

Bebauungsplanänderung „Groz-Beckert – zwischen Parkweg und Otto-Gußmann-Straße“, Albstadt-Ebingen

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 07.06.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.	
1. Deutsche Telekom AG 2. ZV Hohenberggruppe 3. ZV Zollernalb	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 07.06.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	
1. ZV Bodensee-Wasserversorgung	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Netze BW GmbH Schreiben vom 11.06.2019	
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterhalten und planen wir keine Versorgungseinrichtungen. Wir haben daher keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Die Versorgung wird von der Albstadtwerke GmbH durchgeführt.	BV: Wird zur Kenntnis genommen.
IHK Reutlingen Schreiben vom 03.07.2019	
Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung liegen aus unserer Sicht keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Zielsetzung der Betriebserweiterung des etablierten Unternehmens Groz-Beckert und die damit erforderlichen Änderungen.	

<p>Grundsätzlich finden die Maßnahmen und Planungen der Stadt Albstadt, die geeignet sind, die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger und zukünftiger Unternehmen zu ermöglichen die Zustimmung der Industrie- und Handelskammer Reutlingen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 09.07.2019</p>	
<p>Unter Verweis auf unsere gültige Stellungnahme vom 23.01.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, vorgebrachten Hinweise des LGRB zum Bereich Geotechnik sind bereits in den Planunterlagen vorhanden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 17.07.2019</p>	
<p>Zum Bauvorhaben haben wir bereits im Schreiben vom 14.01.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, vorgebrachten Hinweise der Unitymedia BW GmbH zu den Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH sind bereits in den Planunterlagen vorhanden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 15.07.2019</p>	
<p>Mit Schreiben vom 09.01.2019 haben wir zum Bebauungsplan Stellung genommen und Bedenken aufgrund der fehlenden Einzelhandelsregelung vorgebracht. Im nun vorliegenden Entwurf werden unserem Vorschlag entsprechend Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf keine Bedenken.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 22.07.2019</p>	
<p>Gegen die Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber bei Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Aufgrund der, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, vorgebrachten Stellungnahme wurden die Belange der</p>

<p>Für das genannte Bauvorhaben und der später einhergehenden Nutzung gemäß BBPL „Groz-Beckert“ in Albstadt-Ebingen sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zu der Bebauung befindet sich der Truppenübungsplatz Heuberg. Von dieser Liegenschaft gehen bei Tag und in der Nacht Lärmimmissionen in Form von Schieß- bzw. Fluglärm aus.</p>	<p>Bundeswehr bereits unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in die textlichen Festsetzungen eingestellt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 23.07.2019</p>	
<p><u>Raumordnung</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Albstadt die Änderung des Bebauungsplanes „Groz-Beckert – zwischen Parkweg und Otto-Gußmann-Straße“. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen werden als Art der Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung soll der Erweiterung der Firma Groz-Beckert dienen.</p> <p>In der nun vorgelegten Fassung der textlichen Festsetzungen wird Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung mehr.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Erstmalig wurde in dieser Beteiligungsrunde den Unterlagen eine Schattenstudie beigelegt, die aus sich heraus allerdings nicht recht verständlich ist. Herausgelesen werden kann aus dieser Studie jedoch, dass das Gebäude Nr. 100 an den durchschnittlichen Wintertagen eine vollständige Verschattung erfährt. Es stellt sich die Frage, ob dieser Umstand mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Einklang steht, zumal die DIN 5034-1 für den 17. Januar mindestens 1 Sonnenstunde vorschreibt. Diese Regelung wurde zuletzt auch durch ein Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH, B.v. 16.10.2012 – 1 CS 12.2036) bestätigt. Es wird angeregt, alternative planerische Lösungen zu suchen. Es bestehen darüber hinaus auch Zweifel, ob die vorgesehene vertragliche Regelung zwischen den Eigentümern des Flurstücks 865/2 und dem zukünftigen Bauherrn die Abwägung stützen kann; für das Schutzgut Lärm ist eine solche Regelung auf jeden Fall nicht möglich.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zunächst ergibt sich aus der Schattenstudie <u>nicht</u>, dass für das Gebäude Nr. 100 West und schon gar nicht für das Gebäude Nr. 100 an einem durchschnittlichen Wintertag 17. Januar – 9 – 16 Uhr eine <u>vollständige Verschattung</u> erfolgt. Vielmehr stellt die Schattenstudie lediglich fest, dass die Besonnungsdauer für das Gebäude Nr. 100 West bei einem durchschnittlichen Wintertag am 17. Januar deutlich geringer als 4 Stunden beträgt. Die grau markierten Flächen in der Schattenstudie bedeuten nicht, dass dort eine vollständige Verschattung erfolgt. Vielmehr lässt sich den grau markierten Flächen lediglich entnehmen, dass die durchschnittliche</p>

Besonnungsdauer geringer als 4 Stunden pro Tag ist. Für das Gebäude Nr. 100 wird nach der Schattenstudie ganz überwiegend eine Besonnungsdauer \geq 4 Stunden bei einem durchschnittlichen Wintertag am 17. Januar erreicht.

In Ermangelung verbindlicher normativer Vorgaben zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung – § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB fordert nur, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind – richtet sich die von § 2 Abs. 3 BauGB geforderte Ermittlungstiefe nach den Maßstäben praktischer Vernunft unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalls. Von der Gemeinde muss daher zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung eine in der konkreten Situation angemessene und aussagekräftige Ermittlung der maßgeblichen Umstände und deren Bewertung verlangt werden. Entscheidend ist, dass die abwägende Gemeinde diejenigen Kriterien erkannt und ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen. Von der Gemeinde kann nicht mehr gefordert werden, als dass sie die Annahmen zugrunde legt, die dem allgemeinen Kenntnisstand und – soweit vorhanden – den allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen.

(OVG Sachsen-Anhalt, U. v. 21.10.2015 – 2 K 194/12 –, Rn. 162, juris).

Diese Anforderung ist hier erfüllt, da hier im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Schattenstudie eingeholt worden ist.

Eine mögliche Verletzung des bei der Abwägung zu wahrenen Rücksichtnahmegebots – mithin der Verpflichtung der planenden Gemeinde, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden – ist hier nicht gegeben. Zwar wird hier als Folge der durch die Änderungsplanung ermöglichten Bebauung im Hinblick auf die Größe der Anlage und der dadurch bedingten großen Baumasse der Lichteinfall bei dem Gebäude Nr. 100 in der Weise verschlechtert, dass die Besonnungsdauer bei einem durchschnittlichen Wintertag 17. Januar deutlich geringer als 4 Stunden beträgt. Dies führt jedoch nicht zu einer Verletzung des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB. Der Umstand, dass bei dem Gebäude Nr. 100 an den durchschnittlichen Wintertagen eine vollständige Verschattung eintritt, führt nicht zu einem Verstoß gegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Eine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohnhäusern in Betracht (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – DVBl 1981, 928: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – DVBl 1986, 1271: drei 11,50 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem Wohnanwesen). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer solchen Wirkung sind demnach die Höhe und Ausdehnung des Bauvorhabens sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur

Nachbarbebauung. Für die Annahme einer erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich dann kein Raum, wenn die Gebäude so weit voneinander entfernt liegen, dass eine solche Wirkung ausgeschlossen ist (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 23. August 2018 – 1 NE 18.1123 –, Rn. 24, juris).

So liegt der Fall hier. Allein die mögliche Verschlechterung des Lichteinfalls und eine weiter zunehmende Verschattung des Gebäudes Nr. 100 in der Weise, dass die Besonnungsdauer bei einem durchschnittlichen Wintertag 17. Januar deutlich geringer als 4 Stunden beträgt, reichen für die Bejahung einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht aus. Derartige Folgen der Bebauung eines Nachbargrundstücks sind in aller Regel im Rahmen einer Veränderung der baulichen Situation hinzunehmen (BayVGH, B.v. 16.10.2012 – 1 CS 12.2036 – juris Rn. 5; BayVGH, B. v. 23.08.2018 – 1 NE 18.1123 –, Rn. 25, juris).

Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand von der im Bebauungsplan vorgesehenen nördlichen Baugrenze bis zu dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 865/2 ca. 29,25 m; im Bereich der Veranda des Gebäudes Nr. Kantstraße 100 noch ca. 26,75 m.

- Hinzu kommt, dass die Gebäude der Kantstraße Nr. 100 und Kantstraße Nr. 100 (West) einen Freiraum von 8,25 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 865/2 haben; im Bereich der teilverglasten Veranda des Gebäudes Nr. 100 von 5,75 m.

	<p>- Ferner sieht der Bebauungsplan unmittelbar anschließend an die südliche Grenze des Grundstücks FlstNr. 865/2 (Kantstraße Nr. 100 und Nr. 100 West) eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 13 m vor.</p> <p>Ausweislich der zur Frage der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude Kantstraße Nr. 100 und Nr. 100 West eingeholten Schattenstudie kommt es an dem Gebäude Kantstraße Nr. 100 West zwar zu einer partiellen Verschlechterung der lichttechnischen Situation, eine ausreichende Besonnung der Wohnräume des Antragstellers ist aber sichergestellt. Denn aus der Schattenstudie ergibt sich nicht, dass die Mindestbesonnungsdauer von über einer Stunde gemäß Nummer 4 Satz 4 der DIN 5034–1 am 17. Januar nicht eingehalten werden kann.</p> <p>Eine Gesundheitsgefahr für die Bewohner des Anwesens Kantstraße Nr. 100 West ist deshalb auch an einem durchschnittlichen Wintertag nicht zu erwarten. Aus diesem Grund ist auch eine vertragliche Regelung zwischen den Eigentümern des Flurstücks 865/2 und dem zukünftigen Bauherrn in abwägungsfehlerfreier Weise möglich.</p> <p>BV: Wird nicht gefolgt.</p>
<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 26.07.2019</p>	
<p><u>Abfallwirtschaft</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u></p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

Keine Bedenken.

Straßenbaurecht

Wir verweisen auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 18.01.2019.

Wasser- und Bodenschutz

Niederschlagswasserbeseitigung

Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme, die weiterhin vollumfänglich Gültigkeit hat. Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen demnach keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bebauungsplan sieht eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung über den bewachsenen Oberboden vor; dies entspricht den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Wir weisen darauf hin, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers in Gewerbegebieten (GE) entweder auf Bebauungsplanebene oder (spätestens) auf Baugesuchesebene wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist (§ 2 Abs. 1 NiedSchlWasBesV BW).

Natur- und Denkmalschutz

Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden durch eine Veränderung der Versiegelung bzw. Bebauung nur geringfügige weitergehende umweltrelevante Eingriffe verursacht. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Artenschutz

Um die artenschutzfachliche Thematik abzarbeiten, wurde auf der Basis von zwei Begehungen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt.

Dem Ergebnis der Relevanzprüfung wird gefolgt.

Die Hinweise bzw. Festlegungen bzgl. der Rodungszeiträume von Gehölzen und den Bauzeitenbeschränkungen entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung müssen verbindlich beachtet und Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Nachdem im überplanten Bereich potenzielle Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, sind hierfür CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen, die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Bebauungsplanänderung genau beschrieben sind, vor Beginn des Abrisses des Gebäudes Zimmerstr. 10 umgesetzt werden müssen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.