

letzte Aktualisierung: 06.02.2020

VGH München, Urt. v. 24.9.2019 – 1 N 16.2379

**VwGO § 47; BauGB §§ 1 Abs. 3, 6 u. 7, 2 Abs. 3; BauNVO § 1 Abs. 4 u. 5; BImschG § 50 S. 1
Teilweiser Ausschluss von Wohnnutzung im Mischgebiet bei Immissionsvorbelastung**

Die Gliederung eines Mischgebiets durch den Ausschluss von Wohnnutzung auf drei Grundstücken ist aufgrund der Immissionsvorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet städtebaulich gerechtfertigt und wahrt bei einer Gesamtbetrachtung den planerischen Gebietscharakter.

Titel:

Gliederung eines Mischgebiets durch den Ausschluss von Wohnnutzung in einem Teilbereich

Normenketten:

VwGO § 47

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 6, Abs. 7, § 2 Abs. 3

BauNVO § 1 Abs. 4, Abs. 5

BlmschG § 50 S. 1

Leitsätze:

Die Gliederung eines Mischgebiets durch den Ausschluss von Wohnnutzung auf drei Grundstücken ist aufgrund der Immissionsvorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet städtebaulich gerechtfertigt und wahrt bei einer Gesamtbetrachtung den planerischen Gebietscharakter. (Rn. 16 – 18)

1. Die Ausweisung zweier unterschiedlicher Baugebiete, die räumlich klar voneinander getrennt sind, im Bebauungsplan dient nicht dem baugebietübergreifenden Schutz, sondern allein der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des jeweiligen Gebiets. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung beachtet werden. Bei raumbedeutsamen Planungen sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bebauungsplan, Planbetroffenheit, Erforderlichkeit der Bauleitplanung, Gliederung des Mischgebiets, Ausschluss der Wohnnutzung in einem Teilbereich, Trennungsgrundsatz, allgemeines Wohngebiet, bauliche Anlage, Gebietscharakter, Gewerbegebiet, gewerbliche Nutzung, Plangebiet, Splittersiedlung, Wohnbebauung, Normenkontrollverfahren

Fundstelle:

BeckRS 2019, 27356

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. ... „Am B ...“ mit integrierter Grünordnung, den die Antragsgegnerin am 26. April 2017 (erneut) als Satzung beschlossen und am 11. Mai 2017 bekannt gemacht hat.
- 2 Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Gewerbebebauung im Südosten der Gemeinde (geringfügig) erweitert und der westliche Teil der im Außenbereich liegenden Splittersiedlung „Am B ...“ städtebaulich geordnet werden. Das Plangebiet schließt im Norden an das Gewerbegebiet H ... (Bebauungsplan Nr. 24) und im Westen unmittelbar an das Bebauungsplangebiet Nr. ... „Gewerbegebiet“ an; im Osten wird es

überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt und im Süden liegen der Würmkanal und Gewerbegebäuden der Firma ... Das ca. 6,1 ha große Gebiet ist nach der Art der Nutzung in ein Gewerbegebiet (bisher unbebauter, nördlich gelegener Teil) und in ein Mischgebiet (kleinerer südlicher Teil, vorhandene Splitterbebauung) gegliedert. Die Grundstücke in der Splittersiedlung sind teilweise mit (ungenehmigten) Wohngebäuden bebaut, auf dem Grundstück FINr. ... befindet sich ein (ungenehmigter) Dachdeckerbetrieb. Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks FINr. ..., das mit einem Gartenhaus bebaut ist. Das Mischgebiet ist bezüglich der Festsetzungen nochmals untergliedert (MI 1 und MI 2). Im Baugebiet MI 2 ist auf den Grundstücken FINr. ..., FINr. ... und FINr. ... Wohnnutzung nicht zulässig. Im Bebauungsplanverfahren gab die Antragsgegnerin eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag. Damit sollte die Vorbelastung durch die gewerblichen Flächen geprüft, die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für das Gewerbegebiet ermittelt werden und zuletzt auch der vorhandene Dachdeckerbetrieb einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen werden. Die schalltechnische Untersuchung kam unter anderem zum Ergebnis, dass infolge der Emissionskontingente des benachbarten Bebauungsplangebiets Nr. ... im Nordwesten der geplanten Mischgebietsflächen (Grundstücke FINr. ..., ... und ...) Geräuschimmissionen einwirken, die die Orientierungswerte für ein Mischgebiet um bis zu 2 dB(A) überschreiten würden. Dort sei die Realisierung von Wohnnutzung nicht möglich. In der Umgebung des auf dem Grundstück FINr. ... ansässigen Gewerbebetriebs schöpften die vorgenannten Gewerbegebäuden außerhalb des verfahrensgegenständlichen Plangebiets die Orientierungswerte vollends oder annähernd aus. Deshalb dürfe dieses Unternehmen an der bestehenden Wohnnachbarschaft nur Geräuschbeiträge liefern, welche die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB (A) unterschreiten würden. Eine entsprechende Festsetzung, die die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm zum Inhalt hat, wurde im Bebauungsplan für die Gewerbenutzungen getroffen. Der zunächst am 4. Februar 2015 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde nach einer redaktionellen Änderung von der Antragsgegnerin am 26. April 2017 erneut als Satzung beschlossen und in der Bekanntmachung vom 11. Mai 2017 wurde darauf hingewiesen, dass die zitierten DIN-Normen und Richtlinien (VDI-Richtlinien) in der Bauverwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitliegen.

- 3 Die Antragsteller erhoben am 30. November 2016 Normenkontrollklage und beantragen zuletzt,
- 4 Der Bebauungsplan der Gemeinde K. Nr. ... „Am B ...“ in der Fassung der Neubekanntmachung vom 11. Mai 2017 ist, soweit eine Mischgebietsfestsetzung erfolgt ist, unwirksam.
- 5 Die Antragsteller seien als Eigentümer eines im Plangebiet befindlichen Grundstückes, für das eine Wohnnutzung ausgeschlossen worden sei, antragsbefugt. Sie möchten auf ihrem Grundstück eine Wohnnutzung verwirklichen; die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks ließen eine sinnvolle gewerbliche Nutzung nicht zu. Der Bebauungsplan sei unwirksam, weil der Ausweisung eines Mischgebiets für das Gebiet MI 2 keine städtebauliche Rechtfertigung zugrunde liege. Die Entwicklung eines Mischgebiets sei dort von der Antragsgegnerin nicht ernsthaft gewollt und es sei auch nicht zu erwarten, dass sich in diesem Gebiet in hinreichendem Umfang ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung ansiedeln werde. Entgegen der Angabe der planerischen Zielvorstellung im Bebauungsplan diene der Ausschluss der Wohnnutzung nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Erzielung einer mischgebietstypischen Nutzungsdurchmischung im Teilgebiet MI 2, sondern der Legalisierung des Gewerbebetriebs auf dem Grundstück FINr. ... Der ungenehmigte Gewerbebetrieb werde auf Kosten der Eigentümer der umliegenden Grundstücke legalisiert. Die notwendige Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben im Mischgebiet sei wegen der vorhandenen Wohnbebauung, der fehlenden Geeignetheit des Grundstücks der Antragsteller für eine gewerbliche Nutzung und der fehlenden Möglichkeit, betriebliche Wohnungen auf den vorgesehenen Gewerbegebäuden zu errichten, nicht zu erreichen. Bei der vorhandenen überwiegenden Wohnbebauung wäre die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Betracht zu ziehen gewesen, in dem nicht störende Gewerbebetriebe im beschränkten Umfang zulässig seien. Bezogen auf das Mischgebiet MI 2 werde auf etwa der Hälfte der Fläche eine Nutzungsart vollständig ausgeschlossen. Dadurch werde der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt. Es liege auch eine fehlerhafte Erfassung und Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange vor. Bei

der Festlegung der Abstandslinien und dem daraus resultierenden Ausschluss der Wohnnutzung auf dem Grundstück der Antragsteller habe die Gemeinde ausschließlich die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt und nicht berücksichtigt, dass diese im Einzelfall bei einer bereits vorhandenen Gemengelage überschritten werden könnten. Das Rücksichtnahmegericht sei nur einseitig zugunsten des bestehenden, nicht bestandsgeschützten Gewerbebetriebs berücksichtigt worden. Mögliche Alternativen zu dem Ausschluss der Wohnnutzung auf den Grundstücken FINr. ..., ..., ..., ..., um den Belangen des Lärmschutzes gerecht zu werden, habe die Antragsgegnerin nicht ernsthaft erwogen. Der Prozessbevollmächtigte der Antragsgegnerin habe im Hinblick auf das Einwendungsschreiben der Antragsteller vom 2. Oktober 2012 selbst Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Ausschlusses der Wohnnutzung gehabt.

- 6 Die Antragsgegnerin beantragt,
- 7 den Antrag abzulehnen.
- 8 Dem Bebauungsplan fehle nicht die städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Bei dem Mischgebiet handle es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich, die ungeregelt und unorganisch gewachsen sei. Durch die Splittersiedlung würden auch städtebauliche Konflikte hervorgerufen, da der hohe Wohnanteil innerhalb der Splittersiedlung in Konflikt mit den umliegenden Gewerbenutzungen gerate. Vor diesem Hintergrund habe die Antragsgegnerin ein Planungsbedürfnis angenommen. Dem Bebauungsplan fehle auch nicht die Vollzugsfähigkeit, da die Entwicklung des festgesetzten Mischgebietes ohne weiteres möglich sei. Die Charakteristik des Mischgebiets werde nicht dadurch ausgehebelt, dass die Antragsgegnerin für drei Grundstücke die Unzulässigkeit von Wohnnutzungen festgesetzt habe. Es handle sich bei den Grundstücken um eine Fläche von ca. 1.980 m². Gegenüber der insgesamt im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche von ca. 9.000 m² stelle dies einen Anteil von ca. 22% dar. Der teilweise Ausschluss einer Hauptnutzung im Mischgebiet sei zulässig, wenn der Ausschluss einer Wohnnutzung als „Pufferzone“ zu einem angrenzenden Gewerbegebiet diene. Dies sei hier der Fall. Durch die Emissionen aus dem Bebauungsplan Nr. ... würden für die drei Grundstücke die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bestand überschritten. Für die Gewerbebetriebe im Mischgebiet sei daher festgesetzt worden, dass für diese die TA-Lärm Anwendung finde mit der Maßgabe, dass diese Gewerbebetriebe lediglich einen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteil an der nächstgelegenen Wohnbebauung anbringen dürften. Es gehe nicht um die Legalisierung eines im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebes, sondern um die Konfliktminimierung zwischen dem Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. ... auf der einen Seite und dem im Bebauungsplan geplanten Mischgebiet auf der anderen Seite. Der Bebauungsplan verstoße auch nicht gegen das Abwägungsgericht gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sei ein Planungsleitsatz, von dem nur in begründeten Fällen abgewichen werden solle. Im Hinblick auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet und vor dem Hintergrund, dass auf den drei Grundstücken derzeit keine Wohnnutzung vorhanden sei und der Siedlungssplitter im Außenbereich liege, sei es abwägungsgerecht, wenn auf den Grundstücken keine Wohnnutzung zugelassen werde. Eine neue Wohnbebauung müsse nicht in einem Bereich zugelassen werden, in dem gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben seien.

- 9 Ergänzend wird auf die Gerichtsakten sowie die Normaufstellungssakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 10 Der zulässige Antrag hat keinen Erfolg.
- 11 1. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Eigentümer eines Grundstücks, für das ein Bebauungsplan Festsetzungen trifft, sind grundsätzlich nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt (vgl. BVerwG, B.v. 20.9.2005 - 4 BN 46.05 - BauR 2006, 352). Mit dem in der mündlichen Verhandlung gestellten Antrag haben die Antragsteller auch klargestellt, dass sie sich nur gegen das im südlichen Planbereich ausgewiesene Mischgebiet wenden. Ist ein Bebauungsplan offensichtlich teilbar und kommt eine Verletzung von Rechten der Antragsteller nur bei einem Teil der Regelungen in Betracht, dann muss der Antrag von

vornherein auf diesen Teil beschränkt werden (vgl. BVerwG, B.v. 20.9.2007 - 4 BN 20.07 - juris Rn. 11; B.v. 4.6.1991 - 4 NB 35.89 - BVerwGE 88, 268; B.v. 18.7.1989 - 4 N 3.87 - BVerwGE 82, 225; BayVGH, U.v. 16.7.2018 - 1 N 14.1510 - juris Rn. 17). Ein Bebauungsplan, in dem die Gemeinde unterschiedliche Baugebiete festgesetzt hat, ist an den Gebietsgrenzen teilbar, wenn das jeweilige Baugebiet mit den weiteren für dieses Gebiet geltenden Festsetzungen für sich betrachtet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan für nur eines der Baugebiete beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131,100). Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die als Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind räumlich klar voneinander getrennt, es besteht auch kein notwendiger sachlicher Zusammenhang. Es werden mit den Baugebietausweisungen zwei voneinander unabhängige städtebauliche Konzepte verfolgt. Die Ausweisung der unterschiedlichen Baugebiete im Bebauungsplan dient nicht dem baugebietsübergreifenden Schutz, sondern allein der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des jeweiligen Gebiets. Insbesondere wird mit der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Gewerbegebiet sichergestellt, dass von diesen gewerblichen Nutzflächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf die bestehende umliegende Wohnnachbarschaft ausgehen (vgl. das schalltechnische Gutachten vom 14.8.2012).

- 12 2. Die Festsetzung des südlichen Planbereichs als Mischgebiet ist nicht fehlerhaft erfolgt. Die Antragsgegnerin hat dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung Rechnung getragen; mit dem Ausschluss der Wohnnutzung auf drei Grundstücken wird auch nicht gegen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets verstoßen (2.1). Es liegen auch keine beachtlichen Abwägungsfehler vor (2.2).
- 13 2.1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. B.v. 25.7.2017 - 4 BN 2.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537).
- 14 Nach diesen Maßgaben liegt ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung nicht vor. Aus der Begründung des Bebauungsplans und den Beschlüssen der Antragsgegnerin ergibt sich das städtebauliche Ziel, den westlichen Teil der Splittersiedlung „Am B ...“ städtebaulich zu ordnen und funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Im Einzelnen wird genannt, dass vorhandene, nicht genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen einer nachträglichen Genehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplans bedürften. Die bislang vorherrschende kleinteilige Nutzungsstruktur des Areals solle erhalten und gefördert werden. Aufgrund der engen Zuordnung zum bestehenden Gewerbegebiet und der Gewebegebietserweiterung im Bebauungsplan sowie in Weiterentwicklung der bereits bestehenden Ansätze einer gemischten Nutzungsstruktur werde der Bereich als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert. Der Ausschluss der Wohnnutzung auf drei Grundstücken, die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen, sei durch die dort vorhandene Lärmvorbelastung gerechtfertigt. Damit verfolgt die Antragsgegnerin städtebauliche Belange im Sinn von § 1 Abs. 6 BauGB, die auch grundsätzlich mit der Festsetzung des Planbereichs als Mischgebiet verwirklicht werden konnten.

- 15 Soweit die Antragsteller vortragen, dass es der Antragsgegnerin vorrangig um die Erhaltung des Status quo und die Legalisierung des bestehenden, nicht genehmigten Gewerbebetriebs gegangen sei, darf eine Gemeinde mit der Bauleitplanung auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2012 - 4 BN 9.12 - BauR 2012, 1067). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin die vorhandene, im Außenbereich liegende Wohn- und Gewerbebebauung, die großteils ohne Baugenehmigungen entstanden ist, aber dort schon seit langer Zeit bestand und geduldet wurde, und für die von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden konnte (vgl. den Niederschriftenauszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 29.7.2010), planungsrechtlich sichern und die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke bzw. eine künftige Bebauung steuern wollte. Ob sie das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen zutreffend gewürdigt hat und sich die öffentlichen Belange gegen entgegenstehende private Interessen durchsetzen, ist keine Frage der Erforderlichkeit der Bauleitplanung, sondern betrifft das Ermittlungs- und Abwägungsgebot.
- 16 Auch die Gliederung des Mischgebiets durch den Ausschluss von Wohnnutzung auf dem Grundstück der Antragsteller und zwei weiteren Grundstücken ist durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen und wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets. Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. In der sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets (vgl. BVerwG, B.v. 11.4.1996 - 4 B 51.96 - NVwZ-RR 1997, 463; U.v. 4.5.1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79, 309). Diese allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets schließt es aber nicht generell aus, dass Mischgebiete auch nach ihren Hauptnutzungsarten gegliedert werden. So kommt die Gliederung eines Mischgebiets nach § 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO durch einen teilweisen Ausschluss der Wohnnutzung in Betracht, wenn es nur um einen Randstreifen in Grundstückstiefe als „Pufferzone“ zu einem angrenzenden Gewerbegebiet geht (vgl. BayVGH, U.v. 3.2.2006 - 1 BV 05.613 - BauR 2006, 1855; U.v. 6.2.2002 - 2 N 00.3406 - juris Rn. 28; U.v. 12.9.2000 - 1 N 98.3549 - BayVBI 2001, 630). So liegt der Fall hier.
- 17 Städtebaulicher Grund für die Gliederung des Mischgebiets war die schalltechnische Untersuchung, die für die geplanten Mischgebietsflächen im Nordwesten (FINr. ..., ... und ...) ergab, dass wegen der vorgegebenen Geräuschvorbelastungen durch das Gewerbegebiet die Orientierungswerte für ein Mischgebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Die Antragsgegnerin wollte mit der von der Planung erkennbar verfolgten Konzeption einen Übergangsbereich zu dem im Westen anschließenden Gewerbegebiet schaffen (vgl. BayVGH, B.v. 24.4.2006 - 26 B 04.1129 - juris Rn. 33). Das erst in der letzten schalltechnischen Untersuchung vom 14. August 2012 mitgeprüfte Emissionsverhalten des Dachdeckerbetriebes war für den Ausschluss von Wohnnutzung auf den beiden angrenzenden, im Wesentlichen unbebauten Grundstücken nicht maßgeblich, sondern es sollte die Verträglichkeit des Betriebs mit der auf anderen Grundstücken vorhandenen Wohnbebauung geprüft werden. Aufgrund der Vorbelastung durch die Emissionskontingente des westlich benachbarten Bebauungsplangebiets ist auch die Gewerbenutzung eingeschränkt, es darf nur ein im Sinn der TA Lärm nicht als relevant anzusehender Geräuschanteil geliefert werden.
- 18 Das gegliederte Baugebiet wahrt bei einer Gesamtbetrachtung noch seinen planerischen Gebietscharakter (vgl. BVerwG, B.v. 22.12.1989 - 4 NB 32.89 - NVwZ-RR 1990, 171). Der Ausschluss der Wohnnutzung gilt nur in etwa einem Fünftel des Gebiets (vgl. BayVGH, U.v. 12.9.2000 - 1 N 98.3549 - BayVBI 2001, 630), auf der übrigen Fläche war auch aufgrund der unbebauten Grundstücke noch das für ein Mischgebiet charakteristische Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich. Soweit die Antragsteller für das Ausmaß des Ausschlusses der Wohnnutzung nicht auf das gesamte Mischgebiet abstellen, sondern nur auf den Teilbereich MI 2, ist dem nicht zu folgen. Das Mischgebiet ist hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe und dem Höhenbezugspunkt nochmals untergliedert, die geringere Wandhöhe im MI 1 nimmt Rücksicht auf die östlich anschließende Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets. Diese Gliederung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung berührt aber die zulässige Art der Nutzung nicht. Für die Gebietsstruktur eines Mischgebiets bedarf es auch keiner großflächigen Grundstücke, die mit Gewerbe belegt werden können. Die Antragsgegnerin wollte die kleinteilige Nutzungsstruktur

aufrechterhalten und hat in diesem Sinn auch Einschränkungen hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe vorgenommen. Die vorgetragene Behauptung, dass das Grundstück der Antragsteller von einem (kleineren) Gewerbebetrieb nicht genutzt werden könnte, ist für den Senat nicht nachvollziehbar. Dass die Antragsteller bei ihren Bemühungen, das Grundstück zu verkaufen, bisher nicht erfolgreich waren, belegt keine dauerhafte Vollzugsunfähigkeit der Festsetzung des Bebauungsplans.

- 19 Die Erforderlichkeit der Ausweisung eines Mischgebiets steht auch nicht deswegen in Frage, weil der bestehende Dachdeckerbetrieb aufgrund seines Störgrades möglicherweise nicht in einem Mischgebiet zulässig ist. Denn mit der Mischgebietsfestsetzung wird nicht eine Absicherung des Betriebs in seinem Bestand bezweckt, sondern mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung der betrieblichen Nutzung an die umgebende Wohnbebauung. Hierin liegt eine ausreichende Rechtfertigung für die Mischgebietsfestsetzung (vgl. BayVGH, U.v. 25.10.2010 - 1 N 06.2609 - BayVBI 2011, 764; VGH BW, U.v. 8.10.1993 - 8 S 2693/92 - juris Rn. 24).
- 20 2.2. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 - 4 B 71.17 - ZfBR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; B.v. 15.5.2013 - 4 BN 1.13 - ZfBR 2013, 573; U.v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - BVerwGE 34, 301). Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727). Dies gilt auch für das Verhältnis der von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange untereinander. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung beachtet werden. Dabei ist das Gewicht des Eigentümerinteresses allerdings regelmäßig größer, wenn ein bestehendes Baurecht eingeschränkt wird (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 - 4 BN 25.16 - ZfBR 2017, 589). Im Rahmen der Abwägung ist auch die Abwägungsdirektive des § 50 BlmSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden (vgl. BVerwG, B.v. 22.6.2006 - 4 BN 17.06 - juris Rn. 5). Ob sich der Trennungsgrundsatz in der Abwägung durchsetzt, entscheidet sich in der Bewertung der konkreten Einzelfallumstände. Vom Grundsatz der Trennung unverträglicher Raumnutzungen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 CN 3.11 - BVerwGE 143, 24; U.v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238).
- 21 Nach diesen Maßgaben liegen weder ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit noch Abwägungsmängel vor. Die Antragsgegnerin hat die planungsrechtliche Situation der Grundstücke zutreffend als Splittersiedlung im Außenbereich bewertet, den Umstand einer (möglichen) Lärmvorbelastung durch das Gewerbegebiet mit einem Schallschutzbüro ermittelt und damit auch das Emissionsverhalten des bestehenden Gewerbebetriebs im Bebauungsplangebiet überprüfen lassen, sowie das von den Antragstellern geltend gemachte private Interesse an der Zulassung einer Wohnnutzung auf ihrem Grundstück in die Abwägung

eingestellt. Bei ihrer Abwägungsentscheidung konnte die Antragsgegnerin ihren städtebaulichen Zielen den Vorrang vor den privaten Interessen der Antragsteller einräumen.

- 22 Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung auf dem Grundstück der Antragsteller und den Grundstücken FINr. ... und ... verfolgt die Antragsgegnerin das städtebauliche Ziel der gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei konnte sie im Rahmen der Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung für eine Wohnnutzung als Orientierungshilfe heranziehen (vgl. BVerwG, U.v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238; B.v. 18.12.1990 - 4 N 6.88 - NVwZ 1991, 881). Aus dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich unbestritten, dass auf den drei Grundstücken im Nordwesten des Mischgebiets die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Zwar wenden die Antragsteller zutreffend ein, dass bei einer vorhandenen Gemengelage eine Überschreitung der Orientierungswerte zulässig sein kann. So kann die Überschreitung des Orientierungswerts für ein allgemeines Wohngebiet um 5 dB (A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.1990 a.a.O.). Das Bundesverwaltungsgericht hat dies damit begründet, dass Wohngebiete an ein Misch- oder Dorfgebiet angrenzen können und auch diese Gebiete dem Wohnen dienen. Auch der Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG beansprucht für die Überplanung einer bestehenden Gemengelage keine strikte Geltung (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2004 - 4 BN 15.04 - juris Rn. 4; B.v. 20.1.1992 - 4 B 71.90 - NVwZ 1992, 663). Andererseits darf bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets eine schon vorhandene Vorbelastung neu hinzukommende Vorhaben nicht von dem freistellen, was städtebaulich angezeigt und tatsächlich möglich ist (vgl. BVerwG, B.v 18.12.1990 a.a.O.). Die Antragsgegnerin hat diese Grundsätze in ihrer Abwägungsentscheidung berücksichtigt und zutreffend darauf abgestellt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, die bereits höher sind als die Werte, die für ein allgemeines Wohngebiet gelten. Weiter war für sie maßgeblich, dass sich auf den Grundstücken FINr. ... und ... keine Wohnnutzung befindet, diese bisher auch nicht planungsrechtlich zulässig war und der auf dem Grundstück FINr. ... für Saisonarbeiter zur Verfügung gestellte Wohnraum nicht genehmigt ist. Es lägen keine besonderen städtebaulichen Gründe vor, eine konfliktträchtige Gemengelage planerisch herbeizuführen (vgl. den Niederschriftenauszug der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 5.12.2012 und vom 4.2.2015). Die Antragsgegnerin hat auch entgegen dem Vortrag der Antragsteller erwogen, ob eine Wohnnutzung auf den drei Grundstücken geschossweise zugelassen werden könnte, da die Überschreitung der Orientierungswerte vor allem für die Obergeschossebene bestimmt wurde (vgl. den Niederschriftenauszug der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 5.12.2012). Sie hat aber eine Regelung, wonach im Erdgeschoss Wohnnutzungen und im Obergeschoß nur gewerbliche Nutzung zulässig ist, als nicht praxistauglich angesehen; das ist nicht zu beanstanden. Eine gleichheitswidrige Benachteiligung der Antragsteller ergibt sich auch nicht daraus, dass sie im Gegensatz zu dem Nachbargrundstück ihre Nutzungsabsicht nicht verwirklichen können. Einen Grundsatz des Inhalts, dass stets nur das geplant werden dürfte, was der jeweilige Eigentümer selbst realisieren kann und was ihm selbst nützt, gibt es nicht (vgl. BVerwG, B.v. 8.8.1989 - 4 NB 2.89 - NVwZ 1990, 159). Auch für den Dachdeckerbetrieb hat die Antragsgegnerin im Übrigen keine Wohnnutzung zugelassen. Soweit sie im Hinblick auf den Ausschluss der Wohnnutzung dessen Interesse an einer nicht noch weitergehenden Einschränkung des Betriebs, als dies durch die Lärmbelastung und die vorhandene Wohnbebauung geboten war, mitberücksichtigt hat, konnte sie der vorhandenen Bebauung auch bei Berücksichtigung der Tatsache, dass diese nicht genehmigt ist, einen gewissen Stellenwert einräumen. Die Bedenken des Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin im Bauleitplanverfahren, auf die die Antragsteller verweisen, sind angesichts der Normaufstellungsakten nicht nachvollziehbar. Städtebaulicher Grund für den Ausschluss der Wohnnutzung war von Anfang an die Überschreitung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet, die die schalltechnische Untersuchung ergeben hatte. Bereits in der ersten schalltechnischen Untersuchung vom 15. Juli 2010 hatte der Gutachter auf die Überschreitung der Orientierungswerte im Nordwesten der geplanten Mischgebietsflächen und die Problematik einer dortigen Wohnnutzung hingewiesen. Der Dachdeckerbetrieb wurde auf Anregung des technischen Umweltschutzes erst im späteren Verfahren untersucht.
- 23 3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 2 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.

