

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. August 2019 bis einschließlich 25. September 2019 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von zwei Beteiligten Anregungen vorgebracht.

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung:

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1.	<b>Beteiligte 1 Schreiben vom 19. September 2019</b>		
1.1	Wir sind eine alteingesessene, hauptberuflich tätige Weingärtnerfamilie aus Bad Cannstatt und Mitglied des Weinfactum Bad Cannstatt. In unserem Besitz und in unserer Bewirtschaftung befinden sich die Weinberge Flurstücke 6960, 6961, 6962/1, 6962/2, 6964, 6965, 6966, 6967. Diese Weinbergflurstücke befinden sich südlich des städtischen Flurstücks 7010/1, welches unmittelbar an das Bunkergrundstück 7009 anschließt.	Kenntnisnahme.	--
1.2	Es war uns über Jahrzehnte hinweg gestattet, das Hochbunkergrundstück Flst. 7009 mit unseren landwirtschaftlichen Fahrzeugen an seiner Westseite zu überfahren, um zur Bewirtschaftung an unsere Weinberge heranzukommen. Dies wird durch den geplanten Umbau und die Umnutzung des Bunkers in Geschosswohnungen zukünftig nicht mehr möglich sein. Daher gilt unsere große Sorge der zukünftigen Erschließungs- und Zufahrtsmöglichkeit zu diesen Weinbergen.	Kenntnisnahme.	--
1.3	In der Begründung zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wird unter Absatz 3.3 dargelegt, wie sich die Stadtplanung diese Erschließung vorstellt. Dabei soll der von Osten kommende, öffentliche Weg Flst. 7026 für die Zufahrt zu unseren Weinbergen ausgebaut und auf das städtische Grundstück 7010/1 verlängert werden.	Auf dem Flst 7010/1 ist eine Wendemöglichkeit in den gewünschten Abmessungen grundsätzlich möglich. Eine Wendemöglichkeit steht der Zielsetzung, eine „Grünanlage mit übergeordnetem Charakter und Aussichtsmöglichkeit in das Neckartal“ auszubauen, nicht	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Als Wendemöglichkeit für Traktoren ist die bestehende Umkehre am Ende von Flurstück 7026 vorgesehen. Hierzu müssen wir unmissverständlich feststellen, dass diese Umkehre in seinen jetzigen Abmessungen (die max. Breite liegt bei ca. 7,5m) bei Weitem nicht zum Wenden von Traktoren mit Anhängern ausreicht. Eine bedarfsgerechte und ausreichend große Wendeplatte kann daher nur auf dem städtischen Grundstück Flst. 7010/1 neu hergestellt werden. Dies wird in der Vorlage jedoch nicht explizit ausgeführt. Vielmehr soll das Flst 7010/1 entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan (Abs. 3.1) zukünftig als „Grünanlage mit übergeordnetem Charakter und Aussichtsmöglichkeit in das Neckartal“ ausgebaut und genutzt werden.</p>	<p>grundsätzlich entgegen. Die weitere Entwurfsplanung wird die Anforderungen einer Wendemöglichkeit entsprechend berücksichtigen.</p>	
1.4	<p>Sollten diese Vorstellungen der Stadtplanung in die Tat umgesetzt und wir als betroffene Weingärtner zukünftig keine Umkehrmöglichkeit für unsere Wirtschaftsfahrzeuge erhalten, sehen wir uns unmittelbar in unserer Berufsausübung und Existenz bedroht. Dies kann nicht der Wille der Stadt sein!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	--
1.5	<p>Wir ersuchen die Stadt daher eindringlich, eine ausreichend große Wendefläche auf dem Grundstück 7010/1 herzustellen. Die aus unserer Sicht notwendige Dimensionierung dieser Fläche haben wir auf dem beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 1) dargestellt. Bitte bedenken Sie, dass das Wenden eines Traktorengespans mit zwei Anhängern - wie insbesondere während der Weinlese eingesetzt – einen Mindestradius von 12 m erfordert. Der Oberflächenbelag kann durchaus aus wasserdurchlässigem Schottermaterial bestehen und es kann auch eine Verbindung mit dem geplanten Fußweg östlich des Bunkers hergestellt werden.</p>	<p>Auf dem Flst 7010/1 ist eine Wendemöglichkeit mit den gewünschten Abmessungen grundsätzlich möglich und ist in der weiteren Entwurfsplanung zu berücksichtigen.</p>	ja
1.6	<p>Wir begrüßen es ausdrücklich, dass der Vorhabenträger, Herr Klement, uns bis zur Fertigstellung des neuen, östlichen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Zufahrtsweges, die seitherige Trasse westlich des Bunkers als Zufahrt zu unseren Weinbergen gestatten wird. Dafür herzlichen Dank. Wir hielten es im Übrigen aber auch für durchaus überlegenswert, aus dieser interimsmäßigen Zufahrtsmöglichkeit eine alternative und dauerhafte Erschließungsmöglichkeit zu entwickeln. Wir erlauben uns daher, Herrn Klement einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten (siehe Anlage 2). Dabei könnte entlang des äußeren Randes der 20 m breiten Schutzzone um den Bunker herum ein Gras- oder Schotterweg angelegt werden, der einen Ringschluss vom östlichen Anfang des Zufahrtsweges Flst. 7026 bis zurück auf die Zuckerbergstraße ermöglichen würde. Als Nebeneffekt wäre dadurch die geplante Grünanlage deutlich vergrößert und der öffentliche Fußweg direkt neben dem Bunker würde überflüssig. Der mögliche Einwand, dass dieser Weg über ein Landschaftsschutzgebiet verlaufen würde, wäre insofern absurd, da es ausschließlich wir Weingärtner sind, die diese Landschaft hegen und zu ihrem Erhalt den wesentlichsten Beitrag leisten.</p>		
<b>2.</b>	<b>Beteiligte 2</b> <b>Schreiben vom 25. September 2019</b>		
2.1	<p>Die Mandantin ist Landwirtin. Sie kommt wie ihr Mann aus einer Familie mit langer landwirtschaftlicher Tradition. Sie ist die Tochter eines Stuttgarter Landwirts. Der gemeinsame Sohn führt die landwirtschaftliche Tradition in jüngster Generation weiter als Inhaber eines eigenen Weinguts.</p>	Kenntnisnahme	--
2.2	<p>Die Mandantin ist Eigentümerin des unmittelbar östlich des Hochbunkers gelegenen Grundstücks (Flst. 7010) in der Zuckerbergstraße 82, Stuttgart. Das Grundstück ist bebaut mit einer Betriebsstelle eines Wein- und Obstbaubetriebs und war schon zuvor in Familienbesitz. Das Anwesen wurde</p>	Kenntnisnahme.	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>vor Jahrzehnten als landwirtschaftliche Aussiedlung genehmigt und wird seitdem entsprechend genutzt. Zuletzt fand ein Generationsübergang statt. Nun wird das Anwesen vom Sohn bewohnt und intensiv als Weingutbetrieb bewirtschaftet. All seine Weinbaumaschinen sind an diesem Anwesen stationiert. Das Weingut hat eine Fläche von 12 ha, wobei sich die Hälfte der Flächen auf Stuttgarter Gemarkung befinden. Beschäftigt sind dort zwei Mitarbeiter sowie nach Bedarf saisonale Erntehelfer. Der Betrieb ist auf LKW- und Traktorfahrten angewiesen. In den Sommermonaten ist ein Arbeitsbeginn in den frühen Morgenstunden (vor 5 Uhr) genauso üblich wie in den späten Abendstunden. Zeitliche Beschränkungen in der Genehmigung gibt es nicht.</p>		
2.3	<p>Der Zuschnitt und die Lage des Grundstücks gehen auf städteplanerische Überlegungen der Landeshauptstadt Stuttgart zurück. Es war die Stadt, die Rahmen der (privaten) Umlegung Mitte der 1980er Jahre dafür gesorgt hat, dass das Zuteilungsgrundstück für die Familie zwischen der Wohnbebauung und dem Hochbunker platziert wird, damit die mit einem landwirtschaftlichen Betrieb zwangsläufig verbundenen Emissionen nicht zu übermäßigen Belastungen der Wohngrundstücke führen. Diesem Prinzip der Trennung unterschiedlicher Nutzungen hat die Stadt auch dadurch Rechnung getragen, dass sie eine entsprechende Ausrichtung des landwirtschaftlichen Betriebs und seiner Emissionsquellen in Richtung Hochbunker und umgebende Weinberge veranlasst hat.</p>	Kenntnisnahme.	--
2.4	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf das Areal des Hochbunkers. Nachbargrundstücke liegen nicht im Plangebiet. Das Plangebiet endet auf der Ostseite mit der Grenze zum Grundstück von</p>	Kenntnisnahme.	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>der Mandantin, nördlich verläuft die Zuckerbergstraße, südlich und westlich befinden sich Rebstöcke. Nördlich des Plangebietes ist schon allgemeine Wohnnutzung, östlich hingegen ein Dorfgebiet festgesetzt. In diesem Dorfgebiet liegt das Grundstück meiner Mandantin.</p>		
2.5	<p>Der Entwurf sieht für das Plangebiet Festsetzungen vor, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnnutzung zulassen. Entstehen sollen fünf neue Wohneinheiten à ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche; die Schlafzimmer sind auf der Ostseite, also Richtung des Grundstücks meiner Mandantin, verortet, die Balkone dagegen südwärts.</p>	<p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage § 12 Abs. 3 BauGB keinen Gebietstyp fest.</p>	nein
2.6	<p>Spannungslagen mit anderen Nutzungen trägt der Entwurf nach Westen und Süden Rechnung, nicht aber nach Osten. Es wurde sichergestellt, dass westlich und südlich des Hochbunkers in einem Abstand von 20 m kein Anbau von Wein mehr erfolgt. Vergleichbare Schutzanordnungen nach Osten in Richtung des Grundstücks meiner Mandantin wurden nicht getroffen.</p>	Kenntnisnahme.	--
2.7	<p>Die Planverfasser gehen davon aus, dass immissionsschutzrechtlich für das Plangebiet der Schutzanspruch eines MI-Gebiets anzusetzen ist. In den Planunterlagen findet sich auch eine schalltechnische Untersuchung, die zu dem Ergebnis kommt, dass selbst die für ein MI-Gebiet maßgeblichen Grenzwerte überschritten werden. Die Untersuchung regt die Einholung eines umfassenden Sachverständigengutachtens an. Problematisch sei der genehmigte LKW-Verkehr auf dem Grundstück. Als Abhilfemaßnahme werden für den Bunker eine geeignete Grundrissbildung und/oder ein Einbau von nicht offenbaren Fenstern in der Ostfassade vorgeschlagen. Diese Vorschläge sind nach den ausgelegten Unterlagen nicht</p>	<p>Der Vorhabenträger hat eine umfassende schalltechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der Betriebsbesichtigung und Schallmessung mit Mitwirkung der Beteiligten (Fahrt der Betriebsfahrzeuge) vom 08.07.2020 wurden Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet. Die Ergebnisse und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind dem Gutachten vom 12. November 2020 zu entnehmen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	aufgegriffen worden. Das in der schallschutztechnischen Untersuchung angeregte umfassende Sachverständigengutachten ist offenbar nicht in Auftrag gegeben worden, jedenfalls befindet es sich nicht bei den ausgelegten Unterlagen.	Die beiden Maßnahmen zum Schallschutz (nicht öffentbare Fenster an der Ostfassade und zwei Lärmschutzwände östlich des Bunkergebäudes) wurden im Bebauungsplan festgesetzt und im Durchführungsvertrag festgeschrieben.	
2.8	Die ausgelegten Unterlagen enthalten keine Untersuchungen zu Luft- und Geruchsmissionen im Plangebiet, die vom landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück meiner Mandantin ausgehen.	Aufgrund der Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes für den Obst- und Weinbau sind keine erheblichen Auswirkungen durch luft- und Geruchsmissionen zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.	nein
2.9	Eine Bebauungsplanung hat die öffentlichen und privaten Belange angemessen zu berücksichtigen und in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Die vorhabenbezogene Planung muss im konkreten Fall also die Absicht der Stadt, Wohnraum zu schaffen, in ein angemessenes Verhältnis zu den privaten Belangen auf uneingeschränkte Fortführung des genehmigten Betriebs setzen. Dieser Vorgabe wird die Planung nach ihrem aktuellen Stand nicht gerecht.	Kenntnisnahme.	--
2.10	Es gelten die Grundsätze der Problembewältigung und Konfliktvermeidung. Die Planung mag zwar das Problem der Wohnungsknappheit zu bewältigen versuchen, indem sie fünf Wohnungen in Stuttgart ermöglicht. Sie schafft allerdings auch Konflikte, die sie nach aktuellem Stand nicht lösen kann.	Mit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag ist eine Konfliktbewältigung möglich.	--
2.11	Die Sensibilität von Wohnnutzungen wurde zwar dem Grunde nach erkannt. So finden sich in den Planunterlagen durchaus Ansätze, Immissionen im Bereich der Wohnnutzung zu reduzieren. Allerdings geschah dies im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb nicht nur unzureichend, sondern überhaupt nicht. Es fehlen Untersuchungen zu	Siehe Ziffer 2.7 und 2.8.	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Staub- und Geruchsimmissionen, insbesondere aber ein Lärmschutzgutachten. Die schalltechnische Untersuchung hat auf den Konflikt explizit hingewiesen. Die vorgeschlagenen Vermeidungsansätze finden sich in den Planunterlagen nicht. Aus den ausgelegten Planunterlagen ergibt sich nicht einmal, ob das angeregte Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde. Es scheint so, als würde man die schalltechnische Untersuchung schlichtweg ignorieren.</p>		
2.12	<p>Insoweit wird in den Planunterlagen lediglich darauf verwiesen, dass für das Plangebiet das immissionsschutzrechtliche Schutzniveau eines Mischgebietes (MI) „angesetzt“ werde, was demjenigen eines Dorfgebietes (MD), in das hineingeplant werde, entspreche. Das ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Entwurf sieht gar nicht vor, dass ein Mischgebiet festgesetzt wird. Er sieht auch nicht vor, dass ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Er ermöglicht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allein und ausschließlich Wohnnutzung. Das geschieht zwar unter Ausnutzung der Gestaltungsmöglichkeiten nach § 12 Abs. 3 BauGB ohne Bezugnahme auf die Gebietstypen der BauNVO, diese Nutzungsregelung muss aber für die immissionsschutzrechtliche Betrachtung trotzdem in Bezug zu den in der BauNVO vorgesehenen Baugebietstypen gesetzt werden.</p>	<p>Es ist richtig dargestellt, dass der Bebauungsplan keinen Gebietstyp festsetzt. Aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Zuckerbergstraße 1987/21 mit der Festsetzung Dorfgebiet (MD) für den westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird für die immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Gebietstyp Mischgebiet (MI)/Dorfgebiet (MD) herangezogen. Dies wird darin begründet, dass die geplante Wohnnutzung in einem Mischgebiet/Dorfgebiet grundsätzlich zulässig ist. Ein höherer Schutzanspruch von Seiten der Wohnnutzung kann deshalb nicht geltend gemacht werden. Ein gesundheitlich zuträgliches Wohnen im Bunkergebäude bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden.</p>	nein
2.13	<p>Ein Bebauungsplan, der wie der Entwurf für seinen gesamten Geltungsbereich ausschließlich Wohnnutzung als Art der baulichen Nutzung erlaubt und alles andere ausschließt und nicht einmal als Ausnahme zulässt, entspricht nach dem verfolgten Gebietstypus noch am ehesten einem reinen Wohngebiet im Sinne von</p>	<p>Kenntnisnahme und Klarstellung: Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind auf Grundlage § 12 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Ausführung der Beteiligten zu</p>	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>§ 3 BauNVO. Reine Wohngebiete sind in § 3 Abs. 1 BauNVO definiert als Gebiete, die dem Wohnen dienen. Zulässig sind in reinen Wohngebieten auch Anlagen zur Kinderbetreuung für die Gebietsbewohner und bekanntlich können hier ausnahmsweise auch bestimmte Formen von Läden untergebracht werden. All diese Auflockerungen einer reinen Wohnnutzung gegenüber dem Typus des reinen Wohngebiets lässt der Entwurf des Bebauungsplans nicht zu. Er setzt eine Wohnbebauung fest, die „reiner“ ist als eine Wohnnutzung in einem reinen Wohngebiet.</p>	Regelungen der BauNVO liegen daher neben der Sache.	
2.14	<p>Deshalb kann auch nicht auf die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für allgemeine Wohngebiete abgestellt werden, weil diese lediglich „vorwiegend“ dem Wohnen dienen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Völlig ausgeschlossen ist es, immissionsschutzrechtlich für das Plangebiet auf Maßstäbe aus Mischgebieten oder Dorfgebieten abzustellen, weil beide Gebietsarten voraussetzen, dass das Gebiet neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient (§ 6 Abs. 1 BauNVO) oder der Unterbringung von Gewerbebetrieben oder Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5 Abs. 1 BauNVO).</p>	Siehe Ziffer 2.12 und 2.13.	nein
2.15	<p>Diese „Aufwertung“ des Gebiets von seinem bisherigen Mischgebietsstatus (Dorfgebiet) in ein Gebiet, das die zulässige Art der baulichen Nutzung über den Gebietstypus von allgemeinen und reinen Wohngebieten hinaus vollständig auf Wohnnutzung verengt, also in ein „absolutes Wohngebiet“ hat immissionsschutzrechtlich die Konsequenz, dass dann auch die Grenzwerte jedenfalls für reine, zumindest aber für</p>	Kenntnisnahme. Siehe auch Ziffer 2.12 und 2.13.	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	allgemeine Wohngebiete strikt eingehalten werden müssen. Das ist in der Rechtsprechung auch anerkannt.		
2.16	Ich weise beispielhaft hin auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 10.12.2008 — 1 LA 150/06 (abrufbar bei Juris). Dort heißt es (Rdnr. 27 bei Juris — Hervorhebung von mir): „Die Lage des Grundstücks, welches die Klägerin erworben hatte, war „nun einmal“ außerordentlich prekär. In unmittelbarer Nachbarschaft waren stark emittierende Nutzungen vorhanden, deren Verursacher im bisherigen Verfahren Miené gemacht hatten, einen der Klägerin günstigen Verfahrensausgang nicht kampflös hinzunehmen. Diese Auffassung hatte für sich, dass hier der Sache nach reine Wohn- neben gewerbliche Nutzung positioniert werden sollte: Hier ist jedoch zu beachten, dass eine beträchtliche Konfliktlage begründet werden sollte: Reines Wohnen sollte unmittelbar neben einem nur unwesentlich eingeschränkten Gewerbegebiet positioniert werden. Dabei sollte der Schutzanspruch, der reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) eigentlich zukommt, gleich „um zwei Baugebiete“, nämlich unter Überspringung des allgemeinen Wohngebiets auf „Mischgebietsniveau“ verschlechtert werden.	Kenntnisnahme. Der zitierten Entscheidung des OVG Lüneburg lag der Sachverhalt zugrunde, dass reine Wohnnutzung neben einem nur unwesentlichen eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) positioniert werden sollte. In einem GE sind jedoch im Gegensatz zum hier angrenzenden Dorfgebiet „reine“ Wohngebäude gerade nicht zulässig. Es wird hier somit ein Schutzniveau nicht verschlechtert, sondern das gegebene Schutzniveau erhalten.	--
2.17	Wer als Verantwortlicher im Stadtplanungsamt dem Gemeinderat der Stadt Stuttgart gleichwohl die Fortführung einer solchen Planung anrät, schafft sehenden Auges ein sehr hohes Risiko, dass ein solcher Plan auf eine Normenkontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg wieder aufgehoben wird.	Kenntnisnahme.	--
2.18	Die Defizite der Planung sind aber noch viel gravierender. Denn selbst bei Zugrundelegung des rechtlich nicht haltbaren „Mischgebietsmaßstabs“	Der immissionsschutzrechtliche Schutz für die durch die Planung ermöglichte Wohnnutzung kann gewährleistet werden. Der	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>kann der danach gebotene immissionschutzrechtliche Schutz für die durch die Planung ermöglichte Wohnnutzung nicht gewährleistet werden. Nach der bei den ausgelegten Unterlagen befindlichen schallschutztechnischen Untersuchung werden auch die MI-Werte überschritten. Die in der schallschutztechnischen Untersuchung angesprochenen Lösungsmöglichkeiten sind nicht aufgegriffen worden, weder in den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans noch im begleitenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.</p>	<p>Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag regeln verbindlich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die sich aus der vertiefenden schalltechnischen Untersuchung vom November 2020 ergeben haben.</p>	
2.19	<p>Deutlich ist auch, dass der ausgelegte Entwurf das baurechtliche Rücksichtnahmegebot im Verhältnis zu meiner Mandantin und der auf ihrem Grundstück praktizierten und genehmigten Nutzung verletzt. Das zeigt sich am Konflikt mit dem Flächennutzungsplan. Die ausgelegten Unterlagen gestehen ein, dass sich die im Interesse des Vorhabenträgers beabsichtigte Überplanung gerade nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, sondern dessen Änderung voraussetzt. Hier läuten dann doch alle Alarmglocken und es zeigt sich der Grad des Konfliktpotentials, welches der Entwurf in das Gebiet und die dort vorhandenen Bauten und Nutzungen hineinträgt. Die absolute und im Übrigen erkennbar exklusiv angelegte Wohnnutzung im Plangebiet steht in einem massiven Konflikt zu der vorhandenen, planerisch und genehmigungsrechtlich abgesicherten landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück, die dort deshalb stattfindet, weil die Landeshauptstadt Stuttgart sie genau an dieser Stelle so und mit der Ausrichtung auf den unempfindlichen Hochbunker haben wollte. Die Planverfasser sollten sich selbstkritisch die Frage stellen, ob auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-</p>	<p>Das Rücksichtnahmegebot wurde beachtet, indem entsprechende Schallschutzmaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag festgeschrieben werden. Einem Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung wird somit entgegen gewirkt.</p>	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Württemberg im Streitfall der Meinung wäre, dass § 13a BauGB einschließlich der Regelung in Abs. 2 Nr. 2 wirklich für derart konfliktträchtige Fälle vom Gesetzgeber gedacht war.		
2.20	Eine ruhige und bedachte, den Wunsch nach Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht absolutierende Betrachtung sollte schon die Stadtverwaltung, jedenfalls aber den Gemeinderat zu der Erkenntnis bringen, dass an dieser Stelle eine so empfindliche Nutzung nicht möglich ist. Genau aus diesem Grund hat das Stadtplanungsamt die 2012 schon einmal begonnenen Überlegungen damals wieder aufgegeben. Damals wie heute lautete die Alternative nicht „Wohnbebauung oder keine Wohnbebauung“, sondern „Aufhebung eines Bebauungsplans durch den Verwaltungsgerichtshof oder Verzicht auf einen solchen Bebauungsplan.“	Kenntnisnahme.	--
3.	<b>Beteiligte Nr. 3 Schreiben vom 15. Januar 2020</b>		
3.1	Die Beteiligte bedankt sich für die überlassenen Unterlagen. Im Nachgang zu Besprechung am 12.12.2019 möchte sie nochmals den Blick auf die wesentlichen Problempunkte des Falles lenken.	Kenntnisnahme.	--
3.2	Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand verträgt sich die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung nicht mit dem uneingeschränkt genehmigten Betrieb der Familie. Vor diesem Hintergrund regten wir in der Besprechung an, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Rechte unserer Mandantin nicht beeinträchtigt werden.	Kenntnisnahme.	--
3.3	<u>Betrieb der Familie ist uneingeschränkt legalisiert</u>  Die Baugenehmigung für den Betrieb entfaltet in ihrem Regelungsbereich uneingeschränkte Legalisierungswirkung. Die präsentierte Argumentation, dass die Baugenehmigung nur im Vorgriff auf die damals noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanung erfolgte und	Kenntnisnahme. Die Argumentation der Beteiligten ist nicht konsistent. Zum einen wird vorgetragen, die Stadt Stuttgart habe die landwirtschaftliche Nutzung der Beteiligten „genau an dieser Stelle...so haben wollen“ (siehe Ziffer 2.20). Dafür lassen sich in	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>deshalb in diesem Lichte einschränkend auszulegen sei, steht diesem Befund nicht entgegen. Diese Aussage kann sich weder auf eine Norm noch auf irgendeine Doktrin des Verwaltungsrechts stützen. Auch wurde damals nicht etwa nach § 33 BauGB, sondern nach § 35 BauGB genehmigt, also für eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich. Zumindest hätte der von Ihnen angeführte Umstand einen Niederschlag im Text des Genehmigungsbescheids finden müssen, um eine einschränkende Wirkung gegenüber unserer Mandantin zu haben. Im Bescheid findet sich jedoch keine solche Bestimmung; die Baugenehmigung legalisiert den „landwirtschaftlichen Betrieb“ vielmehr uneingeschränkt. Welche Absichten der Gemeinderat verfolgte, oder auch nicht, ist für die hier vorzunehmende Beurteilung irrelevant.</p>	<p>der Baugenehmigung jedoch keine Nachweise finden. Auf der anderen Seite wird hier vorgetragen, die Absicht des Gemeinderats seien irrelevant, weil sich im Genehmigungsbescheid keine solchen Bestimmungen wiederfinden. In der Zusammenschau spricht jedoch vieles dafür, dass in den 1980er Jahren gerade für den Betrieb der Familie der Beteiligten an dieser Stelle ein Dorfgebiet geplant und festgesetzt wurde, welches eben nicht eine uneingeschränkte, dem Außenbereich vergleichbarer Nutzung zulässt.</p>	
3.4	<p><u>Auch keine Einschränkung auf Grund der Dorfgebietsfestsetzung</u></p> <p>Auch die Argumentation, es ändere sich letztlich nichts, da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dieselben Immissionsgrenzwerte gelten würden, wie im Dorfgebiet, in welchem der Betrieb unserer Mandantin liegt, trägt nicht. Zum einen geht es hier um Immissionswerte und nicht um Emissionswerte. Maßgebend ist demnach, in welcher Lautstärke auf die umliegenden Nachbargrundstücke eingewirkt wird und nicht, in welcher Lautstärke der Betrieb emittiert.</p>	Kenntnisnahme.	--
3.5	<p>Nach aktueller Lage sind Konflikte ausgeschlossen, da auf Grund der Ausrichtung und des Abstands zu den Wohnbebauungen keine Immissionswerte auf den Wohnflächen überschritten werden. Gerade deshalb wurde zu seiner Zeit im Rahmen der</p>	Kenntnisnahme.	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	freiwilligen Umlegung ebendiese Ausrichtung des landwirtschaftlichen Betriebs gewählt. Infolge der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist man wohl seinerzeit schon davon ausgegangen, dass der Bereich um den Hochbunker planerisch Grünfläche bleibt und hier keine sensible Wohnnutzung stattfindet.		
3.6	<p><u>Planung schafft empfindlichen Konflikt</u></p> <p>Die jetzt vorgesehene, vorhabenbezogene Planung führt ganz offensichtlich zu einem Konflikt. Für die geplante Wohnnutzung im Hochbunker werden die Immissionswerte aller Voraussicht nach überschritten werden. Diese liegen in dem Bereich, in den der Betrieb emittiert. Abschließende Untersuchungen zu den Lärmauswirkungen fehlen, obwohl hierauf mehrfach von allen möglichen Seiten hingewiesen wurde. Schon die ausgelegte Schalluntersuchung regt die Einholung eines Sachverständigengutachtens sowie passive Schallschutzmaßnahmen etc. an. Dieser Ansatz wurde bislang allerdings nicht weiterverfolgt.</p> <p>Selbst der aktuelle Bebauungsplan geht in seinem Geltungsbereich von einer besonderen Immissionsproblematik aus und sieht hierfür die Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen vor (Textteil Ziff. 1 1). Schließlich verdeutlicht auch der Umstand, dass für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen soll, das beträchtliche Konfliktpotential des Vorhabens.</p> <p>Weitere Anzeichen für die Schaffung eines Konflikts sind kaum erdenklich; die Rechtswidrigkeit der Planung steht ihr somit auf die Stirn geschrieben.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat aufgrund der vorgebrachten Bedenken im Jahr 2020 eine umfassende schalltechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der Betriebsbesichtigung und Schallmessung mit Mitwirkung der Mandantin (Fahrt der Betriebsfahrzeuge) vom 08.07.2020 wurden Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet. Die Ergebnisse und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind dem Gutachten vom 12. November 2020 zu entnehmen.</p> <p>Der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag regeln verbindlich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die sich aus der vertiefenden schalltechnischen Untersuchung ergeben haben. Einem Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung kann somit entgegengewirkt werden. Der immissionsschutzrechtliche Schutz für die durch die Planung ermöglichte Wohnnutzung kann gewährleistet werden.</p>	ja
3.7	<u>Normenkontrolle vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg</u>	Kenntnisnahme.	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Einer Normenkontrolle vor dem Verwaltungsgerichtshof würde der Plan nicht standhalten.		
3.8	Die für einen Antrag erforderliche Befugnis nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO liegt hier vor, sodass wir den Antrag notwendigenfalls stellen werden, um die Rechte unserer Mandantin durchzusetzen. Der Verwaltungsgerichtshof würde den Plan dann einer umfassenden objektiven Kontrolle unterziehen. Der Senat wird den Plan also — losgelöst von der Interessenlage für unsere Mandantin — in jeder Hinsicht objektiv überprüfen. Er wird sich dabei auch die Frage stellen, inwieweit hier überhaupt § 13a BauGB herangezogen werden durfte.	Kenntnisnahme.	--
3.9	Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, die Planung diesbezüglich zu überdenken und geeignete Maßnahmen zu treffen. In der Besprechung hatten wir den Eindruck, dass unser Vorschlag, ein Sachverständigengutachten zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit einzuholen, um die Überlegungen zum weiteren Vorgehen auf eine solide Basis zu stellen, wohlwollend aufgenommen wurde. Dadurch ließe sich besser beurteilen, ob und welche Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung der Rechte unserer Mandantin geboten sind.	Es wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen vom Vorhabenträger im Jahr 2020 in Auftrag gegeben. Siehe auch Ziffer 3.7.	ja
<b>4.</b>	<b>Beteiligter Nr. 4</b> <b>Schreiben vom 11. August 2019</b>		
4.1	Bitte beachten Sie bei Ihrer Planung den Ausbau/Bau von (Schnell) Ladesäulen für Elektrofahrzeuge gemäß Elektromobilitätsgesetz (EmoG).	Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Öffentliche Verkehrsflächen liegen nicht im Plangebiet. Flächen für mögliche (Schnell) Ladesäulen stehen somit nicht zur Verfügung.	nein