gibt es solche Eigentümer und Betriebe. Mit dem Bebauungsplan würde insofern Takeda bevorteilt. Das ist rechtswidrig, denn vertretbare städtebauliche Gründe für die beabsichtigte Beplanung sind nicht ersichtlich. Die Bauplanung richtet sich allein nach städtebaulichen Motiven. Derartige Gründe sind nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan wäre rechtswidrig.</p>	
16.	<p>Hilfsweises Vorbringen</p> <p>Rein hilfsweise wird allgemein festgestellt, dass die beabsichtigte Beplanung gegen Grundsätze der Raumordnung, der Bauleitplanung, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und gegen die vorgeschriebene Abwägungsmaxime von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander verstößt.</p>	
17.	<p>Rechtliche Bewertung</p> <p>Die geltend gemachten Einwendungen zeigen auf, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan nicht rechtsbeständig sein und jedenfalls im Normenkontrollverfahren als unwirksam festgestellt wird.</p> <p>Im übrigen wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass eine ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 3 BauGB nicht erfolgt ist. Auch insofern könnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtsbeständig sein.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

18.	<p>Ergebnis und Nachbemerkung</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes ist nach pflichtgemäßer Ermessensausübung ein ablehnender Beschluss zu treffen.</p> <p>Es wird angeregt und gleichzeitig beantragt, das Abstimmungsverhalten im Ausschuss aus haftungsrechtlichen Erwägungen und wegen der Prüfung von Rückgriffhaftungsansprüchen namentlich zu dokumentieren und dafür Sorge zu tragen, dass nur abstimmungsberechtigte Gremiumsmitglieder an der Abstimmung teilnehmen.</p>	
-----	---	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Anregungen entsprechen der Sammelstellungen, lediglich der Absatz zum BUND (Punkt 14.) fehlt, daher eine Anregung weniger.

Stellungnahme Privat 1 + 2

1.	<p>Sachverhalt – gewerbliche Nachnutzung</p> <p>Das Grundstück des Pharma-Unternehmens Takeda GmbH in Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen, Haidkrugsweg 1, ausgewiesen als Sondergebiet "Tierversuchsanstalt", soll nach Aufgabe der Nutzung verkauft werden.</p> <p>Das Pharmaunternehmen Takeda GmbH versuchte in den vergangenen Jahren erfolglos, das Objekt Haidkrugsweg 1 zu verkaufen beziehungsweise städtebaulich zu entwickeln. So war unter anderem im Jahr 2014 geplant, auf dem als Sondergebiet "Tierversuchsanstalt" ausgewiesenen Grundstück ein Wohngebiet mit Einzel-, Reihen, Doppel- und auch Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Begründet wurde die gewünschte Planänderung mit dem vermeintlich bestehenden Bedarf von Wohnflächen in der Gemeinde für jüngere Familien, um zum einen die Abwanderung von jungen Einwohnern zu vermeiden und auch jüngere Familien nach Barsbüttel ziehen zu können. Hierzu wurden auch verschiedene Veranstaltungen mit den Mitarbeitern des von der Firma Takeda beauftragten Planungsbüros durchgeführt.</p> <p>Nunmehr wird offenkundig endgültig seitens der Grundstückseigentümerin Abstand von einer Beplanung der Grundstücksfläche mit Wohngebäuden genommen. Begründet wird dieser Sinneswandel jedoch nicht.</p>	
2.	<p>Sachverhalt – Änderung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB</p> <p>Nachdem es aus verschiedenen Gründen lange Zeit nicht zu einem Verkauf gekommen war, ist nun von dem von Takeda beauftragten Planungsbüro ein Entwurf zur fachlichen Abstimmung vom 7. August 2015 zur "Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Absatz 1 Nummer 2 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 2.13 Gemeinde Barsbüttel" vorgelegt worden. Im Vorentwurf vom 4. August 2015 ist weiter eine Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 2.13 "Haidkrugsweg" von diesen Planern vorgelegt worden.</p> <p>Mit amtlicher Bekanntmachung vom 13. August 2015 hat die Gemeinde Barsbüttel eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 2.13 der Gemeinde Barsbüttel, Gebiet: "Haidkrugsweg", vorgenommen. Der Bebauungsplan soll demnach gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Der Flächennutzungsplan sei zu berichtigen. Von einer Umweltprüfung werde abgesehen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB werde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24. August 2015 bis zum 11. September 2015 die Gelegenheit gegeben, den Vorentwurf im Rathaus einzusehen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit könne sich jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der we-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>sentlichen Auswirkung des Bebauungsplanes informieren und Stellungnahmen vorbringen.</p> <p>Die hier geltend gemachten Einwendungen werden zur Vorbereitung des Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO vorgebracht.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Der Bebauungsplan für die Innenentwicklung ist nach § 13 a BauGB eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn es um die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geht. Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a Absatz 2 Ziffer 2 BauGB darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p>	
3.	<p>Ermessenserwägungen/Einwendungen</p> <p>Die maßgeblichen Einwendungen werden wie folgt bestimmt:</p> <p>Unzulässiges Verfahren</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung ist ein unbestimmter eigener Rechtsbegriff und daher von dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB in seinen rechtlichen Anforderungen zu unterscheiden. Während § 34 BauGB einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung begründet, bezeichnen die Bereiche der Innenentwicklung jeweils einen potentiell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum. Folglich ist seitens des Planungsträgers eine wertende Entscheidung vorzunehmen. Vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, § 13 a, Rn. 5; OVG Koblenz, Urteil vom 12. Januar 2012, Geschäfts-Nummer: 1 C 10546/11.</p> <p>Für die Bepanung eines Außenbereichs ist das beschleunigte Verfahren in der Regel nicht zulässig. Vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, § 13 a, Rn. 6; BKLI/Battis, § 13 a, Rn. 4 unter Hinweis auf BT-Drucks. 16/3308,20; Brügelmann/Gierke, § 13 a, Rn. 29.</p> <p>Eine Ausnahme gilt nur für die sogenannten "Außenbereichsinseln", deren Bebauung sich nicht mehr als "zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt". Vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, § 13 a, Rn. 6; BRS/Schiller, Rn. 956; VGH Mannheim 29.10.2013 - 3 S 198/12, VblBW 2014, 183 und OVG Saarlouis 11.10.2012 - 2 B 276/12, LKRZ 2012, 517; zu diesem Begriff BVerwG 15.09.2005 - 4 BV 37/05, ZfBR 2006, 54 und 09.11.2005 - 4 B 67/05, ZfBR 2006, 161 sowie 18.01.2011 - 8 S 600/09, NVwZ-RR 2011, 393; OVG Koblenz 24.02.2010 - 1 C 10852/09; OVG Berlin 19.10.2010 - 2 A 15.09, ZUR 2011, 328; OVG Saarlouis 11.10.2012 - 2 B 276/12, LKRZ 2012, 517; kritisch zu diesem Begriff aber Bienen/Krautzberger, UPR 2008, 81 f.</p> <p>Auch Bebauungspläne, die nur mittelbar der Innenentwicklung dienen, dürfen nach überwiegender Auffassung nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Auch die Überplanung eines im Außenbereich liegenden Konversionsgeländes im beschleunigten Verfahren ist somit nicht zulässig. Vgl. § 13 a, Rn. 6; Bienen/Krautzberger, UPR 2008, 81 f unter Hinweis</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>auf den Mustererlaß der ARGEBAU zur Novelle 2007; aA Uechtritz, BauR 2007, 476, 478 und VGH Mannheim 10.07.2006 - 3 S 2309/05, BauR 2006, 2008 (Außenbereichslage eines 10 ha großen Konversionsgeländes); zur Überplanung von Konversionsflächen § 1, Rn. 473 ff.</p> <p>Bei der hier Streitgegenständlichen Fläche handelt es sich um eine Sondernutzungsfläche, die aus guten Gründen über viele Jahrzehnte wegen der besonderen Nutzung als Tierversuchsanstalt außerhalb der Siedlungsgrenze und faktisch im Außenbereich genutzt wurde. Diese Fläche soll nun zu einem Gewerbegebiet umqualifiziert werden.</p> <p>Während die Ansiedlung der Tierversuchsanstalt im Außenbereich infolge der Emissionen für die Bevölkerung notwendig war und gleichzeitig ein Gewerbecharakter fehlte, war diese Nutzung von der Bevölkerung hinzunehmen. Die natürliche Umgebung wurde wenig beeinträchtigt. Infolge der Öffentlichkeitswirkung einer Tierversuchsanstalt war die Fläche unauffällig und ruhig. Nunmehr würde der Außenbereichscharakter der Fläche mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wegfallen. Eine Überplanung derartiger Flächen im beschleunigten Verfahren ist grundsätzlich nicht zulässig. In derartigen Fällen ist lediglich die Überplanung von Außenbereichsinseln zulässig. Eine Außenbereichsinsel ist hier jedoch nicht vorgegeben. Die Umgebung ist Außenbereich.</p> <p>Nach § 124 Absatz 1 a Nummer 1 BauGB a.F. war es für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a aufgestellt werden, unbeachtlich, wenn zu Unrecht das Vorliegen der Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB angenommen wurde. Durch das BauGB 2013 wurde Absatz 2 a Nummer 1 mit Wirkung zum 20.09.2013 jedoch aufgehoben. Hintergrund hierfür war ein Urteil des EuGH, nach dem die Heilungsvorschrift mit Art. 3 Absatz 5 in Verbindung mit Art. 3 Absatz 4 der Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG) nicht vereinbar ist. Vgl. EuGH 18.04.2013 - C-463/11; Vorabentscheidungsersuchen des VGH Mannheim 27.07.2011 - 8 S 1712/09 mit Anmerkung von Stürer/Garbrock, DVBl. 2013, 777 und Bunge, NuR 2014, 1.</p> <p>Die Bestimmung habe zur Folge, "dass Bebauungspläne, bei deren Aufstellung nach der nationalen Regelung zur Umsetzung von Art. 3 Absatz 5 der RL eine Umweltprüfung hätte durchgeführt werden müssen, auch dann rechtswirksam bleiben, wenn sie ohne die in der RL vorgesehene Umweltprüfung aufgestellt worden sind". Vgl. EuGH 18.04.2013 - C-463/11, Rn. 37.</p> <p>Entgegen einer verbreiteten Praxis haben die Gemeinden den Begriff der Innenentwicklung also nicht zu großzügig zu interpretieren. Sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB nicht gegeben, darf auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden. Vgl. Stürer/Garbrock, DVBl. 2013, 777, 781.</p> <p>In jedem Fall ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich darzustellen, dass der Bebauungsplan die Merkmale der Innenentwicklung erfüllt. In Zweifelsfällen, insbesondere bei der Überplanung der in den Außenbereich hineinragenden Siedlungsrandlagen, muss die Gemeinde</p>	
--	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	im Interesse der Rechtssicherheit im Zweifel das normale Verfahren durchführen.	
4.	<p>Unzulässiges Verfahren wegen Auswirkungen auf die Gesundheit</p> <p>Sind Auswirkungen der auf diesen Flächen geplanten Investitionen auf die Gesundheit des Menschen, etwa durch Lärm oder Feinstaub, zu erwarten, dürfte das beschleunigte Verfahren nicht zulässig sein.</p> <p>Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist unzulässig.</p>	
5.	<p>Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung</p> <p>Eine rechtliche Grenze der Freistellung vom Entwicklungsgebot besteht darin, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht die "geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets" beeinträchtigen darf. Die Gemeinde muss in der Begründung des Bebauungsplanes in jedem Fall darlegen, dass die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt würde. Die Gemeinde muss die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebaulich relevante Nachbarschaft und deren Darstellung im Flächennutzungsplan prüfen. Gegebenenfalls ist das gesamte Gebiet im normalen Verfahren zu überplanen, da nur unter dieser Voraussetzung die städtebauliche Ordnung insgesamt oder in diesem Teil des Gemeindegebiets gewährleistet ist. Ähnlich Brügelmann/Gierke, BauGB, § 13 a, Rn. 121.</p> <p>Nach dem mit dem BauGB 2007 eingefügten § 214 Absatz 1 a Nummer 1 BauGB sollten Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan unbeachtlich sein, wenn die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Absatz 1 Nummer 1 "unzutreffend beurteilt" wurden. Damit hatte der Flächennutzungsplan bei der Innenentwicklung durch einen Bebauungsplan nach § 13 a seine Steuerungsfunktion im Wesentlichen verloren. Diese Vorschrift hat der Gesetzgeber wegen Verstoßes gegen das Unionsrecht mit dem BauGB 2013 wieder aufgehoben. Damit beurteilt sich das Verhältnis des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan nach den allgemeinen Grundsätzen des § 214 Absatz 2 Nummer 2 BauGB.</p> <p>Daraus folgt, dass auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigen darf. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist somit kein</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>Freibrief dafür, die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen und dadurch gegen einen zentralen Planungsgrundsatz zu verstoßen. Vgl. Brügelmann/Gierke, BauGB, § 214, Rn. 155 sowie BerKISpannowsky, BauGB, § 13 a, Rn. 44.</p>	
6.	<p>Ausweisung von Gewerbegebieten an anderen Standorten im Gemeindegebiet</p> <p>Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch das Planvorhaben nachhaltig gefährdet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung sieht die Ansiedlung von Gewerbeflächen in der Gemeinde dort vor, wo sie am wenigsten stören und insofern mit dem Abwägungsgebot nach § 1 BauGB vereinbar sind. Insbesondere sind Gewerbeflächen nicht in unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten anzusiedeln, wenn die Gemeinde andere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbegebieten vorrätig hat.</p> <p>Die Gemeinde Barsbüttel kann Gewerbeflächen ohne größere Probleme nordöstlich des Möbelhauses Höffner ansiedeln. Diese Gewerbeflächen lägen nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbauungen. Insofern wäre die Ansiedlung von Gewerbeflächen auf der Planfläche ein Verstoß gegen das Gebot geordneter städtebaulicher Entwicklung und gegen das Gebot ermessensfehlerfreier Abwägung nach § 1 BauGB.</p>	
7.	<p>Gebietserhaltung/städtebauliche Entwicklung</p> <p>Der Grund für die Ansiedlung der Tierversuchsanstalt im Außenbereich war seinerzeit das Halten von Tieren, das im Außenbereich in natürlicher Umgebung, nicht jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung angesiedelt werden sollte. Aus diesem Grund ist das Sondergebiet als solches ausgewiesen worden. Der Außenbereichscharakter der Liegenschaft sollte jedoch durch die Sondergebietsausweisung nicht nachhaltig zerstört werden. Auf dem Gelände sollten gerade keine emissionsreichen Gewerbegebiete angesiedelt werden.</p>	- - - -

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>Nach dem Grundsatz der weitgehendsten Gebietserhaltung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind insofern zukünftig keine Gewerbebauten zuzulassen, die den Außenbereichscharakter vollständig zerstören und noch dazu außerhalb jeder Siedlungsgrenzen lägen.</p>	
8.	<p>Umnutzung im Sinne des Bestandsschutzes</p> <p>Vor dem aufgezeigten Hintergrund ist insofern wegen des Außenbereichscharakters der Fläche der Bestandsschutz zu akzeptieren und insofern auch eine andere Nutzung des Bestands zuzulassen. Es spricht auch nichts gegen eine ergänzende sozialverträgliche Bebauung im geringen Ausmaß. So ist eine ergänzende Bebauung von vielleicht 1.000 qm bis zu einer Höhe von 8 m vorstellbar. Die geplante zulässige Bebauung verändert den Charakter des Gebiets maßgeblich. Der Gebietserhaltungsanspruch der Wohnbevölkerung wird verletzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist insofern nicht beachtet.</p> <p>Lediglich ergänzend wird festgestellt, dass die Fläche und die dort angesiedelten Bauten zwanglos auch so zu nutzen sind, wie sie stehen. Ankaufsangebote hat es gegeben und gibt es weiterhin. Es gibt keinen Grund, für den Fall des Abrisses von Bauten, die in Aussicht genommene massive Neubebauung als Substitutionsbebauung zuzulassen.</p> <p>Vor dem aufgezeigten Hintergrund wäre der Bebauungsplan ebenfalls rechtswidrig.</p>	
9.	<p>Fremdkörperwirkung</p> <p>Das Planvorhaben hat zwangsläufig zur Folge,</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>dass auf dem Gelände massive Gewerbebauten entständen, die auch den Charakter der jetzigen Liegenschaft maßgeblich verändern. Die vorhandenen Bauten sind als ansehnlich und von hoher Qualität zu beurteilen. Von den zur Bebauung anstehenden Bauten kann auch aus guten Gründen angenommen werden, dass es massive großflächige und hohe Hallenbauten werden. Derartige Bauten würden den Charakter der Fläche hin zu einem Industriegebiet verändern. Im jedenfalls faktisch vorhandenen Außenbereich würde dementsprechend ein massiver Fremdkörper angesiedelt werden. Dies ist rechtlich nicht zulässig.</p>	
10.	<p>Begünstigende Einzelfallentscheidung</p> <p>Das vorliegende Planungsvorhaben stellt sich als eine ausschließlich den Eigentümer begünstigende Einzelfallentscheidung dar. Sofern sich die Gemeinde die Begründung des vom Eigentümer eingeschalteten Planungsbüros zu eigen macht, wird festgestellt, dass als einziger Beweggrund ein massiver Vermögenszuwachs für den Eigentümer verbleibt.</p> <p>Die Ansiedlung eines ergänzenden Gewerbegebietes kann ermessensfehlerfrei nur nordöstlich des Möbelhauses Höffner geplant werden. Wenn die Gemeinde ein neues oder ergänzendes Gewerbegebiet als städtebaulich notwendig oder opportun ansieht, hat sie es jedenfalls dort anzusiedeln, wo</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>es innerhalb der Gemeinde am besten verträglich ist. Die hier betroffene Fläche mit herausragenden zusätzlichen Privilegien zu versehen, obwohl sie sich faktisch im Außenbereich und außerhalb der Siedlungsgrenzen befindet, ist rechtlich unzulässig. Ein Grund ist nicht ersichtlich. Übertreffende öffentliche Interessen bezogen auf den speziellen Einzelfall liegen nämlich nicht vor.</p>	
11.	<p>Schaffung eines unerwünschten Präzedenzfall</p> <p>Würde die Gemeinde den Bebauungsplan beschließen, bestünde die Gefahr, dass die Eigentümer der umliegenden Liegenschaften und darüber hinaus auch die Eigentümer von Liegenschaften in anderen Teilen der Gemeinde gleichgerichtete Anträge stellen. Die Gemeinde wäre dann infolge der Gleichbehandlungspflicht gehalten, derartige Anträge ebenfalls positiv zu bescheiden. Danach kann keine übergeordnete Städteplanung und Stadtentwicklung stattfinden. Vielmehr entstünden lauter Solitäre, die den Zieldefinitionen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entgegenstünden. Dies gilt auch für die unmittelbare Umgebung des Planvorhabens. Auch demnach wäre der Bebauungsplan rechtswidrig.</p>	
12.	<p>Unvereinbare Belastung der Infrastruktur</p> <p>Würde das Planvorhaben umgesetzt werden, ergäbe sich für die Gemeinde und insbesondere für die Anwohner eine mit dem Abwägungsverbot des § 1 BauGB unvereinbare unzumutbare Belastung der Infrastruktur. Hinsichtlich des sich ergebenden betriebsbedingten Verkehrs im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet, wird die bereits zum jetzigen Zeitpunkt angespannte Verkehrssituation nicht berücksichtigt. Der zusätzliche Verkehr, insbesondere auch von Lastkraftwagen, führt zu einer erhöhten Umweltbelastung, zu erheblichen Lärmbelastungen für die Anwohner und zu erheblichen Unfallgefahren.</p> <p>Neben den bereits genannten erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen ist aber auch mit einer gesteigerten Verkehrsgefährdung zu rechnen. Denn insbesondere die übrigen Fahrzeuge werden durch die vor dem Grundstück zu erwartenden stehende Fahrzeuge gezwungen, auf die</p>	<p>~</p> <p>~</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>Gegenfahrbahn zu wechseln, um die stehenden Fahrzeuge passieren zu können. Dies birgt gerade bei den zu erwartenden Lkw erhebliche Gefahren für die passierenden Fahrzeuge. Aber auch das Queren des Glinder Weg wird für Fußgänger durch diesen ruhenden Verkehr erheblich gefährlicher, da insbesondere Kinder nur schwer den zu beachtenden Gegenverkehr wahrnehmen können.</p> <p>Die neben der Fläche liegenden Wege verbinden das Ortsgebiet Willingshusens mit der Glinder Au und dem Radwanderweg. Die auf diesen Wegen zukünftig stattfindenden Verkehrsbewegungen, die nach einer Ausweisung als Gewerbegebiet zwangsläufig dort vorzufinden wären, würden die natürliche Achse für Fußgänger und Fahrradfahrer, die maßgeblich auch von Kindern genutzt wird, zerstören. Die Unfallgefahr wäre permanent gegeben.</p>	
13.	<p>Nichtberücksichtigung umweltrechtlicher Umstände</p> <p>Die geplante Bebauung wird umweltschutzrechtlichen Bedenken nicht gerecht. Die Gewerbebebauung soll faktisch im Außenbereich und außerhalb der Siedlungsgrenze zugelassen werden. Dieser Bereich ist bisher geprägt von der lockeren Bebauung der Tierversuchsanstalt und ansonsten von einer natürlichen Bepflanzung mit den sich in dieser natürlichen Umgebung bewegend Tieren. Diese natürliche Umgebung würde durch eine Gewerbegebietsausweisung zerstört, ohne dass hierfür besondere öffentliche Interessen ersichtlich sind. Gerade der hier betroffene Bereich ist für die Naherholung der Anwohner Willinghusens von besonderer Wichtigkeit. Das Ortsgebiet wird unmittelbar neben der Fläche angebunden an die Glinder Au und den Radwanderweg. Eine Zerstörung dieser Naturschutzachse verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 BauGB.</p>	
14.	<p>Verstoß gegen die Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts</p> <p>Die Beplanung eines Gewerbegebiets verstößt auch gegen die rechtlich vorgegebene Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts. An einer hinreichend planerischen Konzeption im öffentlichen Interesse fehlt es immer dann, wenn umliegende Eigentümer und Betriebe dadurch benachteiligt werden, dass sie nicht in gleichem Umfang zu bauen berechtigt sind. Vgl. BVerwG vom 09.05.1994 - 4 NB 18.94, BauR 1994, 492; BVerwG vom 03.02.1984 - 4 C 54.80, BVerwGE 68,342; OVG Weimar vom 23.04.1997 – 1 EO 241.97, UPR 1997, 376; Bracher/ReidtiSchiller, Bauplanungsrecht, Rn. 50.</p> <p>Im Gewerbegebiet gibt es solche Eigentümer und Betriebe. Mit dem Bebauungsplan würde insofern Takeda bevorteilt. Das ist rechtswidrig, denn vertretbare städtebauliche Gründe für die beabsichtigte Beplanung sind nicht ersichtlich. Die Bauplanung richtet sich allein nach städtebaulichen Motiven. Derartige Gründe sind nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan wäre rechtswidrig.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

15.	<p>Hilfsweises Vorbringen</p> <p>Rein hilfsweise wird allgemein festgestellt, dass die beabsichtigte Beplanung gegen Grundsätze der Raumordnung, der Bauleitplanung, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und gegen die vorgeschriebene Abwägungsmaxime von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander verstößt.</p>	
16.	<p>Rechtliche Bewertung</p> <p>Die geltend gemachten Einwendungen zeigen auf, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan nicht rechtsbeständig sein und jedenfalls im Normenkontrollverfahren als unwirksam festgestellt wird.</p> <p>Im übrigen wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass eine ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 3 BauGB nicht erfolgt ist. Auch insofern könnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtsbeständig sein.</p>	
17.	<p>Ergebnis und Nachbemerkung</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes ist nach pflichtgemäßer Ermessensausübung ein ablehnender Beschluss zu treffen.</p> <p>Es wird angeregt und gleichzeitig beantragt, das Abstimmungsverhalten im Ausschuss aus haftungsrechtlichen Erwägungen und wegen der Prüfung von Rückgriffhaftungsansprüchen namentlich zu dokumentieren und dafür Sorge zu tragen, dass nur abstimmungsberechtigte Gremiumsmitglieder an der Abstimmung teilnehmen.</p>	