

## Bebauungsplanänderung „Schalksburgstraße / Danneckerstraße“, Albstadt-Ebingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

<b>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 20.09.2019 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regierungspräsidium Freiburg</li> <li>2. Württembergische Eisenbahngesellschaft</li> <li>3. Deutsche Bahn AG</li> <li>4. Handwerkskammer</li> <li>5. Industrie- und Handelskammer</li> <li>6. Stadtwerke Balingen</li> <li>7. ZV Abwasserreinigung Balingen</li> <li>8. ZV Abwasserverband Oberes Eyachtal</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. ZV Zollernalb</li> <li>10. Stadt Balingen</li> <li>11. Gemeinde Bisingen</li> <li>12. Gemeinde Neufra</li> <li>13. Gemeinde Jungingen</li> <li>14. Stadt Meßstetten</li> <li>15. Gemeinde Straßberg</li> </ol>
<b>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 20.09.2019 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stadt Hechingen</li> <li>2. Gemeinde Stetten a.k.M.</li> <li>3. Gemeinde Winterlingen</li> <li>4. Regierungspräsidium Tübingen</li> <li>5. Stadt Burladingen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Netze BW GmbH</li> <li>7. Unitymedia BW GmbH</li> <li>8. Deutsche Flugsicherung</li> <li>9. Zweckverband Hohenberggruppe</li> <li>10. FairNetz GmbH</li> </ol>
<b>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 20.09.2019	
Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: <b>Bbb-Donaueschingen@telekom.de.</b> Tel.                      +49                      800                      3301903.	

Web: [http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt\\_mc=alias\\_1156\\_bauherren](http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren). Ein Lageplan ist beigefügt.



**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

**Regierungspräsidium Stuttgart**

Schreiben vom 09.10.2019

**1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

**Archäologische Denkmalpflege:**

Kulturdenkmale sind im überplanten Bereich bislang nicht bekannt. Im Falle von Zufallsfunden bitten wir folgende Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes aufzunehmen:

*Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Fristeinverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.*

**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

Die Bestimmungen zum Denkmalschutz werden unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**BV: Wird gefolgt.**

<p><i>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden</i></p>	
<p><b>Regionalverband Neckar-Alb</b> Schreiben vom 18.10.2019</p>	
<p>Mit der Bebauungsplanänderung wird ein Grundstück, das bisher für einen Spielplatz vorgesehen war, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Regionalplanerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Landratsamt Zollernalbkreis</b> Schreiben vom 24.10.2019</p>	
<p><u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Natur- und Denkmalschutz</u> Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotop- noch andere Schutzgebiete. Durch die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich einzelne Bäume gerodet und durch die Versiegelung bzw. weitere Bebauung umweltrelevante Eingriffe verursacht.</p> <p><u>Artenschutz</u> Um die artenschutzfachliche Thematik abzuarbeiten, wurden auf der Basis einer Begehung sowie einer Baumhöhlenkontrolle Untersuchungen zur Artengruppe der Fledermäuse und der Vögel durchgeführt. Die Hinweise bzw. Festlegungen bzgl. der Rodungszeiträume von Gehölzen und den Bauzeitenbeschränkungen entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden in die Begründung zu dieser Bebauungsplanung übernommen und müssen verbindlich beachtet werden.</p> <p>Da festgestellt wurde, dass das Fällen von Bäumen zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten führt und da höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten betroffen sein können, müssen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Vorgriff auf das Bauvorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt werden. Als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF Maßnahme) wurde die nachfolgende</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Regelung getroffen: „Der vorhandene Gehölzbewuchs darf gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September entfernt werden. Auf Basis einer Baumhöhlenkontrolle wird der Zeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr, zwischen Anfang November und Ende Februar, weiter begrenzt.“

Sofern diese Hinweise beachtet werden, werden keine Bedenken aus artenschutzfachlicher Sicht erhoben.

Anregung:

Da hier Fledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen sind, sollten an geeigneten Stellen des Gebäudekomplexes 5-10 Fledermauskästen angebracht werden.

#### Wasser- und Bodenschutz

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.

Gemäß den Vorgaben nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen vor, wenn möglich, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll flächenhaft oder über Mulden mit einer min. 30 cm mächtigen Oberbodenschicht erfolgen und dauerhaft begrünt (maximal Hochstauden) sein. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche anzusetzen.

Ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds schlecht, kann auf Mulden-Rigolen-Elemente zurückgegriffen werden.

Der Anschluss an den Kanal sollte nur umgesetzt werden, falls eine Versickerung nicht möglich ist (kf-Wert > 1\*10<sup>-9</sup>).

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Merkblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“

**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wird die Anbringung von 5-10 Fledermauskästen im Bebauungsplan festgesetzt.

**BV: Wird gefolgt.**

**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**

Die empfohlenen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen.

**BV: Wird gefolgt.**

<p>zu berücksichtigen. Die Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und das extensive Begrünen der Dachflächen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>Empfohlene Festsetzungen für den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird.</li> <li>- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.</li> <li>- Versickerungsflächen bzw. -mulden sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.</li> <li>- Um Vernässung zu vermeiden sollten Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufweisen.</li> </ul> <p>Hinweise / Feststellungen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.</p>	<p>Der Leitfaden wird bei der internen Planung bereits berücksichtigt.</p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> Schreiben vom 25.10.2019</p>	
<p>Bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Für das Plangebiet sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 70 dB (A).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein Hinweis auf die militärischen Liegenschaften wird unter dem Punkt ‚Hinweise‘ in den Textteil aufgenommen.</p>

<p>Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p> <p>Ich bitte mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck der Bekanntmachung bzw. der Baugenehmigung unter Angabe meines Zeichens zu übersenden.</p>	<p><b>BV: Wird gefolgt.</b></p>
--	---------------------------------

### Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

<p><b>Bürger/in 1</b> Schreiben vom 24.10.2019</p>	
<p>Die Grundstücke der Mandanten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Im Rahmen der Planauslegung geben wir für unsere Mandanten folgende Stellungnahme ab.</p> <p>1. Die Planung verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Städte und Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der betreffenden Bauleitplanung handelt es sich um ein bereits präzise umrissenes Projekt der Sozialstation St. Vinzenz und damit eines privaten Investors. Damit soll der Bebauungsplan ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen eines Dritten und nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist bereits der Fall, wenn die Gemeinde für ihre Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann, welche die konkrete Bauleitplanung nach Maßgabe der vom Baugesetzbuch allgemein verfolgten Ziele vernünftigerweise gebieten. Was i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen; der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.</p> <p>Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB</p>

sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Die Gemeinden dürfen im Rahmen der Bauleitplanung auch wirtschaftspolitische Ziele verfolgen, wenn sie mit den ihnen nach dem Gesetz zu Gebote stehenden städtebaulichen Instrumenten, insbesondere mit einem Bebauungsplan, die Bodennutzung regeln und aktiv steuern. Ihnen ist es unbenommen, alle Mittel auszuschöpfen, die ihnen das Bodenrecht zu Verfügung stellt, um Ziele zu erreichen, die das Gesetz ihnen nicht verbietet.

Dass sie sich dabei von Motiven leiten lassen, die über das Städtebaurecht hinausgreifen, führt – für sich betrachtet – nicht zur Unzulässigkeit der Maßnahmen. Die Gemeinde darf insbesondere hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Entsprechendes gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch für fiskalische Interessen. Die Erforderlichkeit wäre nur dann zu verneinen, wenn eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um in Wahrheit andere als städtebauliche Ziele zu verfolgen.

Es ist auch anerkannt, dass eine sog. Einzelfallplanung,

2. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB notwendige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann nicht fehlerfrei erfolgen, nachdem sich die Stadt im Jahr 2017 gegenüber dem Investor zur gewünschten Planung bereits vertraglich verpflichtet hat. So wurde durch den Gemeinderatsbeschluss vom 12.

d.h. eine solche, die räumlich auf nur ein oder ganz wenige Grundstücke beschränkt ist und/oder sachlich erst aus Anlass der Förderung oder Verhinderung eines konkreten, sich möglicherweise bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Bauvorhabens erfolgt, für sich genommen kein Umstand ist, der generelle Schlüsse auf die Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Planung zulässt. Vielmehr kommt es auch in derartigen Fällen entscheidend darauf an, ob die Planung ein Ziel verfolgt, das den in § 1 BauGB niedergelegten Zwecken gerecht wird, ob sie insbesondere für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB ist. An letzterem würde es allgemein nur dann fehlen, wenn die Planung **nur** im privaten Interesse eines bestimmten Grundstückseigentümers erfolgt, um diesem einen wirtschaftlichen Vorteil zu ermöglichen.

Die Planung dient hier nicht nur dem privaten Interesse der Katholischen Kirchengemeinde, die das Grundstück von der Stadt erworben hat. Hier liegt es nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt jedenfalls auch im öffentlichen Interesse, dass im Plangebiet eine Sozialstation entsteht und dass die nicht mehr benötigte Spielplatzfläche in einen Bauplatz umgewandelt und einer geordneten Nachnutzung zugeführt wird.

**BV: Wird nicht gefolgt.**

Ein Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht ersichtlich. Eine unzulässige Vorabbindung, die zum Abwägungsausfall führen würde, liegt nicht vor. In der

Oktober 2017 das Flst. Nr. 2515/11 an die Kirchengemeinde zum Bau eines Verwaltungsgebäudes für die Sozialstation St. Vinzenz veräußert. Hierdurch hat sich die Stadt vertraglich zur Änderung der planerischen Festsetzungen gegenüber dem Erwerber des Grundstückes verpflichtet. Gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB dürfen Ansprüche auf die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans vertragliche nicht begründet werden.  
Es steht daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt fest, dass die Beschlussfassung im Hinblick auf diese Vorabbindung der Verwaltung abwägungsfehlerhaft ist.

Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Abwägungsvorgang nicht auf sozusagen planerisch freiem Felde stattfinden muss. Der für den Abwägungsvorgang entscheidende Zeitpunkt wird sehr häufig mehr von Bindung als von Freiheit beherrscht.

Insbesondere bei Projekten einer bestimmten Größenordnung kann es für eine sachgerechte Planung sogar notwendig sein, dass der planerischen Entscheidung und Abwägung Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge sowie informelle Planungen vorgelagert sind.

Selbst wenn die Gemeinde auf der Grundlage eines vom künftigen Bauherrn vorgelegten Projektentwurfs einen Bebauungsplan aufstellt, ohne selbst alternative Projektentwürfe anzufertigen, macht dies den Bebauungsplan für sich noch nicht abwägungsfehlerhaft. Denn eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bauträger kann sich durchaus als sachgerecht und sogar als notwendig erweisen, um umfangreiche Planungen effektiv, schnell und kostengünstig realisieren zu können.

Auch der Gesetzgeber hat diese Vorgehensweise durch die Normierung des städtebaulichen Vertrags in § 11 BauGB aufgegriffen: Der städtebauliche Vertrag umfasst gezielt Vereinbarungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 1 BauGB setzt dieses Zusammenwirken geradezu

voraus.

Eine zu einem Abwägungsfehler führende unzulässige Vorabbindung der Gemeinde liegt deshalb nur dann vor, wenn vorgeschaltete tatsächliche oder rechtliche Bindungen die Interessenabwägung des Gemeinderats beim abschließenden Satzungsbeschluss erkennbar verkürzen, der Gemeinderat also nicht mehr „abwägungsbereit“ ist. Ein Abwägungsfehler scheidet somit aus, wenn die Gemeinde trotz solcher Bindungen Herr des Bebauungsplanverfahrens bleibt und die Ziele und Zwecke der Planung eigenständig vorgibt.

Im vorliegenden Fall liegt keine unzulässige Vorabbindung nach § 1 Abs. 7 BauGB vor. Die Stadt hat sich in dem Kaufvertrag vom 05.12.2017 nicht rechtsverbindlich verpflichtet, einen bestimmten Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen. Unter Ziffer 6 Abs. 3 dieses Vertrages heißt es:

„Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Vertragsgegenstand als Spielplatz ausgewiesen. Der Erwerber beabsichtigt, auf dem Vertragsgegenstand ein Verwaltungsgebäude für die Sozialstation St. Vinzenz zu erstellen. Dem Erwerber ist bekannt, dass für sein Bauvorhaben ein entsprechender Bebauungsplan zu erstellen ist. Die Stadt Albstadt verpflichtet sich, den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan im ersten Halbjahr 2018 zu fassen.“

Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB liegt nicht

3. Die Planung leidet an einem verfahrensrechtlichen Fehler:  
Die Stadt hat offensichtlich bewusst das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht genutzt (§ 12 BauGB), obwohl die Planung des Investors bereits konkretisiert ist, wie sich aus der nachfolgenden Lageplanskizze ergibt.



vor. Die Stadt hat sich in dem Vertrag nicht verpflichtet einen Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt zu fassen. Die Regelung des § 6 Abs. 7 des Kaufvertrages als rechtlich unverbindliche Absichtserklärung im Sinne eines „letter of intent“ anzusehen, mit der die Stadt ihre Absicht erklärt, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, der sich an einem bestimmten Nutzungskonzept des Investors orientieren soll. Eine solche Erklärung ist unbedenklich, wenn sich durch Auslegung ergibt, dass sie ohne Rechtsbindungswillen abgegeben worden ist und sichergestellt ist, dass die Planungshoheit der Gemeinde voll gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall ist sichergestellt, dass die Planungshoheit der Stadt voll gewahrt bleibt. Dies ergibt sich aus § 12 des Kaufvertrages vom 05.12.2017. Danach steht dem Erwerber ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag für den Fall zu, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird. Ein solches Rücktrittsrecht wäre im Falle einer rechtsverbindlichen Verpflichtung der Stadt Albstadt zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt entbehrlich gewesen.

**BV: Wird nicht gefolgt.**

Die Planung leidet nicht an einem verfahrensrechtlichen Fehler. Die Stadt ist nicht verpflichtet, im vorliegenden Fall einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Trotz der spezialgesetzlichen Regelung in § 12 BauGB besteht zwischen dem vorhabenbezogenen und dem

Die Stadt hat mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine vom Gesetz nicht gedeckte Mischform von Angebotsplanung und vorhabenbezogenem Bebauungsplan praktiziert. Der durch die Festsetzungen gesteckte Rahmen ist vorliegend nicht „streng gefasst“, sondern vergleichsweise geräumig. In der Sache hat die Antragsgegnerin damit zusätzlich wesentliche Teile der Planung der Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen.

Wählt eine Gemeinde das Instrument der „normalen“ Angebotsplanung, darf sie bei der Bewertung des Abwägungsmaterials nicht allein das konkrete Vorhaben betrachten, welches Anlass zu der Planung gegeben hat, sondern muss von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen. Denn wenn der ursprüngliche Investor „abspringt“, könnte sich ein neuer Investor auf die Festsetzungen des Bebauungsplans berufen, ohne durch einen städtebaulichen Vertrag gebunden zu sein. Zwar kann die Bewältigung der durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen Konflikte in gewissem Umfang auch in das nachfolgende Einzelgenehmigungsverfahren verlagert werden.

normalen Bebauungsplan kein Rangverhältnis. Beide Bebauungspläne stehen rechtlich auf derselben Stufe, sodass jeweils der eine den anderen aufheben oder abändern kann.

Auch sieht das BauGB keinen Vorrang des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gegenüber einem herkömmlichen Bebauungsplan vor. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Bauleitplanung frei wählen, welches Planungsinstrument sie einsetzen möchte. Auch wenn ein Bebauungsplan auf die Realisierung eines konkreten Vorhabens eines Investors ausgerichtet ist, muss sich die Gemeinde damit nicht für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entscheiden, sondern kann stattdessen auch einen herkömmlichen Bebauungsplan wählen. Als städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die Entscheidung zugunsten eines „normalen“ Bebauungsplans genügt bereits, dass der „normale“ Bebauungsplan gegenüber dem „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan das im Hinblick auf die Zulassung weiterer, vom konkreten Vorhaben unabhängiger Nutzungen das flexiblere Planungsinstrument darstellt und ein „normaler“ Bebauungsplan auch im Falle des Scheiterns des die Planung veranlassenden Vorhabens seine Fähigkeit behält, zur städtebaulichen Ordnung beizutragen, während ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in diesem Fall „funktionslos“ würde und aufgehoben werden müsste.

Allerdings trifft es zu, dass Gegenstand einer

abstrakten Angebotsplanung die zukunftsorientierte Festsetzung allgemeiner Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Plangebiet ist. Daher ist die abstrakte Bewältigung der aufgeworfenen städtebaulichen Spannungen erforderlich. Maßstab hierfür sind nicht die konkret geplanten Vorhaben – auch wenn sie möglicherweise Anlass für die Planaufstellung waren – , sondern die theoretisch mögliche Nutzung nach den gefassten Festsetzungen. Diesem Ansatz würde es widersprechen, zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Maßnahme oder bei der Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Spannungen allein auf ein in Aussicht stehendes konkretes Vorhaben abzustellen. Zwar ist es unter Umständen sogar zweckdienlich, die im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben erstellten Gutachten für die Prognose der zu erwartenden städtebaulichen Spannungen heranzuziehen. Auch kann ein konkretes Vorhaben den Bedarf der Ausweisung von bestimmten Nutzungsmöglichkeiten rechtfertigen. Bei einem „normalen“ Bebauungsplan darf die Abwägung dabei nicht allein das Vorhaben in den Blick nehmen, das Anlass für die Planaufstellung war. Vielmehr muss die Gemeinde stets über das konkrete Vorhaben hinaus auch die Situation bedenken, dass das konkrete Vorhaben vor oder nach der Planaufstellung aufgegeben wird und sich eine andere Nutzung etabliert. Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

**BV: Wird nicht gefolgt.**

Der Bebauungsplan leidet auch nicht an einem

4. Der Bebauungsplan leidet unter einem erheblichen Abwägungsfehler im Hinblick auf die Berücksichtigung der den geplanten Parkplätzen ausgehenden Lärmimmissionen. Die Wohngebäude unserer Mandanten befinden sich in einem Abstand von Metern zur geplanten Parkplatzfläche:



Westlich des Bebauungsplans sind Wohngebäude teilweise in direkter Grenzbebauung vorhanden, welche sich unmittelbar an den geplanten Stellplätzen befinden.



Ausweislich der ausgelegten Planunterlagen wurde trotz der räumlichen Nähe zwischen den Wohngebäuden unserer Mandanten keine Lärmimmissionsprognose bezüglich der von den

erheblichen Abwägungsfehler im Hinblick auf die Berücksichtigung der von den Parkplätzen ausgehenden Lärmimmissionen.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Störungen, die – wie hier - durch notwendige Stellplätze verursacht werden, in der Regel zumutbar sind. Schon um Wertungswidersprüche zu § 12 Abs. 2 BauNVO zu vermeiden, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Daher findet die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten (Nr. 6.1), dem Spitzenpegelkriterium (Nr. 6.3) und der von ihr definierten Vorbelastung (Nr. 2.4) bei der Beurteilung von Immissionen, die durch die Nutzung zugelassener notwendiger Stellplätze eines Wohnvorhabens verursacht werden, in der Regel keine Anwendung.

Umfasst allerdings die Baugenehmigung weitere, nicht notwendige Stellplätze, so ist die Frage der Zumutbarkeit insoweit unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und insbesondere des nächtlichen Spitzenpegels von 60 dB(A) zu beurteilen. Dabei ist die Zuordnung der einzelnen Stellplätze zur Gruppe der ohne Weiteres zumutbaren notwendigen oder zur Gruppe der individuell auf Zumutbarkeit zu prüfenden weiteren Stellplätze nicht in das Belieben des Bauherrn gestellt. Vielmehr ist diese anhand der Wertung des § 37 Abs. 8 Satz 2 Satz 2 LBO, wonach Stellplätze und Garagen so angeordnet

Parkplätzen ausgehenden Immissionen durch den Zu- und Abfahrtverkehr erstellt. Dies stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB dar. Wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen ist.

Die Stadt hat bei der Bauleitplanung in Orientierung am immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine Bebauungspläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) für die Anwohner führt. Die Gemeinde muss daher bereits im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auf der Grundlage einschlägiger Fachgesetze und zu deren Konkretisierung ergangener Vorschriften und technischer Normen prüfen, ob solche Immissionen durch die mit den vorgesehenen Festsetzungen zugelassenen Vorhaben hervorgerufen werden können, bzw., wie solche Immissionen durch Schutzeinrichtungen oder sonstige Maßnahmen, etwas Vorgaben für den Betrieb der Parkplatzanlage, vermieden oder ausreichend minimiert werden können (OVG Saarlouis, Urteil vom 19.03.2015 – 2 C 382/13).

Im vorliegenden Fall kommt es aufgrund der Art der Nutzung (Sozialstation, Verwaltungsgebäude) und dem damit verbundenen Park- und Lieferverkehr zu einer erheblichen Belastung der Nachbarschaft. Eine ordnungsgemäße Berücksichtigung dieser Situation in Verbindung mit der geplanten Nutzung macht daher die bindende Festsetzung einer Tiefgarage auf dem Grundstück erforderlich.

und hergestellt werden müssen, dass sie u. a. das Wohnen und Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stören, vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den im Plangebiet vorgesehenen Stellplätzen ausschließlich um notwendige Stellplätze.

**BV: Wird nicht gefolgt.**