

Rechtsanwälte Günther

Partnerschaft

Rechtsanwälte Günther • Mittelweg 150 • 20148 Hamburg

Amt Sternberger Seenlandschaft
Amt für Bau- und Liegenschaften
Am Markt 1
19406 Sternberg

Per E-Mail (q.e.s.): bruemmer@stadt-sternberg.de

Clara Goldmann LL.M. (Sydney) *
Dr. Michéle John *
Dr. Dirk Legler LL.M. (Cape Town) *
Dr. Roda Verheyen LL.M. (London) *
André Horenburg *¹
John Peters *
Victor Görlich
Dr. Johannes Franke
Anja Popp
Dr. Ammar Bustami
Juliane Willert LL.M. (Berkeley)
Simon Simanovski

Dr. Ulrich Wollenteit ¹ (Of Counsel)

Michael Günther * (bis 31.12.2022)
Hans-Gerd Heidel * (bis 30.06.2020)

¹ Fachanwalt für Verwaltungsrecht
* Partner der Partnerschaft
AG Hamburg PR 582

Mittelweg 150
20148 Hamburg
Tel.: 040-278494-0
Fax: 040-278494-99
www.rae-guenther.de

**Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“
Stellungnahme zum geänderten Entwurf im ergänzenden
Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB**

12.06.2026



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bruemmer,

wir haben uns im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 8, „SB-Markt-Sternberger Straße“, bereits mit Schreiben vom 04.11.2024 unter Vorlage einer beglaubigten Ablichtung unserer Vertretungsvollmacht für 
 legitimiert.

Die in diesem Schreiben zum Bebauungsplan Nr. 8 vorgetragenen Rügen bleiben vollständig aufrechterhalten. Unter Bezugnahme auf die damals vorgelegte Vollmacht erheben wir für  im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ vom April 2026 ergänzend die folgenden Einwendungen:

Jede urheberrechtliche Nutzung ist grundsätzlich untersagt, insbesondere mit, für oder in KI-Systemen oder KI-Modellen. Die Nutzung zum Text-und-Data-Mining nach § 44b Abs. 3 UrhG wird vorbehalten.

Hamburger Sparkasse
IBAN DE84 2005 0550 1022 2503 83
BIC HASPDEHHXXX

Commerzbank AG
IBAN DE22 2008 0000 0400 0262 00
BIC DRESDEFF200

GLS Bank
IBAN DE61 4306 0967 2033 2109 00
BIC GENODEM1GLS

I. Einwender

■■■■■ ist weiterhin Eigentümer des Wohngrundstücks unter der Anschrift ■■■■■. Das Grundstück grenzt direkt an die Vorhabenfläche für den auf Basis des Bebauungsplan Nr. 8 „SB- Markt Sternberger Straße“ geplanten Verbrauchermarkt. Die Schulstraße soll als Anlieferung für den zukünftigen Markt dienen und muss den Schwerlastverkehr aufnehmen.

Der geplante neue SB-Markt soll 3 m entfernt von der Grundstücksgrenze errichtet werden. Unser Mandant wird sich zukünftig rückwärtig einer riegel förmigen Bebauung mit einer Höhe von 8,50 ausgesetzt sehen. Die rückwärtigen Außenwohnbereiche werden hierdurch massiv beeinträchtigt. Es entsteht ein Gefühl des Eingemauertseins. Zudem werden das Gewächshaus und die Photovoltaikanlage verschattet. Die Wohnnutzung wird aufgrund der Belastungen der Schulstraße durch Lärm, Abgase und Erschütterungen infolge der Anlieferung erheblich beeinträchtigt. Es drohen auch Gebäudeschäden.

II. Hintergrund der fortgeschriebenen Planung

Hintergrund der Planung war die Absicht des ursprünglich in der Brüeler Mühle (Ernst-Thälmann-Straße 27) ansässigen Lebensmitteldiscounters Penny, auf ein benachbartes Grundstück umzuziehen, auf dem sich seit mehr als 20 Jahren ein leerstehendes Gebäude befindet, das zuvor einige wenige Monate als TiP-Markt genutzt wurde, um dort einen SB-Markt mit einer Fläche von 1.050 m² zu errichten. Die Stadt Brüel hat von Anfang an das Vorhaben unterstützt. Die überplante Fläche von nur 0,6 ha umfasst ausschließlich den „neuen“ Standort für Penny. Der Sache nach handelt es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine allein auf ein konkretes Vorhaben bezogene Planung.

Der gesamte Planungsprozess beruhte dabei auf der verfehlten Tatsachengrundlage, dass der in der Brüeler Mühle ansässige großflächige Einzelhandel in das Plangebiet verlagert und der bisherige Standort in der Brüeler Mühle als Einzelhandelsstandort aufgegeben würde und die Verlagerung deshalb voraussichtlich mit einem Leerstand oder einer aufwendigen Umplanung am Altstandort verbunden sein würde. Auch nach Aufdeckung dieses Irrtums hält die Stadt Brüel an der Planung fest.

Die Annahme der Verlagerung bietet auch in der aktuellen Planbegründung noch weitgehend die Prämisse für beispielsweise die Erforderlichkeit der Planung, auch wenn in der ergänzten Planbegründung nunmehr stellenweise ergänzend darauf

Bezug genommen wird, dass am Standort in der Brüeler Mühle zukünftig ein neuer Discounter nach entsprechenden baulichen Erweiterungen betrieben werden soll. Der Netto Marken-Discount in der Brüeler Mühle wurde am 09.06.2026 eröffnet. In der Sache handelt es sich daher nun eindeutig nicht um eine „Verlagerung“ eines Einzelhandelsstandorts, sondern um die Nutzbarmachung eines dritten Einzelhandelsstandorts in Brül und damit eine gravierende Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsflächen.

III. Verfahren seit Satzungsbeschluss am 28.05.2024

Der am 28.05.2024 beschlossene ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ wurde in dem vom Einwender betriebenen Normenkontrollverfahren durch das Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern vorläufig außer Vollzug gesetzt (Beschluss vom 20.08.2025, 3 KM 444/24). Das OVG hielt den Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO für dringend geboten, da der Normenkontrollantrag nach summarischer Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein werde. Die Stadt sei insofern bei der Bewertung der zusätzlichen Lärmbelastung von falschen Voraussetzungen ausgegangen, indem sie die Umgebung des Vorhabens bauplanungsrechtlich als Gemengelage beurteilt und deshalb die ermittelten Beurteilungspegel an den Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet gemessen und den Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG somit unzulässigerweise unangewendet gelassen habe. Auf die weiteren vom Einwender gerügten Mängel der Planung war es daher nicht mehr angekommen, sodass das Gericht hierüber bisher keine Entscheidung traf.

Das Hauptsacheverfahren im Rahmen dieses Normenkontrollantrags ist noch vor dem OVG anhängig. In dem Verfahren wurden neben dem Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 9, § 2 Abs. 3 BauGB in Form des Abwägungsfehlers auch gerügt:

- Formelle Mängel in Form von Verstößen gegen § 3 Abs. 1 BauGB sowie von irreführenden Bekanntmachungen durch die Stadt Brül;
- ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB sowie die daraus resultierende unzulässige Inanspruchnahme der Planungserleichterung nach § 13a BauGB;
- ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB;
- die fehlende Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB;
- die fehlerhafte Nichtberücksichtigung diverser in § 1 Abs. 6 BauGB relevanter Belange und damit verschiedene Ermittlungsdefizite im Rahmen des § 2 Abs. 3 BauGB, insbesondere in Bezug auf die Anforderungen an

gesunde Wohnverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1), Belange des Denkmalschutzes (Nr. 5), Belange des Umweltschutzes (Nr. 7);

- sowie Verstöße gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB.

Die nunmehr im ergänzenden Verfahren vorgenommenen Änderungen befassen sich nahezu ausschließlich mit dem vom OVG Mecklenburg-Vorpommern als fehlerhaft gerügten Aspekt der zu Unrecht zugrunde gelegten Gemengelage und des missachteten Trennungsgrundsatzes im ursprünglichen B-Plan. Dazu wurden in Abschnitt 3.2 der Begründung Ergänzungen vorgenommen hinsichtlich der Umgebung des Plangebiets und der dortigen Nutzungsstruktur (S. 11-13); in Abschnitt 7.1.3 wurden im Rahmen der Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Plangebiet und seine Umgebung neue Ausführungen zu „Lärm“ gemacht (S. 37-44).

Daneben wurden insbesondere kleinere ergänzende Änderungen vorgenommen in den Abschnitten

- 1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen (S. 5-7)
- 2.3.1 Kommunale Planungen – Flächennutzungsplan (S. 10)
- 4.7 Planinhalt – Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S. 19)
- 7.1.2 – Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung – Auswirkungen – Einzelhandel.

IV. Formelle Mängel

Mit Datum vom 12.05.2026 ist im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 5/2026 die Bekanntmachung der Stadt Brüel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im ergänzenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ veröffentlicht worden.

1. Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die amtliche Bekanntmachung verletzt die Anforderungen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB, so dass hier ein nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlicher Fehler vorliegt. Die Bekanntmachung enthält folgenden Hinweis in Fettdruck: „Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.“

Dieser Hinweis knüpft an die Formulierung von 4a Abs. 3 Satz 2 in der Fassung vom 3.11.2017 an („Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten

Teilen“), gibt auch diese jedoch nur verkürzt wieder. Der seit dem 3.7.2023 geltende § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB verlangt jedoch, dass „in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben“ ist. Die Beteiligungsmöglichkeit ist also weiter: Sie erstreckt sich nicht nur auf die geänderten Festsetzungen selbst, sondern auch auf deren mögliche Auswirkungen. Denn auch diese Auswirkungen sind abwägungserheblich. Die Vorschrift des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann und will nicht das Abwägungsmaterial einschränken (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, 161. EL November 2025, BauGB § 4a). Der ausdrückliche und fettgedruckte Hinweis in der Bekanntmachung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können, ist geeignet Bürger davon abzuhalten, Einwendungen zu den Auswirkungen der Lärmschutz-Festsetzungen vorzubringen. Infolgedessen verfehlt die Bekanntmachung die erforderliche Anstoßfunktion.

2. Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Dies ist – soweit ersichtlich – nicht erfolgt.

V. Materielle Mängel

1. Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot)

Entgegen dem auf S. 10 der Begründung zum B-Pläne ergänzten Satz, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sei nicht einschlägig, bleibt es dabei, dass Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Inanspruchnahme dieser „Planungserleichterung“ erfolgt hier nach wie vor rechtsmissbräuchlich, da der hier in Anspruch genommene selbstständige Bebauungsplan im System des BauGB einen Ausnahmefall von der grundsätzlich beachtlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung darstellt.

Nach der Vorschrift kann eine Gemeinde nur dann auf selbstständige Bebauungspläne abstellen, wenn ein solcher – oder mehrere Bebauungspläne – ausreichen, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen. Denn an dem Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu ordnen, will § 8 Abs. 2 S. 2 nicht rütteln (zutreffend Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 16. Aufl. 2025, BauGB § 8 Rn. 7, unter Bezugnahme auf Runkel in EZBK § 8 Rn. 41 ff. mit zahlreichen Nachweisen von Einzelfällen).

Es ist hier weder in der Begründung des Plans noch sonst dargetan worden, weshalb hier die Aufstellung eines B-Plans für ein einzelnes Vorhaben ausreichen soll. Die Aufstellung eines B-Plans in dem hier vorliegenden „Briefmarkenformat“ unter gleichzeitiger Inanspruchnahme der Planungserleichterung nach § 13a BauGB verstößt gegen den Grundsatz, dass auch ein selbstständiger B-Plan (allein oder zusammen mit anderen Einzelplänen) ausreichen muss, die städtebauliche Entwicklung für das *gesamte Gemeindegebiet* zu ordnen. Ein Bedarf nach einer gesamtstädtischen Betrachtung ist hier mit den Händen zu greifen. Es geht hier – wie sich nunmehr auch für die Stadt ergeben hat und diese inzwischen in der Planbegründung auch bestätigt (Planbegründung, S. 37) – eben nicht nur um die bloße Verlagerung eines Verbrauchermarktes, sondern um die Zulassung eines dritten großflächigen Verbrauchermarktes in einer Kleinstadt, die nicht einmal ansatzweise die dafür erforderliche Kaufkraft aufweist.

2. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Wie bereits im Rahmen der Einwendungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 gerügt, liegt nach wie vor ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor, da sich der Bebauungsplan nicht den Zielen der Raumordnung anpasst. Diese Einwendung bezieht sich auch unmittelbar auf die im ergänzenden Verfahren in der Planbegründung ergänzten Teile, denn aus diesen ist nunmehr eindeutig ersichtlich, dass es sich bei dem hier geplanten SB-Markt in der Sternberger Straße um einen dritten Einzelhandelsstandort in Brüel handeln würde.

Konkret auf S. 37 der Planbegründung nach Änderung im ergänzenden Verfahren inzwischen:

„Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des B-Plans wurde der Stadt zur Kenntnis gebracht, dass ein anderer Lebensmitteldiscounter die Räumlichkeiten in der Brüeler Mühle nachnutzen möchte und ein entsprechender Bauvorbescheid für den Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers für bis zu 1200 m² Verkaufsfläche erteilt wurde. Die Baugenehmigung liegt nunmehr vor. Die Eröffnung des Lebensmitteldiscounters ist für Anfang Juni 2026 geplant. Mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes im Gebiet des B-Plans Nr. 8 geht somit kein Leerstand am Altstandort einher. Die städtebaulichen Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am Standort der Brüeler Mühle wurden unter Berücksichtigung einer erweiterten Verkaufsfläche von 948 m² untersucht (siehe Kapitel 7.1.3 und 7.1.4).“

(Markierungen im Original zur Kennzeichnung der Änderungen)

In der ursprünglichen Planbegründung behauptete die Stadt noch, es handele sich bei dem neu geplanten Standort in der Sternberger Straße um eine reine Verlagerung des ursprünglichen Penny-Marktes aus dem Standort an der Brüeler Mühle. Sofern sich die Stadt nunmehr darauf beruft, die *städtebaulichen* Auswirkungen eines fortgesetzten Betriebs eines Lebensmittelmarktes am alten Standort des Penny-Marktes untersucht zu haben, tut sie dies in den o.g. Kapiteln lediglich in Bezug auf Lärm- und Verkehrsauswirkungen (Begründung, S. 37-45). Hinsichtlich der raumordnungsbezogenen Auswirkungen nimmt die Stadt gerade keine neue Bewertung vor, obwohl dies mit Blick auf die neue Erkenntnis notwendig gewesen wäre.

Bei den Zielen der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt es sich um verbindliche Vorgaben, die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen und in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes festgehalten werden. Solche Ziele sind keiner weiteren Abwägung zugänglich; ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplans OVG Greifswald, Urteil vom 29. März 2010 – 3 K 27/07, NordÖR 2010, 353, 354).

Das Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern aus 2016 legt fest, dass die Stadt Brüel

- ein sogenanntes „Grundzentrum“ ist (unterste Zentralisierungsebene); Grundzentren sind größere geschlossene Siedlungskerne mit einem Bevölkerungsstand ab 2.000 Einwohnern und einem Nahbereich ab ca. 5.000 Einwohnern (LEP, S. 28). Insofern sind die Annahmen in der Begründung nachvollziehbar. Grundzentren bündeln Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und bilden als Ankergemeinden das Grundgerüst der Versorgung in der Fläche. In dieser Funktion sind sie u.a. auch Standorte von Einzelhandelseinrichtungen (LEP, S. 30);
- zu dem „Ländlichen Gestaltungsraum“ Schwerin-Brüel, Sternberg gehört;
- in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus belegen ist und
- von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist.

Das LEP enthält weiter unter dem Gliederungspunkt 4.3.2 detaillierte Aussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten (S. 53 ff).

Nach 4.3.2 (1) sind „Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig“. Diese Festlegung ist ausdrücklich als Zielfestlegung gekennzeichnet. Damit kann angenommen werden, dass Grundzentren zentrale Orte sind und deshalb grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten in Betracht kommen.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten finden sich weitere verbindliche Zielfestlegungen:

„(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. **(Z)**“

Nach zutreffender Auffassung muss daraus gefolgert werden, dass die Zulassung eines weiteren Einzelhandelsgroßprojekts in der Stadt Brüel nicht mehr der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht, weil die Kaufkraft der Bevölkerung für insgesamt drei großflächige SB-Märkte nicht ausreicht. Es gibt schon heute zwei Netto-Märkte am Ort (Brüeler Mühle und Am Mühlenberg 1a, 19412 Brüel). Die nächstgelegenen Vollversorger (EDEKA Märkte) sind in Sternberg und Warin vorhanden. Die Entfernung vom B-Plangebiet beträgt lediglich 8 km bzw. 7 km.

Zwar bezeichnet sich Brüel als „Stadt“, entspricht jedoch mit seiner Bewohnerzahl von 2.557 Einwohner (Stand 31.03.2026) eher einem Dorf. Die Zulassung eines weiteren Einzelhandelsgroßprojekts in Brüel entspricht daher nicht mehr der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes, weil insbesondere mangels einer entsprechenden Kaufkraftanalyse nicht davon auszugehen ist, dass die Kaufkraft der Bevölkerung für insgesamt drei großflächige SB-Märkte mit insgesamt etwa 3.000 m² Verkaufsfläche ausreichen würde.

Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang auch die weitere Zielfestsetzung, die für die hier angestrebte Planung die vorgängige Entwicklung von Einzelhandelskonzepten voraussetzt.

„(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)“

Danach ist die Zulassung eines weiteren großflächigen Einzelhandels in der Stadt Brüel nur auf Basis eines vorgängigen Einzelhandelskonzepts rechtlich möglich. Auch in diesem Punkt unterliegt die Planung einer Zielfestsetzung der Landesplanung, deren Erfüllung nicht zu erkennen ist.

Die Planung muss deshalb weiterhin und erst recht auf Grundlage der in der Planbegründung geänderten Tatsachengrundlage an § 1 Abs. 4 BauGB scheitern.

Die Fehlerhaftigkeit der nach wie vor angenommenen raumordnerischen Bewertung durch die Stadt Brüel wird letztlich selbst durch die von der Planbegründung vorgebrachten Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt (Begründung, S. 9 a.E.). Denn ausweislich der Stellungnahme vom 15.09.2022 ging das Amt ausdrücklich noch von einer – nicht gegebenen – reinen „Verlagerung“ des ehemaligen Penny-Marktes an den neuen Standort, nicht von einer Neuansiedlung aus. So heißt es dort, es befinde sich „in unmittelbarer Nähe ein weiterer Discounter, verschiedene Dienstleistungsangebote sowie kleinere gastronomische Einrichtungen“, ferner sei „nicht davon auszugehen, dass sich die Verlagerung des Penny-Marktes negativ auf diese Einrichtungen auswirkt, da es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Discounters“. Die Stellungnahme des Amtes ist jedoch gerade konditioniert abgegeben worden; so weist es abschließend ausdrücklich darauf hin, dass ihre Stellungnahme nur solange Geltung beanspruche, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Genau letzteres ist jedoch im Rahmen der genannten Erkenntnisse geschehen: Mit der Beibehaltung des Altstandorts in der Brüeler Mühle für einen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 948 m² ist die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung gegenstandslos geworden. Dennoch hat sich die Stadt Brüel in ihrer Ermittlung und Abwägung darauf reduziert, zur Kenntnis zu nehmen, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung in der späteren Stellungnahme vom Februar 2024 an seiner früheren Stellungnahme festhält, obwohl diese auf einer unzutreffenden Sachlage basierte. Die frühere Bewertung hinsichtlich der negativen Auswirkungen gerade auf kleinere Einkaufsmöglichkeiten in benachbarten Orten ist bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche um mehr als 100 % in keiner Weise mehr tragfähig.

Es liegt insoweit ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB, in jedem Fall aber ein schwerwiegender Abwägungsfehler vor, der auch nicht durch die einfache Ergänzung der Planbegründung aus der Welt geschafft wurde.

Das Vorbehaltsgebiet Tourismus dürfte zudem abwägungsrelevant durch die mögliche Schaffung eines städtebaulichen Missstands berührt sein. Das folgt bereits aus der Agglomeration vom mehreren großflächigen Einzelhandelsstandorten und den damit verbunden Nebenwirkungen in Form von zusätzlichen Verkehren, Lärm und Abgasen.

3. Fragliche Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB

Mit diesem Verstoß hängt auch die nach wie vor fragliche Planungsbefugnis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB zusammen. Auch die hieran eingewandten Zweifel ergeben sich aus den von der Stadt Brüel zwar aufgeführten, aber nicht weiter berücksichtigten geänderten Tatsachengrundlagen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „erforderlich“ ist. „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (OVG Münster BauR 2006, 1696; ebenso Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 16. Aufl. 2025, BauGB § 1 Rn. 26).

Im vorliegenden Fall fehlt es an einer nachvollziehbaren städtebaulichen Ausrichtung und Gewährleistung. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, kann die Planung (Verlagerung eines vorhandenen SB-Marktes von A nach B) bei nunmehr feststehender Neuvermietung des alten Standorts A an einen neuen Discounter nur städtebaulich nachteilige Konsequenzen haben, denn aufgrund der voraussichtlich nicht ausreichenden Kaufkraft für insgesamt drei Lebensmittelgroßmärkte in Brüel besteht ein erhebliches Risiko für die Überlebensfähigkeit letztlich beider bzw. aller drei Lebensmittelmärkte.

Die planbegründenden Auslegungsunterlagen behandeln diesen auf der Hand liegenden Konflikt an keiner Stelle, obwohl diese städtebauliche Problematik angesichts der nunmehr unbestrittenen Erweiterung der Lebensmittelmärkte von bisher zwei auf zukünftig geplant drei Märkte (Begründung, S. 37-38) auf der Hand liegt. Es fehlt ersichtlich an eine Kaufkraftanalyse, die die Planung rechtfertigen könnte. Diese ist – entgegen der fehlerhaften Abwägung – eindeutig erforderlich.

Eine Erforderlichkeit der Verlagerung des Penny-Marktes ist auch deshalb zu verneinen, weil der initial behauptete Planungsanlass (fehlende Erweiterungsmöglichkeit des bereits vorhandenen Marktes) schlichtweg nie bestand. Wie sich mit Blick auf die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung zeigte, bestand für den ursprünglichen Standort sogar die Erweiterungsmöglichkeit auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m², die damit sogar noch über die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.050 m² des neuen Marktes hinausgeht. Diese Wahrnehmungslücke, welche in der abschließenden Planbegründung nur notdürftig kaschiert wird, setzt nicht nur die Planungsbefugnis wegen fehlender „Erforderlichkeit“ ins Risiko, sondern führt auch zu einem eklatanten Abwägungsfehler.

4. Fehlerhafte Ermittlung der Lärmbelastung

Die Planung vernachlässigt auch nach den Änderungen im ergänzenden Verfahren in mehrfacher Hinsicht den Schutz abwägungsrelevanter Aspekte im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Zu den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gehört insbesondere auch der Schutz vor Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben und Verkehrsanlagen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (BeckOK BauGB/*Dirnberger*, 70. Ed. 1.2.2026, BauGB § 1 Rn. 82.1; *Battis/Krautzberger/Löhr/Battis*, 16. Aufl. 2025, BauGB § 1 Rn. 52, /*Mitschang*, § 136 Rn. 15).

Bevor die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können, müssen sie in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden. Eine fehlerhafte oder unvollständige Erfassung der relevanten Belange verletzt das Ermittlungs- und Bewertungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB. Hier sind Defizite bei der Ermittlung- und Bewertung der Belange des Lärmschutzes zu bemängeln. Aufgrund der Verlärmung des gesamten Plangebietes werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch im Ergebnis nicht mehr angemessen gewährleistet. Dies können auch mittelbar Betroffene rügen. Der grundstücksbezogene Schutz vor relevantem Verkehrslärm und vor Luftschadstoffen wie auch das Interesse außerhalb des im Plangebiet ansässigen Anliegers, von der Überlastung einer auch der Erschließung ihrer Grundstücke dienenden Straße verschont zu bleiben, sind nach h.M. abwägungsrelevant (*Schoch/Schneider/Panzer/Schoch*, 48. EL Juli 2025, VwGO § 47 Rn. 61a).

Im Einzelnen werden folgende Defizite gerügt:

a) Beurteilung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs

Die den Lärmschutzerwägungen zugrunde gelegten Einstufungen der Schutzwürdigkeit der näheren Umgebung des Plangebiets sind fehlerhaft.

aa) Schutzwürdigkeit Sternberger Straße

Die Begründung stuft die Bebauung entlang der Sternberger Straße als Gemengelage ein und billigt ihr lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebiets zu (Begründung, S. 37). Dies ist jedenfalls in Bezug auf die besonders betroffenen Wohnhäuser in der Sternberger Straße 2, 3, 4, 5 und 7 (vgl. Lärmgutachten, S. 8f.) fehlerhaft.

Um die erforderliche Einstufung als Mischgebiet begründen zu können, zieht die Begründung entfernt liegende Nutzungen im Bereich Ernst-Thälmann-Straße/Spiegelberg heran, lässt aber die ebensoweit entfernte reine Wohnnutzung in den Mehrfamilienhäusern der Feldstraße unberücksichtigt. Dies ist methodisch unzureichend, da für die Beurteilung des Gebietscharakters die unmittelbare Umgebung maßgeblich ist, nicht ein hiervon unabhängig bestimmter Straßenzug.

Bei einer detaillierten Betrachtung wiederum genau der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets auf der anderen Straßenseite der Sternberger Straße zeigt sich, dass dieser Bereich überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die einzigen dort ersichtlichen Nicht-Wohnnutzungen sind der Imbiss sowie die Kfz-Werkstatt. Ein Imbiss stellt aber ohne weiteres eine in allgemeinen Wohngebieten zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Speisewirtschaft nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar.

Hinsichtlich der Kfz-Werkstatt wiederum ist erstens nicht dargetan, inwiefern dieser nicht auch als ein der Versorgung des Gebiets dienender, nicht störender Handwerksbetrieb i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO oder jedenfalls als ausnahmsweise genehmigungsfähiger nicht störender Gewerbebetrieb i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann (so für einen Kleinbetrieb z.B. OVG Berlin, Urteil vom 20.09.1985 – 2 B 128/83, NVwZ 1986, 678). Zweitens wurde nicht berücksichtigt, dass dieser Kfz-Betrieb gerade nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Sternberger Straße hin gelegen ist, sondern sogar ausweislich des Kartenausschnitts (Begründung, S. 13) deutlich nach hinten hinaus gelegen ist. Drittens versäumt die Planbegründung, insgesamt zu prüfen, ob diese letztlich alleinstehend verbleibende gewerbliche Nutzung durch den Kfz-Betrieb in diesem Bereich als Fremdkörper in einem ansonsten faktischen allgemeinen Wohngebiet einzustufen ist. Nach der ständigen Rechtsprechung können einzelne, von Wohnbebauung umgebene gewerbliche Betriebe Fremdkörper darstellen, mit der

Folge, dass sie bei der Gebietseinstufung außer Betracht bleiben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel, 161. EL November 2025, BauGB § 34 Rn. 79c m.w.N.). So hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich entschieden, dass ein kleiner produzierender Betrieb als Fremdkörper in einem allgemeinen Wohngebiet einzustufen sein kann (BVerwG Urt. v. 7.12.2006 – 4 C 11.05, NVwZ 2007, 585). Das OVG Münster wiederum hat einen solchen Fremdkörper ohne Einfluss auf den Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets in Bezug auf ein Fitnessstudio angenommen (OVG Münster, Urt. v. 15.5.2013 – 2 A 3010/11, NVwZ-RR 2013, 951 (954)).

Zudem eröffnet Nr. 6.7 TA Lärm bei aneinandergrenzenden gewerblich und zum Wohnen genutzten Bereichen nur die Bildung eines geeigneten Zwischenwerts; der Mischgebietswert markiert dessen Obergrenze und versteht sich nicht von selbst. Eine einzelfallbezogene Zwischenwertbildung – unter Würdigung von Prägung, zeitlicher Priorität und Zumutbarkeit – enthält das Gutachten nicht.

Schon diese Einstufung der nördlich gelegenen Umgebung zum Plangebiet als „Gemengelage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes“ (Begründung, S. 37) ist daher fehlerhaft und stellt ein Ermittlungsdefizit in der weiteren Planung dar.

bb) Schutzwürdigkeit Schulstraße und Schweriner

Darüber hinaus sind auch die darauffolgenden Ausführungen in der Planbegründung zu den Bereichen „Schulstraße“ und „Schweriner Straße“ nicht überzeugend. Zwar unterstellt die Begründung „vorsorglich“ den Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten (ebd., S. 37-38) und unterstellt dies auch der weiteren Lärmprüfung. Doch lässt sie durch ihre Ausführungen, die Nutzungsstruktur lasse im Grunde eine „Einstufung als Gemengelage“ zu, erkennen, dass sie im Grunde von einem geringeren Schutzanspruch ausgeht. Es ist – gerade angesichts der vom Ergebnis her gedachten – nur aus Heilungsgründen vorgenommenen ergänzenden Planung naheliegend, dass die Stadt hier nur vordergründig den behauptet höheren Schutzanspruch in den Raum stellt, in der eigentlichen Ermittlung und Abwägung der relevanten Belange jedoch von einem niedrigeren Schutzniveau ausgeht. Auch dies würde somit ein Ermittlungsdefizit entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB darstellen.

Dies gilt umso mehr, als für das im Westen gelegene Gebiet (Schulstraße) ganz eindeutig von einer weit überwiegenden Wohnnutzung und damit einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen ist. Nichts anderes gilt für das im Osten gelegene Gebiet um die Schweriner Straße. Auch dort ist die Wohnnutzung die eindeutig

überwiegende und prägende Nutzung. Alle aufgeführten und vorgebrachten vermeintlich gewerblichen Nutzungen („Mix aus Wohnnutzung und Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben“, Planbegründung, S. 37 f.) unterfallen vollständig der auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung als der Versorgung des Gebiets dienende Läden (kleiner Elektronikfachmarkt), nicht störende Handwerksbetriebe (Friseursalon) oder kirchlichen Zwecken dienende Anlagen (kirchliche Einrichtung) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO. Die ebenso aufgeführten Nutzungen wie „Ärztzhaus, Apotheke, Physiotherapie“ (ebd., S. 38) sind wiederum derart weit südlich im weiteren Straßenverlauf der Schweriner Straße, ohne jeglichen Berührungspunkt zum Plangebiet, gelegen, dass sich auch hier nicht erschließen würde, inwiefern diese Nutzungen für die Umgebung gebietsprägend sein könnten (s.o.).

cc) Plangebiet

Schließlich sind die Ausführungen zum „Bereich ehemaliger TiP-Markt“ (Planbegründung, S. 38) nicht nachvollziehbar und fehlerhaft. Vordergründig geht die Begründung auf den Beschluss des OVG Mecklenburg-Vorpommern ein, in welchem das Gericht ausdrücklich den prägenden Charakter des ehemaligen, 20 Jahre zurückliegenden Betriebs eines TiP-Markts auf dem Plangebiet zurückgewiesen hat. Darüber geht die ergänzende Planbegründung nunmehr aber einfach hinweg, indem es die auf dem Plangebiet vermeintlich bestehende Gemengelage aus dem Weiterbetrieb des Netto-Marktes in der Brüeler Mühle Ernst-Thälmann-Straße 27 ziehen will. Erstens lag jedoch die Kenntnis über den geplanten und per Vorbaubescheid genehmigten Ausbau und die Weiternutzung des Altstandorts an der Brüeler Mühle auch dem OVG bei dessen Entscheidung im August 2024 vor; trotzdem verneinte das Gericht den Charakter einer Gemengelage bzw. eines Mischgebiets. Zweitens ist auch inhaltlich nicht schlüssig, weshalb der nordwestlich der Schulstraße und des Mühlenbachs gelegene Netto-Markt eine prägende Wirkung auch für den gerade aufgegebenen Bereich des ehemaligen TiP-Marktes entfalten soll. Hier heißt es nur, es sei „anzunehmen, dass der betreffende Umgebungsbereich als Gemengelage eingestuft werden kann“.

b) Unzureichende Berücksichtigung der Vorbelastung

Die schalltechnische Untersuchung vom 25.03.2026 berücksichtigt als relevante Vorbelastung ausschließlich den Einzelhandelsbetrieb in der Ernst-Thälmann-Straße 27 (Netto Marken-Discount) (vgl. Abschnitt 2.1, S. 4 ff. des Gutachtens).

Die eigene Bestandsaufnahme des Gutachtens (S. 33 f., Anlage E) benennt weitere gewerbliche Anlagen im Einwirkungsbereich, die der TA Lärm unterfallen, die

jedoch nicht in die Vorbelastung eingestellt wurden, ohne dass dies näher begründet wird. So ist beispielsweise nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich, dass die Stadt Brül einseits den Kfz-Betrieb im Norden des Plangebiets für die Gebietseinstufung heranziehen will, andererseits diesen aber nicht als Quelle weiterer Vorbelastungen gerade für die Standorte in der Sternberger Straße ansieht. Entweder es handelt sich um einen störungsfreien, im allgemeinen Wohngebiet ohne Weiteres zulässigen Betrieb oder es handelt sich um einen störanfälligen Betrieb, der dann jedoch auch entsprechende Vorbelastungen hervorruft.

Nicht nachvollziehbar ist auch, warum die Bautischlerei in der Schulstraße außer Acht gelassen wird. Im Bereich der dortigen WA-Aufpunkte ist dies keine offensichtlich irrelevante Quelle.

In Bezug auf die Vorbelastung durch den Einzelhandelsstandort in der Brüeler Mühle (Ernst-Thälmann-Straße 27) Die Untersuchung legt hier eine erweiterte Verkaufsfläche von 948 m² zugrunde (S. 4). Neben dem Nettomarkt befinden sich in der Immobilie jedoch weitere ca. 250 - 300 m² Gewerbeflächen mit Kundenfrequenz. Diese sind nicht berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung stützt sich in Bezug auf diese Vorbelastung auf eine Verkehrszählung der BERNARD Gruppe ZT GmbH, die im Zeitraum vom 20.11.2025 bis zum 22.11.2025 an der Zu- und Ausfahrt der Stellplatzanlage an der Schulstraße durchgeführt wurde (S. 4 der Untersuchung). Diese Zählung wurde jedoch noch während des Betriebs des (kleineren) Penny-Marktes durchgeführt, nicht während des Betriebs des nunmehr in der Fläche erweiterten Netto-Marktes, dessen Eröffnung erst am 09. Juni 2026 erfolgt ist. Dies ist methodisch fehlerhaft, da an keiner Stelle belegt ist, weshalb die Verkehrsmengen des alten Penny-Marktes auf den neueren und deutlich erweiterten Netto-Markt übertragbar sein sollen. Maßgeblich ist der genehmigte Nutzungsumfang, nicht der zufällig gezählte Bestandsverkehr. Ein Abgleich mit den Ansätzen der Netto-Baugenehmigung bzw. dem dortigen Schallgutachten fehlt.

Indem die Gemeinde die Vorbelastung nicht vollständig und korrekt erfasst, verletzt sie das Ermittlungs- und Bewertungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB, was in beachtlicher Weise (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB) zu unrichtigem Abwägungsmaterial für die nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche Abwägung führt. Erst nach Vorlage einer diese Punkte berücksichtigenden, ergänzenden Untersuchung kann beurteilt werden, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tatsächlich eingehalten werden und ob der Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1, Abs. 7 BauGB genügt.

c) Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgeländes

Auch in der Bauleitplanung kommt der TA Lärm nach ständiger Rechtsprechung eine wichtige rechtliche Funktion zu, da sie als Orientierungshilfe im Rahmen der planungsrechtlichen Abwägung herangezogen werden kann (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 161. EL November 2025, BauGB § 9 Rn. 212). Zwar kann im Einzelfall von den Richtwerten abgewichen werden, jedoch dient die TA Lärm als Anhaltspunkt dafür, wann Geräuschbeeinträchtigungen als unzumutbar einzustufen sind (BeckOK BauNVO/Spannowsky, 45. Ed. 15.4.2026, BauNVO § 1 Rn. 49). Eine Überschreitung der Orientierungswerte kann dabei zwar Ergebnis einer Abwägung sein, jedoch muss die richtige Ermittlung und Bewertung nach der TA Lärm zunächst der Ausgangspunkt nach § 2 Abs. 3 BauGB sein. Zudem gilt: Je weiter die Werte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6/88; BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 – 4 CN 2/06).

Die Beurteilung der dem Betrieb zugeordneten Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgeländes erfolgte nach der Begründung, S. 38 jedoch auf der Grundlage der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Die Begründung legt hierfür offenbar eine Vermischung des An- und Abfahrtverkehrs bereits an der Grundstücksgrenze zugrunde (Begründung, S. 40, vgl. Schallschutzgutachten, S. 9).

Das ist unzutreffend. Betriebsbedingter Verkehrslärm ist nach der TA Lärm auch dann, wenn er außerhalb des Betriebsgeländes entsteht, dem Betrieb zuzuordnen und nicht nach der 16. BImSchVO, sondern nach der TA-Lärm zu beurteilen (Landmann/Rohmer UmweltR/Hansmann, 97. EL Dezember 2021, TA Lärm 7 Rn. 36). In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass auch der unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Straße abgewinkelte Zu- und Abgangsverkehr der Anlage, durch deren Nutzung er ausgelöst wird, zuzurechnen ist, sofern er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist (vgl. BVerwG NVwZ 1999, 523, unter Bezugnahme auf BVerwG, Beschl. v. 23.7.1992 – 7 B 103-92; BVerwG, NVwZ 1998, 1176). Jedenfalls der auf der Sternberger Straße abbremsende und in das Betriebsgelände einbiegende und der aus dem Betriebsgelände auf die Sternberger Straße einfahrende Verkehr ist vom übrigen Straßenverkehr auf der Sternberger Straße deutlich unterscheidbar. Eine Vermischung scheidet aus. Die von diesem Verkehr hervorgerufenen Fahrtgeräusche sind damit zwingend in die Beurteilung nach der TA Lärm einzubeziehen.

Zudem betrachtet das Schallschutzgutachten ausschließlich die Zufahrt auf der Bundesstraße 192, nicht aber den Lkw-Anlieferverkehr über die gering belastete, wohngeprägte Schulstraße. Dort trägt das Vermischungsargument nicht und eine Betrachtung fehlt vollständig. Eine Vermischung kann frühestens im Bereich der Schweriner Straße angenommen werden.

Im Bereich der Zufahrt zur Schulstraße erfolgt die Anlieferung in einem Bereich mit Gefälle. Die LKW müssen also am Berg anfahren, an der Einmündung zur Schulstraße warten und nach links abbiegen (vor der Seniorenwohnanlage) bis zur Schweriner Str. hochfahren, dort an der Einmündung wieder am Berg anfahren (neben Wohngebäuden). Weil das Fahren auf Straßen mit Gefälle zusätzliche Fahrgeräusche hervorruft, sehen die nach Nr. 7.4 TA Lärm maßgeblichen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS-90 für Längsneigungen Steigungszuschläge vor. Das Gutachten betrachtet dies nicht.

d) Anlieferung Schulstraße ohne Betrachtung Rückfahrwarner

Die Anlieferung soll über die Schulstraße erfolgen, wobei die Lkw rückwärts an die Rampe heranfahren (S. 29); zwei der vier täglichen Anlieferungen liegen in der Ruhezeit zwischen 6 und 7 Uhr mit einem Zuschlag von 6 dB im allgemeinen Wohngebiet (S. 29 f., 36). Akustische Rückfahrwarneinrichtungen – tonale, informationshaltige Einzeltongeber – sind bei rückwärtiger Andienung der Regelfall, werden im Quellenmodell (Tabelle 13, S. 31) und in der Spitzenpegelbetrachtung jedoch nicht abgebildet. Angesichts der ausgeschöpften Pegelreserven an der östlichen Schulstraße (IAP 9: 53 dB(A), IAP 10: 55 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A)) ist dies ergebnisrelevant. Die Prognose ist um die Rückfahrwarner zu ergänzen; alternativ ist der Einsatz lärmarmen Systeme (Breitbandwarner, Kameraassistent) verbindlich vorzugeben und im Gutachten zugrunde zu legen.

**e) Ton- und Tieffrequenzhaltigkeit der haustechnischen Anlagen –
Nachtwerte nicht belastbar**

In der Nachtzeit sind die Wärmepumpen und die Lüftungsanlage die alleinigen Geräuschquellen. Die schalltechnische Untersuchung setzt durchgehend keinen Zuschlag für Ton- oder Informationshaltigkeit an (KT = 0; S. 35) und verlagert die Frage in eine bloße Anforderung an die spätere Ausführung:

„Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser

Anlagen [...] keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen.“ (Schallgutachten, S. 10)

Eine Untersuchung tieffrequenter Geräusche nach Nr. 7.3 TA Lärm i. V. m. DIN 45680 findet nicht statt, obwohl die DIN 45680 im Quellenverzeichnis aufgeführt ist (S. 23, Unterlage [6]) und Wärmepumpen sowie Lüftungsanlagen zu den typischen Quellen tonaler und tieffrequenter Geräuschanteile zählen.

Die Annahme der Tonfreiheit ist ergebnisrelevant: Am IAP 18 (Schweriner Straße 7, allgemeines Wohngebiet, Richtwert nachts 40 dB(A)) beträgt der nächtliche Beurteilungspegel 36 dB(A) und wird vom Teilpegel der Lüftungsanlage mit 35,4 dB(A) dominiert (Anhang C2). Bereits ein Tonzuschlag von 3 dB reduziert die Reserve auf rund 1 dB; bei einem Zuschlag von 6 dB ergäbe sich ein Beurteilungspegel von rund 42 dB(A) und damit eine Überschreitung. Hinzu tritt die vom Gutachten selbst eingeräumte Verfahrensunsicherheit von ± 3 dB (S. 39). Eine Prognose, deren Einhaltung von einer weder nachgewiesenen noch gesicherten Auslegungsannahme abhängt, liegt nicht „auf der sicheren Seite“. Erforderlich sind der gerätebezogene Nachweis der Ton- und Tieffrequenzfreiheit (Herstellernachweise, Terzspektren, Beurteilung nach DIN 45680) sowie die verbindliche Sicherung im Plan.

**f) Ton- und Tieffrequenzhaltigkeit der haustechnischen Anlagen –
Nachtwerte nicht belastbar**

Die Einhaltung der Nachtrichtwerte hängt weiter davon ab, dass die Wärmepumpen nachts in einem schallreduzierten Modus betrieben werden. Das Gutachten setzt hierfür die volle Reduktion eines Datenblattwertes an:

„Gemäß dem uns zur Verfügung gestellten Datenblatt soll der Inverter im Nachtbetrieb eine Schallreduzierung von bis zu 15 dB(A) erbringen [...]“. (Schallgutachten, S. 32)

Ein „bis zu“-Wert ist ein Maximalwert unter Idealbedingungen, kein zugesicherter Betriebswert. Schallreduzierte Betriebsmodi gehen mit einer Leistungsrosselung einher; ob die Wärmeversorgung des Marktes in kalten Winternächten im reduzierten Modus gedeckt werden kann, wird nicht untersucht. Ohne die Reduktion ergäbe sich allein aus den Wärmepumpen an den IAP 18 bis 20 ein Teilpegel oberhalb bzw. im Bereich des Nachtrichtwerts von 40 dB(A) – die Richtwerteinhaltung steht und fällt also mit dieser Annahme. Hinzu kommen ungeklärte Widersprüche

innerhalb des Gutachtens: Abschnitt 2.5 benennt Schalleistungen von 78,5 bzw. 63,5 dB(A) (S. 10), Abschnitt 4.6 rechnet mit 78 bzw. 63 dB(A) (S. 32); die Typbezeichnung wechselt zwischen „SERHQ020“ (S. 32) und „SERHW 020“ (Anhang C). Es ist nachzuweisen, mit welchem Gerät, welchem Modus und welcher gesicherten Schalleistung gerechnet wurde, und der Nachtmodus ist verbindlich festzuschreiben.

g) Überschreitung der Immissionsrichtwerte an einzelnen Stellen wahrscheinlich

Bereits unter Zugrundelegung der bisherigen Feststellungen weist die schalltechnische Untersuchung vom 25.03.2026 aus, dass an maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte vollständig oder nahezu ausgeschöpft werden. Dies gilt konkret für:

- IAP 10 (Schulstraße 2, Ost, OG): Gesamtbelastung tags 55 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A)
- IAP 10c (Schulstraße 2, Nord, OG): Gesamtbelastung tags 55 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A), wobei die Angabe von 55 dB(A) hier nur aufgrund einer Abrundung des rechnerischen Ergebnisses von 55,49 dB(A) erreicht wird (vgl. Anhang C, S. 28)
- IAP 14 (Sternberger Straße 3, Süd, EG+OG): Gesamtbelastung tags 58 dB(A) bei Richtwert 60 dB(A)
- IAP 4 (Schulstr. 26, Ost, OG): Gesamtbelastung tags 52 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A)
- IAP 9 (Schulstr. 4, Ost, OG): Gesamtbelastung tags 53 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A)

An diesen Orten liegt die Gesamtbelastung entweder direkt auf dem maximalen Richtwert oder nur 2-3 dB(A) darunter (siehe Tabelle 4, S. 9 der Untersuchung).

Dabei weist die Untersuchung in Abschnitt 8 „Qualität der Ergebnisse“ selbst ausdrücklich auf die Berechnungsungenauigkeit hin, welche eine mögliche Abweichung von bis zu ± 3 dB anzunehmen lässt; eine genauere statistische Aussage über den entstehenden Fehler sei nicht möglich (ebd., S. 39). Diese Berechnungsungenauigkeit führt jedoch bei den o.g. IAP gerade zu einer Erreichung oder sogar Überschreitung der jeweiligen Richtwerte, die damit höchstwahrscheinlich werden. Beispielsweise ist an IAP 10 und IAP 10c realistisch mit einer Überschreitung bis zu 58 dB(A) zu rechnen. Die Planbegründung und die schalltechnische Untersuchung gehen jedoch offenbar davon aus, dass die Immissionsrichtwerte

eingehalten werden, ohne die Berechnungsungenauigkeit hinreichend zu berücksichtigen.

Nach der Rechtsprechung gilt, dass je weiter die Immissionsrichtwerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein, umso mehr müsse die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein erträgliches Maß zu senken (BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 – 4 BN 41/07). Jedoch berücksichtigen weder die schalltechnische Untersuchung noch die diese unkommentiert reproduzierende Planbegründung in ausreichendem Maße die durch die Berechnungsungenauigkeiten entstehenden Überschreitungen in den von ihnen getroffenen Maßnahmen.

Konkret geht die schalltechnische Untersuchung davon aus, die Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich der Ein- und Ausfahrt sei „zur Einhaltung der angesetzten Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsaufpunkten am Tag und in der Nacht mit den bereits berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich“ (Untersuchung, S. 11). Auch die Planbegründung macht sich dies zu eigen (Begründung, S. 41), obwohl die o.g. Berechnungsungenauigkeiten bereits zu einer wahrscheinlichen Überschreitung der Richtwerte führen dürfte. Weiter heißt es in der Planbegründung explizit, es handele sich um rein vorsorglich getroffene Maßnahmen in Form der entsprechenden Flächenfestsetzungen im B-Plan (ebd., S. 44). Auch hierin ist ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit entgegen § 2 Abs. 3 BauGB zu sehen.

h) Zusätzliche Überschreitungen der zumutbaren Lärmbelastung bei Zugrundelegung eines allgemeinen Wohngebiets

Alle o.g. Punkte verstärken sich noch einmal entsprechend unter Berücksichtigung der ausgeführten Fehler in der Gebietseinstufung einerseits sowie nach Neuberechnung unter Berücksichtigung der Fehler in der Lärmermittlung durch das schalltechnische Gutachten.

So dürften zusätzlich zu den o.g. Überschreitungen auch in Bezug auf die aktuell noch in der Sternberger Straße als Mischgebiete berücksichtigten Wohnnutzungen an den folgenden IAP deutliche Überschreitungen der eigentlich anzusetzenden Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) statt 60 dB(A)) zu erwarten sein:

- IAP 14 (Sternberger Straße 3, Süd, EG+OG): Gesamtbelastung tags 58 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A): Überschreitung
- IAP 14 (Sternberger Straße 3, Süd, DG): Gesamtbelastung tags 55 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A): wahrscheinliche Überschreitung (bei Berechnungsungenauigkeit)
- IAP 12 (Sternberger Str. 2, Süd, OG): Gesamtbelastung tags 55 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A): wahrscheinliche Überschreitung (bei Berechnungsungenauigkeit)
- IAP 15 (Sternberger Str. 5, Süd, EG): Gesamtbelastung tags 54 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A): wahrscheinliche Überschreitung (bei Berechnungsungenauigkeit)
- IAP 16 (Sternberger Str. 7, Süd, OG): Gesamtbelastung tags 53 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A): wahrscheinliche Überschreitung (bei Berechnungsungenauigkeit)

5. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen – wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Die Planung eines SO-Gebietes für einen großen Verbrauchermarkt in Nachbarschaft zu faktischen allgemeinen Wohngebieten verletzt den Trennungsgrundsatz und ist unzulässig.

Es ist richtig, dass der Trennungsgrundsatz bei der Überplanung einer Gemengelage keine strikte Geltung beanspruchen kann. Die Annahme des Vorliegens einer Gemengelage ist hier jedoch aus den bereits genannten Gründen nicht nachvollziehbar. Der Trennungsgrundsatz kann hier deshalb entgegen der Annahme der Stadt Brühl (Planbegründung, S. 38) nicht einfach ausgeblendet werden.

VI. Fazit

Die ausgelegten Planungsunterlagen leiden an gravierenden und ergebnisrelevanten Ermittlungs- und Bewertungsdefiziten (§ 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB) und tragen die Abwägung in ihrer jetzigen Fassung nicht. Der

- 22 -

Heilungszweck des ergänzenden Verfahrens würde verfehlt, wenn der Plan auf dieser Grundlage erneut beschlossen würde.

Mit freundlichen Grüßen

q.e.s.

Rechtsanwalt
André Horenburg

Rechtsanwalt
Dr. Ammar Bustami