

0242.21; 6102.201

27.09.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 11.10.2021

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 169/2021

**Bebauungsplan "B" - 8. Änderung am Ahornweg  
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der 1. Auslegung und  
Aufstellungsbeschluss**

Anlage/n: Bebauungsplanzeichnung; Textliche Festsetzungen; Begründung;  
Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan  
(29.01.21); Fachbeitrag Artenschutz;

Sachbericht:

Die Stadt Weißenhorn hat am 8. Februar 2021 beschlossen, für das Baugebiet „B“ – 8. Änderung einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Die Überplanung der unbebauten Brachfläche nördlich der Hagentaler Straße zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung, welche, umgeben von Wohnbebauung, auch an die Sportanlage des Tennisclub Weißenhorn e. V. angrenzt, ist weiter vorangeschritten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „B – 8. Änderung“ und die Begründung lagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 1. März 2021 bis einschließlich 1. April 2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Weißenhorn aus.

Auf die Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Bau- und Werksausschusses in der Sitzung am 07.06.2021 lagen der Entwurf des Bebauungsplans „B“ – 8. Änderung und die Begründung im Rathaus der Stadt Weißenhorn vom 9.08.2021 bis einschließlich 9.09.2021 öffentlich aus.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 beteiligt.

Im Rahmen der Auslegung eingegangene Einwendungen sind auf ihre abwä- gungsrelevanz überprüft worden. Relevante Aspekte wurden durch das Planungs- büro herausgearbeitet und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung zur Be- schlussfassung vorbereitet. Die Einwendungen müssen durch den Stadtrat fehler- frei abgewägt werden.

Folgende Beschlussvorlage hat das Planungsbüro zu den Stellungnahmen ausgearbeitet:

Planstand Auslegung: Vorentwurf

Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 1. März bis 1. April 2021

Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 1. März bis 1. April 2021

1. Auslegung vom 09.08.2021 bis einschließlich 09.09.2021

### **Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung, Stadt Weißenhorn**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der förmlichen Bürgerbeteiligung bzw. zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange

#### **1 Von Kling Consult wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt**

#### **2 Folgende 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Ulm
- Landratsamt Neu-Ulm
- terranets bw GmbH, Stuttgart
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München

#### **3 Folgende 2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:**

- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 14. September 2021
- VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn, Schreiben vom 9. August 2021

#### **4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:**

##### **4.1 FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 15. August 2021**

Die FWW teilt mit, dass die bisherige Stellungnahme aufrechterhalten wird. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen. Aktuell befindet sich die FWW in der Planungsphase für den Bereich Jägerweg.

*Stellungnahme vom 22. März 2021:*

*Durch die Erschließung des südlichen Ahornweges mit Fernwärme in 2020 ist eine Wärmeversorgung der geplanten Neubauten im Bebauungsplangebiet möglich. Die Grundstückseigentümer sind entsprechend informiert.*

*Beschlussvorschlag:*

Es wird entgegengenommen, dass für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet die Versorgung mit Fernwärme möglich ist. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht.

#### **4.2 Kreisbrandinspektion Neu-Ulm, Schreiben vom 26. August 2021**

Der entsprechende Löschwasserbedarf für das Wohngebiet sollte in der Planung mitberücksichtigt werden. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins für Gas- und Wasserfach auszubauen. Siehe Merkblatt W405.

Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberflurhydranten bereit zu stellen.

Für den Feuerwehreinsatz sind B-Festkupplungen unerlässlich.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Anmerkung:

Es muss die Parksituation in der Zufahrtstraße „Ahornweg“ geprüft und überwacht werden. Hier muss eine ständige Durchfahrtsbreite von min. 3,0m vorhanden sein.

Dasselbe gilt auch für die neu errichtete Straße „Ulmenweg“

*Beschlussvorschlag:*

Der Brandschutz und die Berücksichtigung des Löschwasserbedarfs wurde bereits bei der Erschließungsplanung des schon bestehenden Ulmenweges behandelt und berücksichtigt. Sowohl die Einfahrtsradien in den Ulmenweg als auch dessen Ausbaubreite und die Dimensionierung der Wendepattform ermöglichen das Manövrieren von Löschfahrzeugen. Die ungehinderte Zufahrt in das Plangebiet und zu den einzelnen geplanten Wohngebäuden ist damit für Löschfahrzeuge sichergestellt, den Anforderungen des Art. 12 BayBO ist Rechnung getragen und die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist gegeben.

#### **4.3 schwaben netz gmbh, Augsburg, Schreiben vom 12. August 2021**

Die schwaben netz gmbh teilt mit, dass gegen die genannte Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Einwände erhoben werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der schwaben netz gmbh betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.

Zum Schutz dieser Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist es erforderlich, sich rechtzeitig mit dem Rohrnetzmeister, Herrn Bestler, Tel. 0821 455166-523 oder E-Mail: [robin.bestler@schwaben-netz.de](mailto:robin.bestler@schwaben-netz.de), in Verbindung zu setzen.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird entgegengenommen, dass seitens der schwaben netz gmbh keine Einwände erhoben werden. Die Sicherung des Bestands und Betriebs der vorhandenen Erdgasleitungen sowie die Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen Baumbepflanzung und Leitungen laut Regelwerk (GW 125) ist im Bereich der Straßen und Wege im Rahmen der bereits erstellten Erschließung sichergestellt. Die Einbindung vor Beginn von Tiefbauarbeiten erfolgt im Rahmen des Bauantrags und der Bauausführung.

#### **4.4 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 23. August 2021**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

*Beschlussvorschlag:*

Es wird entgegengenommen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen werden. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht.

#### **4.5 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 18. August 2021**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Die Leistungsfähigkeit der Retentionsanlagen ist nachzuweisen, die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Die Geländeverhältnisse (bestehende Bebauung und abfallendes Gelände im Süden, etc.) sind in der Planung zu berücksichtigen.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird entgegengenommen, dass seitens des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth keine wasserrechtlichen Bedenken bestehen.

Im Plangebiet ist die Speicherung bzw. Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen mit gedrosselter Abgabe an die städtische Kanalisation vorgesehen. Nach erfolgter Koordination mit der Stadt Weißenhorn ist die Kapazität der Kanalisation ausreichend dimensioniert. Mit dieser Vorgehensweise ist sichergestellt, dass die Entwässerung innerhalb des Plangebietes auch ohne Versickerung möglich ist. Hangrutschungen im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser können damit ausgeschlossen werden, damit wurden die Geländeverhältnisse berücksichtigt.

Die Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Minimum ist über die Textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur wasserdurchlässigen Bauweise von Garageneinfahrten und oberirdischen Stellplätzen sowie zur Gestaltung der Grundstücke sichergestellt.

## **5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden folgende Anregungen vorgebracht**

### **5.1 Einwender 1 (vertreten durch RA), Schreiben vom 16. August 2021**

#### 1) Fehlerhafte Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Weißenhorn hatte den Entwurf des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ in der Zeit vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 unter Hinweis auf § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt (vgl. Bekanntmachung im Weißenhorner Stadtanzeiger Nr. 7 vom 19.02.2021). Einen Hinweis darauf, dass es sich hierbei um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit handelte, enthält die Bekanntmachung im Weißenhorner Stadtanzeiger Nr. 7 vom 19.02.2021 nicht. Erst aus Ziffer 1.2 der Begründung des Bebauungsplans vom 07.06.2021 geht hervor, dass es sich bei der öffentlichen Auslegung vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit handeln sollte.

Diese Vorgehensweise der Stadt Weißenhorn stellt einen Verstoß gegen § 4 a Abs. 1 BauGB dar.

*Beschlussvorschlag:*

In der Bekanntmachung wurde auf § 3 Abs. 1 BauGB als Rechtsgrundlage der Auslegung Bezug genommen. Durch diese Bezugnahme wird hinreichend deutlich, dass es sich um die frühzeitige Auslegung handelt. Darüber hinaus wäre eine Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes unbeachtlich. Unbeachtlich sind sämtliche Verstöße gegen Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die nicht in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführt sind. Dies gilt unter anderem für Rechtsverletzungen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 (BVerwG, Beschluss vom 23.10.2002 – 4 BN 53/02).

Zudem kann bei vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB

von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Diese wurde vorliegend freiwillig durchgeführt. Es wird somit festgestellt, dass kein Verstoß gegen § 4 a Abs. 1 BauGB vorliegt.

## 2) Fehlerhafte Verfahrenswahl (Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB) sowie fehlerhafter Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht

Die Stadt Weißenhorn hat beim Erlass des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ das anzuwendende Verfahren fehlerhaft ausgewählt, indem sie einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB erlassen möchte.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies hätte nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Folge, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann. Die fehlerhafte Verfahrenswahl führt allerdings dazu, dass der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ in unzulässiger Art und Weise auf eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und auf einen Umweltbericht (§ 2 a BauGB) verzichtet.

Dem Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht steht allerdings die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs entgegen.

Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 18.04.2013 (BauR 2013, 1097 ff.) entschieden, dass die Regelungen der §§ 13 a und 13 Abs. 3 BauGB wegen des Zusammenspiels mit der Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 2 a BauGB gegen Art 3 Abs. 5 i.V.m. Art 3 Abs. 4 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme verstoßen und damit europarechtswidrig sind. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB darf daher die Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht mehr angewendet werden, weil diese Vorschriften letztlich darauf hinauslaufen, dass es den Gemeinden ermöglicht wird, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vornahme einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts aufzustellen, sofern ein derartiger Bebauungsplan die in § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB festgelegte quantitative Voraussetzung erfüllt und ihm keiner der in § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe entgegensteht. Unter diesen Bedingungen ist es nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 18.04.2013 (BauR 2013, 1097/1099) nicht rechtlich hinreichend gewährleistet, dass sich die Gemeinde in jedem Fall an die einschlägigen Kriterien des Anhangs II der Richtlinie der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme hält. Dies hat zur Folge, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung in unzulässiger Weise von einer Umweltprüfung ausgenommen werden, was aber dem mit der o.g. Richtlinie und insbesondere deren Art. 3 Abs. 1, 4 und 5 verfolgten Zweck zuwiderläuft.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht mehr abgesehen werden darf. Die Stadt Weißenhorn wäre daher verpflichtet

gewesen, auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Dies ist jedoch nicht geschehen.

*Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung betreffend der Verfahrenswahl (Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB) sowie Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.*

*Um die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, orientiert sich § 13a BauGB an Größenangaben („Schwellenwerten“) wie sie entsprechend den europarechtlichen Ermächtigungen bereits seit der UVP-G-Novelle 2001 verwendet werden. Der EuGH hat in seinem Urteil vom 18.4.2013 (Az. C436/11) den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB europarechtlich nicht in Frage gestellt. Er hat lediglich verlangt, dass die Vorgaben des deutschen Gesetzgebers, die planende Gemeinde von der Umweltprüfung zu befreien, eingehalten werden. Sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfüllt, darf auch auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden. Der Europäische Gerichtshof bezog sich dabei auf die – inzwischen aufgehobene – Planerhaltungsvorschrift des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB (2007). Nach § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB (2007) war es für die Rechtswirksamkeit eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unzutreffend beurteilt wurden. Die Regelung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB (2007) wurde daraufhin aufgehoben. Wie nachfolgend dargestellt, erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB:*

- *Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, die von Wohnbebauung umgeben ist. Im Plangebiet war ursprünglich eine Villa vorhanden, welche vor einigen Jahren abgebrochen wurde. Nun soll im Plangebiet eine Neubebauung in verdichteter Bauweise entstehen. Es handelt sich daher um einen klassischen Fall der Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.*
- *Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 6.250 m<sup>2</sup> auf und unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB normierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich.*
- *Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bauleitplanung ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, gibt es nicht. Maßgeblich für die Frage der UVP-Pflichtigkeit sind die Schwellenwerte nach § 1 Abs. 1 UVP-G i.V.m. Anlage 1 zum UVP-G. Der Bebauungsplan ermöglicht kein in Anlage 1 zum UVP-G aufgeführtes Vorhaben.*

- *Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rotthal – ID 7726-372) befindet sich ca. 1 km südwestlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist bereits aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu befürchten. Ein Vogelschutzgebiet ist in der weiteren Umgebung des Stadtgebietes Weißenhorn nicht vorhanden.*
- *Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Das Plangebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.*

*Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde zur Ausführung der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB in dieser Ausführlichkeit ergänzt.*

*Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird daher von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Durchführung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren erfolgt im Einklang mit dem Europarecht.“*

### 3) Fehlende Einbeziehung von benachbarten Grundstücken

Der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ löst in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, d.h. insbesondere auf den Erbbaurechtsgrundstücken des Einwenders erhebliche Konflikte aus. Aus diesem Grund hätte die Stadt Weißenhorn auch die Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders sowie die anderen betroffenen Grundstücke entlang der Mozartstraße, des Ahornweges und der Hagenthalerstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ einbeziehen müssen.

§ 9 Abs. 7 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass ein Bebauungsplan die räumlichen Grenzen seines Geltungsbereichs festsetzt. Entscheidend für die Frage, welche Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen werden müssen, ist die Erforderlichkeit zur Erreichung der städtischen Planungsziele. In jedem Fall muss aber gewährleistet werden, dass die mit der Planung aufgeworfenen Konflikte bewältigt werden können (Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Auflage 2004, Rdnr. 215)

Von jedem Bebauungsplan muss daher verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, d.h. die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringt. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Das bedeutet, dass die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft zu sehen und etwaige Konflikte zu lösen sind (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 ANrn. 115).

Durch den Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ entstehen für die Grundstücke entlang der Mozartstraße, des Ahornweges und der Hagenthalerstraße und damit auch für die Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders Konflikte durch die Zunahme des Straßenverkehrs, durch die nicht gesicherte Erschließung des Plangebiets, durch die Veränderung des Gebietscharakters, durch die unsicheren geologischen Verhältnisse und durch die erdrückende Wirkung, die insbesondere für die Grundstücke, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ unmittelbar angrenzen, durch die geplanten, massiven Gebäude entstehen wird. Hinzu kommt der Konflikt bezüglich

der Lärmimmissionen, die vom bestehenden Tennisgelände des Einwenders ausgehen.

Diese bestehende Konfliktsituation hätte nur dadurch gelöst werden können, dass die Grundstücke entlang der Mozartstraße, des Ahornweges und der Hagenthalerstraße und damit auch die Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ einbezogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hätten dann die entstehenden Konflikte gelöst werden müssen. Dieser Aufgabe hat sich die Stadt Weißenhorn nicht gestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend der fehlenden Einbeziehung von benachbarten Grundstücken entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes dessen räumlichen Geltungsbereich eindeutig festsetzen. Dies ist durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung (Festsetzung Nr. 1) geschehen. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muss sich nicht auf zusammenhängende Flächen erstrecken, er kann vielmehr nur einzelne, räumlich voneinander getrennte Flächen oder auch nur einzelne Grundstücke umfassen. § 9 Abs. 7 BauGB enthält gerade keine Angaben darüber, wie die Grenzen des Geltungsbereichs durch die Gemeinde festgelegt werden sollen bzw. wie groß ein Bebauungsplan mindestens sein muss. Die Festlegung muss im Rahmen einer städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung erfolgen, wonach zum einen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke verbindlich geleitet werden soll und zum anderen sein Geltungsbereich nur soweit ausgedehnt werden darf, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut. Eine verbindliche Leitung der Bebauung der umliegenden Grundstücke ist daher nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Das Interesse, mit einem Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen zu werden, ist für sich genommen kein abwägungsrelevanter Belang, der bei Nichtberücksichtigung auch nicht zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes führt (BVerwG, Urteil vom 30.4.2004, Az. 4 CN 1.03). Die Gemeinde ist hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes grundsätzlich frei. Sie darf sich dabei nach ihrem planerischen Ermessen von Zweckmäßigkeitserwägungen unter Berücksichtigung ihrer Planungs- und Durchführungskapazität und der Finanzierbarkeit der städtebaulichen Maßnahmen leiten lassen. Die Gemeinde darf ihre planerische Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen ein „akuter“ planerischer Handlungsbedarf besteht (Spannowsky/Uechtritz in BeckOK BauGB, § 1 Rn. 49 ff.).*

*Die Bewältigung von Konflikten, die durch einen Bebauungsplan ausgelöst werden können, setzt nicht voraus, dass sämtliche Grundstücke, auf die der Bebauungsplan Auswirkungen haben kann, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden müssen.“*

#### 4) Fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Stadt Weißenhorn hat im Bebauungsplanverfahren eine fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

§ 1 Abs. 7 BauGB schreibt vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Für die Beachtung dieses Abwägungsgebotes ergeben sich folgende Anforderungen:

- Das Abwägungsgebot verlangt zunächst die Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist bereits ein Vorgang des planerischen Abwägens. Die Stadt Weißenhorn muss darüber entscheiden, welche Belange für die Abwägung überhaupt in Betracht kommen können, und sie muss weiterhin entscheiden, inwieweit das Abwägungsmaterial aufgrund der konkreten Umstände von Bedeutung, d.h. abwägungserheblich ist. Hierzu bedarf es weiterhin der Entscheidung, welche Belange von der Planung allenfalls geringfügig betroffen sind und daher gegebenenfalls bei der Abwägung außer Betracht bleiben können und welche Belange in absehbarer Zeit betroffen werden können.
- Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB umfasst nicht nur eine Ermächtigung zur Abwägung, sondern es begründet zugleich eine Abwägungspflicht. Unterbleibt die Abwägung oder ist sie unvollständig, so ist der Bebauungsplan fehlerhaft.
- Die Stadt Weißenhorn muss bei ihrer Abwägung die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Bewertung des Abwägungsmaterials beachten. Dies gilt vor allem für das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme.

Das Bebauungsplanverfahren war dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Weißenhorn das abwägungserhebliche Material unzureichend und zum Teil überhaupt nicht ermittelt und festgestellt hat. Die erfolgte Abwägung ist daher zumindest unvollständig und damit fehlerhaft.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung betreffend der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Der Schwerpunkt der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials liegt in der Praxis auf der Einbeziehung der gegen die Planung sprechenden Gründe bzw. der Belange, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Gemeinde hat dabei alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen, die „nach Lage der Dinge“ in die Abwägung einzustellen sind. Daraus folgt, dass sich die Frage, welche Belange dies räumlich und sachlich letztlich sind, nur für die jeweilige Planung im Hinblick auf das von ihr konkret verfolgte Planungsziel sowie auf die ihr vorgegebene Situation beantworten lässt. Das notwendige Abwägungsmaterial bedarf hierbei einer sachgerechten Beschränkung. Die Gemeinde*

*kann nicht schlechthin „alles“ berücksichtigen müssen; dies wäre offensichtlich nicht erfüllbar und damit lebensfremd (grundlegend BVerwG, Beschluss vom 9.11.1979 – Az. 4 N 1/78, 4 N 2-4/79).“*

Wie § 4a Abs. 1 BauGB klarstellt, haben die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB vor allem die Aufgabe, der Gemeinde Interessen und deren möglicherweise Betroffenheit sichtbar zu machen. Der Vorwurf, die Gemeinde habe das abwägungsrelevante Material – gemeint sind hier die Interessen des Tennisclubs – nicht bzw. unzureichend ermittelt, kann daher im Rahmen der Beteiligung noch nicht greifen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden dient gerade dazu, sämtliches relevante Abwägungsmaterial zu sammeln.

Im Einzelnen ist hierzu folgendes auszuführen:

#### a) Bestandsschutz der Tennisanlage

Die Stadt Weißenhorn hat völlig außer Betracht gelassen, dass der Tennisanlage des Einwenders Bestandsschutz zukommt und von einer rechtmäßigen Errichtung der Tennisplätze ausgegangen werden muss.

Die Stadt Weißenhorn ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn. Am 04.02.1958 (Fl.Nr. 2148) und am 22.08.1978 (Fl.Nr. 2153) wurde im Grundbuch zugunsten des Einwenders ein Erbbaurecht an diesen beiden Grundstücken eingetragen, das in der Zwischenzeit mehrfach, zuletzt durch notariellen Erbbaurechtsnachtrag vom 19.11.2013, URNr. 3429/2013, bis 31.12.2039 verlängert wurde.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn befindet sich das Tennisheim des Einwenders, für dessen Errichtung und Erweiterungen in vollem Umfang Baugenehmigungen des Landratsamtes Neu-Ulm vorliegen. Der Einwender betreibt ferner auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn insgesamt sechs Tennisplätze, deren Historie sich wie folgt darstellt (vgl. beiliegender Auszug aus der Festschrift des Tennisclubs Weißenhorn e.V. zum 60-jährigen Bestehen im Jahr 2017):

- 1957 Errichtung von zwei Tennisplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplätze Nrn. 1 und 2)
- 1959 Errichtung eines weiteren Tennisplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplatz Nr. 3)
- 1975 Errichtung eines Allwetter-Hartplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2153 der Gemarkung Weißenhorn. Dieser Allwetter-Hartplatz wurde im Jahr 1984 zu einem Sandplatz umgebaut (Tennisplatz Nr. 6)
- 1977 Errichtung eines weiteren Tennisplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2153 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplatz Nr. 5)
- 1978 Errichtung eines weiteren Tennisplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2153 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplatz Nr. 4)

Die Tennisanlage des Einwenders mit den sechs Tennisplätzen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „B“ der Stadt Weißenhorn, der am 07.07.1972 in Kraft getreten ist, bauplanungsrechtlich festgesetzt und entspricht auch diesen Festsetzungen.

Die drei bestehenden Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn (Tennisplätze Nrn. 1 bis 3) wurden in den Jahren 1957 und 1959 und damit noch vor dem Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung 1962 am 01.10.1962 errichtet. Bei der Frage, ob für diese drei Tennisplätze eine Baugenehmigung erforderlich war, ist daher auf die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung vom 17.02.1901 (BayBO 1901) abzustellen. Der für die Beurteilung dieser Frage einschlägige § 6 Abs. 1 BayBO 1901 hatte folgenden Wortlaut:

*„Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen zur Herstellung (einschließlich der äußeren Gestaltung), zur Verlegung oder zu einer Hauptreparatur oder Hauptänderung von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich der Bade- und Schiffshütten, von Überbrückungen aller Art, von Freileitungsführungen und deren Masten und Gestängen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Gebieten mit festgesetzten Baulinienplänen, von Brunnen-schächten, Kellern, Haus und Straßenkanälen, Abtritten, Dung- und Versitzgruben und Stützmauern, ferner von Einfriedungen aller Art an öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen oder wo Baulinien in Frage kommen, soweit die Einfriedungen nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen.“*

Nachdem es sich bei einem Tennisplatz weder um ein Haupt- oder Nebengebäude noch um eine der in § 6 Abs. 1 BayBO 1901 gesondert genannten (baulichen) Anlagen handelt, war für die Errichtung der ersten drei Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2148 der Gemarkung Weißenhorn in den Jahren 1957 und 1959 eine Baugenehmigung nicht erforderlich. Diese Rechtsauffassung hat auch das Landratsamt Neu-Ulm in einem Schreiben vom 23.09.2020 bestätigt.

Für die in den Jahren 1975, 1977 und 1978 errichteten weiteren Tennisplätze Nrn. 4 bis 6 ist für die Frage, ob hierfür eine Baugenehmigung erforderlich war, auf die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 24.07.1974 (GVBl. S. 350; vgl. hierzu Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art 55 ANrn. 3) abzustellen, das am 01.10.1974 in Kraft trat. Nach Art 82 S. 1 BayBO 1974 waren genehmigungspflichtig die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch oder die Beseitigung baulicher Anlagen, soweit in den Art 83, 84, 85, 102, 103 und 104 nichts anderes bestimmt ist. Als bauliche Anlagen galten nach Art 2 Abs. 2 S. 1 BayBO 1974 mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Unter diesen Anlagenbegriff fielen damals Tennisplätze nicht, sodass auch für die Errichtung der weiteren Tennisplätze Nrn. 4 bis 6 eine Baugenehmigung nicht erforderlich war.

Für die Errichtung der insgesamt sechs Tennisplätze war somit nach den damals geltenden, einschlägigen Fassungen der Bayerischen Bauordnung eine Baugenehmigung nicht erforderlich. Dies hat zur Folge, dass nachträglich vom Einwender keine Baugenehmigung verlangt werden kann.

Ungeachtet dessen hat der Einwender zwischenzeitlich einen Bauantrag für die Tennisplätze Nrn. 4 bis 6 gestellt, dem die Stadt Weißenhorn das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat und der sich zurzeit im Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Neu-Ulm befindet.

Abgesehen davon kommt allen sechs Tennisplätzen des Einwenders eine Schutzwirkung zu, die dem durch eine Baugenehmigung verliehenen Bestandsschutz weitestgehend gleichkommt.

Für die Tennisplätze Nrn. 1 bis 3 folgt das daraus, dass bauliche Anlagen, die in der Zeit vor Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung 1962 am 01.10.1962 mit den im Zeitpunkt ihrer Herstellung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, das heißt rechtmäßigerweise, errichtet worden sind, auch ohne formale Legalisierung durch eine Baugenehmigung für die Zeit ihres Bestands Bestandsschutz genießen (vgl. hierzu Verwaltungsgericht Freiburg, Urteil vom 27.11.2015, Az. 4 K 80/14, juris – Rdnr. 62). Gleiches gilt auch für die Tennisplätze Nrn. 4 bis 6, die unter der Geltung der BayBO 1974 errichtet wurden und ebenfalls keiner Baugenehmigung bedurften.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass allen sechs Tennisplätzen auch deswegen eine Schutzwirkung gegenüber behördlichen Eingriffen und nachbarlichen Einwendungen zukommt, die dem durch eine Baugenehmigung verliehenen Bestandsschutz weitestgehend gleichkommt, weil seit mehreren Jahrzehnten von allen am baurechtlichen Geschehen Beteiligten, d.h. insbesondere vom Landratsamt Neu-Ulm und von der Stadt Weißenhorn die Existenz der sechs Tennisplätze bewusst als selbstverständlich hingenommen worden ist und sich alle Beteiligten mit ihrer Existenz abgefunden haben.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die bestehende Tennisanlage Bestandteil des Bebauungsplanes „B“ der Stadt Weißenhorn ist, der bereits am 07.07.1972 in Kraft getreten ist und unter Beteiligung des Landratsamtes Neu-Ulm erlassen wurde. In Vollzug dieses Bebauungsplanes hatte die Stadt Weißenhorn sich bereit erklärt, auf eigene Kosten eine nördliche Zufahrtsstraße zur Tennisanlage des Einwenders herzustellen (vgl. Schreiben der Stadt Weißenhorn vom 07.03.1973). Ferner hatte die Stadt Weißenhorn dem Einwender bezüglich der Grundstücke Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn bereits in den Jahren 1958 und 1978 ein Erbbaurecht bestellt, das zuletzt im Jahr 2013 bis 31.12.2039 verlängert wurde.

Abgesehen von dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „B“ der Stadt Weißenhorn hatte auch das Landratsamt Neu-Ulm von Anfang an positive Kenntnis von den Tennisplätzen, weil der Einwender in den vergangenen Jahren immer wieder Zuschussanträge aus Sportfördermitteln gestellt und auch Sportfördermittel erhalten hat.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass nach der Errichtung der sechs Tennisplätze zahlreiche Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurden, in denen der Bestand der Tennisplätze dargestellt wurde. Zu keinem Zeitpunkt wurden die Existenz und die baurechtliche Zulässigkeit der sechs Tennisplätze von einem der Beteiligten, d.h. weder von der Stadt Weißenhorn noch vom Landratsamt Neu-Ulm in Frage gestellt. Hierdurch entstand für alle sechs Tennisplätze ein Vertrauenstatbestand, weil sowohl die Stadt Weißenhorn als auch das Landratsamt Neu-Ulm zu erkennen gegeben haben, dass sie sich mit der Existenz der sechs Tennisplätze abgefunden haben und sie nicht in Frage stellen wollen.

Bei einer derartigen Sachlage ist - ungeachtet der Tatsache, dass für alle sechs Tennisplätze eine Baugenehmigung nicht erforderlich war - das Ermessen des Landratsamtes Neu-Ulm auf Null reduziert und lässt ein Einschreiten gegen den Bestand der sechs Tennisplätze nicht zu (Busse/Kraus,

Bayerische Bauordnung, Art 76 ANrn. 16). Für die Stadt Weißenhorn bedeutet dies, dass die gesamte Tennisanlage einschließlich der Tennisplätze Nrn. 1 bis 6 im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt und der weitere Bestand der Tennisanlage gewährleistet bleiben muss.

**Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend Bestandsschutz der Tennisanlage entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Es ist nicht Regulationsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, eine baurechtliche Genehmigung möglicherweise bisher nicht genehmigter Tennisplätze auf der dem Plangebiet benachbarten Tennisanlage herbeizuführen. Eine solche Klärung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes. Richtig ist, dass im Ursprungsbebauungsplan „B“ aus dem Jahr 1972 die Tennisanlage bereits als Grünfläche - Sportplatz festgesetzt worden ist. Weiterhin ist für die Tennisanlage nach Osten, Norden und Süden eine Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Insofern war ein Nebeneinander von Sportnutzungen und allgemeinen Wohngebieten in Gemengelage unter städtebaulichen Gesichtspunkten bereits abgewogen. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan mögliche Bebauung im Plangebiet ändert an diesem Sachverhalt nichts, zumal angrenzend an die Tennisanlage und teilweise noch näher zu den einzelnen Tennisplätzen als Schallquellen bereits langjährig Wohnnutzungen bestehen. Im Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die bestehende Tennisanlage als Bestand berücksichtigt, im Ergebnis des Schallgutachtens ergeben sich für die Tennisanlage keine Einschränkungen des Bestandes.“*

**b) Gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen außerhalb des Plangebiets**

Die Belange der Menschen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ wohnen, insbesondere deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), wurden im Bebauungsplanverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lärmimmissionen, die unter Berücksichtigung der gesamten Vorbelastungen auf die bestehenden Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ einwirken würden.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen hat sich die Stadt Weißenhorn im Bebauungsplanverfahren damit begnügt, durch ein vom Investor beauftragtes Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 die Auswirkungen der vom bestehenden Tennisgelände ausgehenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Die Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus der näheren Umgebung, insbesondere die Lärmemissionen auf den öffentlichen Verkehrswegen wurden nicht ermittelt. Ebenso fehlt weiterhin die Ermittlung eines Gesamtbeurteilungspegels aller Lärmquellen, die im Falle der Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung auf die betroffenen Wohngrundstücke in der Nachbarschaft einwirken würden.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 hat keinen Gesamtbeurteilungspegel ermittelt, sondern sich damit begnügt, die Lärmimmissionen zu berechnen und zu bewerten, die durch das bestehende Tennisgelände entstehen und auf die Bewohner der geplanten Wohnbebauung einwirken würden. Die Vorbelastung durch Lärmimmissionen in der näheren Umgebung, insbesondere die Lärmemissionen auf den öffentlichen Verkehrswegen wurden nicht ermittelt und bleiben vollkommen unberücksichtigt.

Die Stadt Weißenhorn verkennt hierdurch die gebotene gesetzessystematische Betrachtungsweise, die sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz ergibt. Auszugehen ist vom Gesetzeszweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wie er in den §§ 1, 3 Abs. 1 BImSchG festgelegt ist. Danach bezweckt das Bundesimmissionsschutzgesetz den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Das bedeutet, dass das Bundesimmissionsschutzgesetz eine Gesamtbetrachtung verschiedener Lärmquellen fordert (Jarass, Bundesimmissionsschutzgesetz, 10. Auflage 2013, § 3 ANrn. 19; Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Lärm, NuR 1997, 53/57). Die Schädlichkeit von Lärmeinwirkungen hängt nämlich davon ab, welche Geräusche am Ohr des zu Schützenden ankommen. Ob sie durch eine oder mehrere Quellen verursacht werden, ist nur insoweit von Bedeutung, als hierdurch die Zusammensetzung und damit die Lästigkeit der Geräusche beeinflusst werden kann. Geräusche einer bestimmten Zusammensetzung sind aber nicht deshalb weniger belästigend, weil sie nicht von einem, sondern von mehreren Verursachern hervorgerufen werden. Vielmehr kann die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bzw. zu ungesunden Wohnverhältnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erst dann erkannt werden, wenn man von vorneherein eine Gesamtbetrachtung sämtlicher Lärmquellen vornimmt (Schulze-Fielitz, Der Straßenverkehrslärm und das Umweltrecht, ZUR 2002, 190/194; Koch, Aktuelle Probleme des Lärmschutzes, NVwZ 2000, 490/495 f.). Daraus folgt, dass untergesetzliche Bewertungsmaßstäbe für Lärmeinwirkungen nur dann gesetzeskonform sind, wenn sie akzeptorbezogen und nicht lediglich verursacherbezogen festgelegt sind (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 27.07.1989, BayVBl. 1990, 84; Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Lärm, NuR 1997, 53/57).

Nach der Entstehungsgeschichte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind daher alle Einwirkungen zu betrachten, zu denen auch die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrswege einen relevanten Beitrag leisten (Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Lärm, NuR 1997, 53/57). Die sich daraus ergebende Gesamtvorbelastung bzw. Gesamtbelastung muss bei der Ermittlung des Gesamtbeurteilungspegels berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Vorbelastung durch andere vorhandene Lärmquellen, insbesondere auch durch die bestehende Tennisanlage des Einwenders (vgl. Moradi Karkaj, Die Gesamtlärmbewertung im Immissionsschutzrecht, 1. Auflage, Baden-Baden 2008).

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 ist daher unvollständig und fehlerhaft. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, sowie die Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 16. BImSchV und der 18. BImSchV deutlich überschritten werden. Dies hat zur Folge, dass im Falle der Verwirklichung des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ die Belange der Menschen, die in dessen Nachbarschaft wohnen, insbesondere deren Interesse

an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), nicht berücksichtigt sind.

Die sich aus der Realisierung des Bebauungsplans „B - 8. Änderung“ ergebenden Lärmimmissionen, die auf die Grundstücke in der Nachbarschaft einwirken werden, stellen als immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkt im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB einen abwägungserheblichen Belang dar. Zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dabei ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 16. BImSchV und der 18. BImSchV sowie der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, von großer Bedeutung.

Die Grundstücke in der Nachbarschaft liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die dort zulässigen Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV, der 18. BImSchV und der TA Lärm sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, werden durch die vorhandenen Lärmimmissionen der näheren Umgebung sowie durch die Lärmbelastung, die künftig durch den Straßenverkehr zum und im Plangebiet verursacht wird, deutlich überschritten. Es würde ein Gesamtbeurteilungspegel entstehen, der die Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 16. BImSchV und der 18. BImSchV sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, nicht mehr einhält. Dies führt für die benachbarten Grundstücke zu ungesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Diese unzumutbaren Lärmimmissionen wurden bisher von der Stadt Weißenhorn bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Die Stadt Weißenhorn hat nur unzureichend, d.h. beschränkt auf die Lärmimmissionen, die durch die bestehende Tennisanlage des Einwenders entstehen, eine Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation vorgenommen und aus diesem Grund keine Maßnahmen vorgesehen, um diese Lärmimmissionen durch aktive oder passive Lärmschutzeinrichtungen zu kompensieren. Offensichtlich sollen die wirtschaftlichen Interessen des Investors geschützt werden.

Das Unterlassen notwendiger aktiver oder passiver Lärmschutzeinrichtungen allein deshalb, um die Grundstückspreise und die Erschließungsbeiträge niedrig zu halten und die Grundstückseigentümer. D.h. hier vor allem den Investor finanziell zu entlasten, ist allerdings in aller Regel abwägungsfehlerhaft (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25.10.2005, BayVBl. 2006, 601/602).

Der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ berührt daher einen abwägungserheblichen Belang des Einwenders, da bei der Aufstellung des Bebauungsplans die steigenden Lärmimmissionen, die sich durch die Realisierung des Bebauungsplans ergeben, nicht ausreichend berücksichtigt wurden bzw. keine Gegenmaßnahmen geplant sind, um diese Lärmimmissionen zu mindern.

Die Stadt Weißenhorn hat hierdurch einen beachtlichen Abwägungsfehler begangen, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung betreffend der gesunden Wohnverhältnisse für die Menschen außerhalb des Plangebiets entspricht wörtlich der entsprechenden

Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Plangebiet analog zu den bereits langjährig bestehenden allgemeinen Wohngebieten im unmittelbaren nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig. Nutzungen, die regelmäßig mit einem erhöhten Störpotenzial für die Nachbarschaft verbunden sein können, werden damit für das Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen. Die in der Stellungnahme getroffene Annahme, dass mit Realisierung des Plangebietes unzumutbare Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, lässt sich vor dem Hintergrund der gleichartigen zulässigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht nachvollziehen. Mit Ausnahme der vom Tennisgelände ausgehenden Lärmimmissionen sind weder durch Sportlärm noch durch Gewerbelärm oder Straßenverkehrslärm weitere Vorbelastungen relevant bzw. zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die geplante Wohnbebauung als auch für die in der Nachbarschaft liegenden Wohngrundstücke. Ein Gesamtbeurteilungspegel ist vorliegend nicht zu ermitteln. Eine Gesamtbetrachtung (Summierung) von Lärmbelastungen aus unterschiedlichen Lärmquellen ist immer dann geboten, wenn die verfassungsrechtliche Zumutbarkeit der Gesamtlärmbelastung zu prüfen ist. Dies ist der Fall, wenn die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird. In vorliegendem Fall ist offensichtlich, dass eine Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neben einer Tennisanlage weder dort noch im Umfeld überschritten wird. Mit Ausnahme der Tennisanlage (die auch zu keiner Gesundheitsgefährdung führt) gibt es keine weiteren relevanten Vorbelastungen (andere Sportanlage, Gewerbebetrieb) die zu unzumutbaren Verhältnissen führt. Ebenfalls führen gebietstypische Fahrbewegungen innerhalb eines Wohngebietes nicht zu unzumutbaren Verhältnissen. Die Voraussetzung für eine Gesamtlärbetrachtung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die für das Plangebiet und auch die bestehenden Wohnnutzungen in dessen Umfeld relevanten Immissionen werden im Rahmen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan allein anhand der 18. BImSchV folgerichtig berücksichtigt.“*

#### c) Tennisanlage - Gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen innerhalb des Plangebiets

Die Belange des Einwenders, der als Erbbauberechtigter auf den städtischen Grundstücken Fl.Nrn. 2148 und 2153 der Gemarkung Weißenhorn eine Tennisanlage betreibt, die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, bleiben völlig unberücksichtigt. Korrespondierend hierzu werden auch die Belange der künftigen Bewohner des Plangebiets, insbesondere deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht berücksichtigt.

Das vom Investor beauftragte Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 untersucht die Auswirkungen der von der bestehenden Tennisanlage ausgehenden Lärmimmissionen nur unzureichend und fehlerhaft.

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588 und 1790), geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I, S. 324) richtet, weil die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017 (BGBl. I, S. 1468) erst am 01.09.2017 und damit nach der am 10.03.2017 erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ in Kraft treten wird.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 orientiert sich nicht an dem durch die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588 und 1790), geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I, S. 324) und durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017 (BGBl. I, S. 1468), vorgeschriebenen Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren und ist aus folgenden Gründen fehlerhaft:

- (1) Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 geht von unzutreffenden Ausgangsdaten aus.

Nach Ziffer 1.1. des Anhangs zur 18. BImSchV (Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren) sind den Sportanlagen unter anderem die Geräusche durch die Sporttreibenden zuzurechnen. Es ist zwar zutreffend, dass das Tennisgelände des Tennisclubs Weißenhorn e.V. über sechs Tennisfelder verfügt. Unberücksichtigt bleibt jedoch, dass je Tennisfeld nicht nur zwei Spieler als Schallemittenten auftreten, sondern im Falle eines Doppels je Tennisfeld vier Spieler als Schallemittenten in Betracht zu ziehen sind. Anstelle der angenommen 12 Schallemittenten ist daher von 24 Schallemittenten auszugehen.

- (2) Unberücksichtigt bleiben ferner die Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte, die Geräusche durch Besucher des Tennisgeländes, die sich dort - ohne selbst Tennis zu spielen entweder als Zuschauer oder als Besucher des Clubheims aufhalten, und die Geräusche, die von dem Parkplatz auf dem Anlagengelände ausgehen (vgl. Ziffer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV - Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren)
- (3) Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 berücksichtigt ferner keinen sog. Lästigkeitszuschlag (Ziffer 1.3.1 und 1.3.3 des Anhangs zur 18. BImSchV - Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren)

Kennzeichnend für Tennislärm sind die Unregelmäßigkeit und Impulshaltigkeit der Aufschlageräusche sowie eine wechselnde Lautstärke und eine gewisse Monotonie. Auf Grund dieser Eigenschaften wird Tennislärm teilweise als besonders lästig eingeschätzt (so etwa Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 13.12.1982, BRS 40 Nr. 63). Zudem wird Tennis bevorzugt gerade auch während ruhebedürftiger Zeiten, etwa am Abend (ab 20:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen gespielt. Dem muss bei Lärmberechnungen durch nicht unerhebliche „Lästigkeitszuschläge“ Rechnung getragen werden (Ziffer 1.3.1 und 1.3.3 des Anhangs zur 18. BImSchV - Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren; vgl. auch Ziffer 3.3 der „Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ des Länderausschusses für Immissionsschutz, NVwZ 1988, 135/136 f.; siehe auch Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.01.1989, Az. 3 S 3560/88, juris).

Derartige Lästigkeitszuschläge sind dem Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 jedoch nicht zu entnehmen.

- (4) Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 lässt die Auswirkungen der vorhandenen, 2 m hohen Lärmschutzwand zwischen der Tennisanlage des Einwenders und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ ausdrücklich unberücksichtigt.

Hintergrund ist offenbar die Absicht des Inverstors, diese Lärmschutzwand zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Hierzu weise ich darauf hin, dass sich die Lärmschutzwand auf den Erbbaurechtsgrundstücken des Einwenders befindet und nicht beseitigt wird. Einwirkungsmöglichkeiten des Investors bestehen daher nicht.

Abgesehen davon fordert der Einwender, dass nähere Ermittlungen über das Ausmaß der durch die Lärmschutzwand bewirkten Schalldämmung vorgenommen werden, was bisher jedoch nicht erfolgt ist.

- (5) Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 untersucht die maßgeblichen Immissionsorte nur unvollständig.

Untersucht wird lediglich das Erdgeschoss (EG) und das Obergeschoss (OG) der geplanten Wohngebäude in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6. Unberücksichtigt bleibt, dass in den weiter östlich liegenden Teilgebieten WA 7, WA 8 und WA 9 nicht nur zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) zulässig sind, sondern darüber hinaus noch ein weiteres Dachgeschoss, das nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ sogar ein Vollgeschoss sein darf. In den Teilgebieten WA 7, WA 8 und WA 9 soll daher eine dreigeschossige Bebauung zulässig sein, die zumindest im Dachgeschoss über die geplanten Wohngebäude in den westlichen Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 hinausragt und damit den Lärmimmissionen der Tennisanlage des Einwenders ausgesetzt ist. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 verkennt daher, dass aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ nicht nur zwei Vollgeschosse, sondern mit einer Ausrichtung nach Westen ein weiteres Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden darf, in dem eine Wohnnutzung stattfindet und das den Lärmimmissionen der Tennisanlage des Einwenders ausgesetzt ist.

Ich weise darauf hin, dass ein beinahe identischer, zumindest aber vergleichbarer Sachverhalt Gegenstand des Normenkontrollurteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 10.10.2019 (Az. 2 N 17.1002) war und dazu führte, dass der damalige Bebauungsplan „8. Änderung - B, Ahornweg“ für unwirksam erklärt wurde.

Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 hätte daher auch in den Teilgebieten WA 7, WA 8 und WA 9 hinsichtlich der nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ als Vollgeschoss zulässigen Dachgeschosse untersuchen müssen, welchen Auswirkungen diese Wohnräume durch die Lärmimmissionen der Tennisanlage des Einwenders ausgesetzt sind.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021, die aufzeigen, dass die Lärmbelastung durch das bestehende, tiefer liegende Tennisgelände vom Erdgeschoss zum Obergeschoss deutlich zunimmt, ist davon auszugehen, dass an den Dachgeschossen nicht nur an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten, sondern auch an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vorliegt.

Das vom Investor beauftragte Schallgutachten des Ingenieurbüros Kling-Consult, Krumbach, vom 29.01.2021 ist daher unvollständig und fehlerhaft und damit nicht verwertbar.

Die Lärmbelästigung des Plangebiets durch das unmittelbar angrenzende Tennisgelände des Einwenders muss daher als erheblich eingestuft werden. Mit Zulassung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tennisgelände des Einwenders würde eine im öffentlichen Interesse unerwünschte Gemengelage entstehen oder doch zumindest erheblich verschärft. Die Bewohner der künftigen Wohngebäude würden durch die dargelegten Sportgeräusche objektiv erheblich betroffen. Auf Grund des Höhenunterschieds zwischen dem Tennisgelände des Einwenders und dem Plangebiet würden bauliche oder technische Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet wie auf dem Tennisgelände keine nennenswerten Verbesserungen mit sich bringen.

Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ist daher wegen der Nähe zum bestandsgeschützten Tennisgelände des Einwenders unzulässig (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 30.08.1985, NJW 1986,393 f.; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25.07.1985, Az. 2 B 84 A.792, juris = BRS 44, Nr. 58).

Die Belange des Einwenders wie auch der künftigen Bewohner des Plangebiets führen somit dazu, dass die geplante Wohnbebauung im Plangebiet nicht realisiert werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend der gesunden Wohnverhältnisse für die Menschen innerhalb des Plangebiets entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Das Schallgutachten von Kling Consult wurde - obwohl es sich um ein Schallgutachten für eine heranrückende Bebauung an eine Sportanlage im Rahmen einer Bauleitplanung handelt - nicht anhand der DIN 18005-1, sondern vorliegend nach der aktuell gültigen 18. BImSchV beurteilt, die im Vergleich zur DIN 18005-1 in den morgendlichen Ruhezeiten höhere Anforderungen an den Immissionsschutz stellt. Im Rahmen des B-Planverfahrens hat die Genehmigungsbehörde im Landratsamt Neu-Ulm das vorgenannte Schallgutachten bestätigt.*

*Entsprechend wurden die Emissionen nach den anerkannten Verfahren der VDI 3770 ermittelt, wobei die maßgeblichen Emissionsquellen ausreichend berücksichtigt sind. Weitere Geräusche tragen aufgrund ihrer Entfernung oder untergeordneten Wirkung nicht zum Beurteilungspegel bei (vgl. auch nachträglich eingereichtes Gutachten von RW Bauphysik Inge-*

*nieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 24. März 2021 zur Nachgenehmigung der nördlichen Tennisplätze). Entsprechende Zuschläge, Maximalpegel und Impulshaltigkeiten sind im gewählten Verfahren gemäß VDI 3770 korrekt berücksichtigt. Aus diesem Verfahren ergeben sich keine erhöhten Emissionen bei Doppelspielen t, da weiterhin die gleiche Gesamtzahl an Ballwechseln stattfindet.*

*Die Auswirkung der vorhandenen Gartenmauer zwischen Tennisgelände und Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt ausdrücklich unberücksichtigt, um eine Verträglichkeit bei freier Schallausbreitung ohne jegliche Abschirmwirkung und damit schalltechnisch ungünstig nachzuweisen. Auf Basis der Berechnungsergebnisse hält auch die Genehmigungsbehörde offensichtlich die Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung vorliegend nicht für erforderlich.*

*Anhand einer Überprüfung von Kling Consult ist im Vorfeld festgestellt worden, dass innerhalb von den weiter östlich gelegenen Teilgebieten WA 7 bis WA 9 in einem 2. Obergeschoss (Dachgeschoss), die sich mindestens 20 m weiter entfernt zur Tennisanlage befinden als die Immissionsorte an der westlichen Baugrenze, selbst bei freier Schallausbreitung (ohne dazwischen liegende Gebäude des B-Plans) die Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden. Entsprechend werden diese Immissionsorte, die keine maßgeblichen Immissionsorte gemäß Anhang 1 Nr. 2 der 18. BImSchV darstellen, im Gutachten nicht berücksichtigt. Dies ist folgerichtig und nicht vergleichbar mit dem Beurteilungsgegenstand des Normenkontrollurteils vom 10.10.2019, da damals aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung der westlichen Gebäudereihe (WA1-WA6) davon auszugehen war, dass über einem 1. OG zumindest noch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss hätten entstehen können, die als Immissionsorte hätten berücksichtigt werden müssen. Mit der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe in den WA1-WA6 auf 6,4 m ist dagegen sichergestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Möglichkeit einer Dachgeschossnutzung eröffnet.*

*Da es an der geplanten Bebauung zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte kommt, kann die geplante Wohnbebauung realisiert werden. Dass die Lärmbelästigung im Umfeld der Tennisanlage tatsächlich zu erheblich ist – wie in der Stellungnahme vorgetragen – ist zumindest für die im vorliegenden Bebauungsplan zulässige Bebauung gutachterlich nicht bestätigt. Offensichtlich gab es bisher aber auch keine Beschwerden oder Klagen von Seiten der Anwohner, dass ein unzulässiger Betrieb der Tennisanlage stattfindet. Vor diesem Hintergrund ist trotz der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ein verträgliches Nebeneinander zwischen Tennisanlage und bestehender sowie planungsrechtlich zulässiger Bebauung möglich ohne unzumutbare Einschränkung eines zu erwartenden realistischen Sportanlagenbetriebs.“*

#### d) Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist nicht gesichert. Insbesondere fehlt es an der erforderlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrserschließung.

Insbesondere beim Ahornweg handelt es sich um eine schmale, nur schwach frequentierte Anliegerstraße, durch die bisher lediglich 13 Wohngebäude erschlossen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen in den neun Teilgebieten jeweils 2 Wohneinheiten zulässig sein, sodass insgesamt 18 neue Wohneinheiten entstehen sollen. Allein im Plangebiet ist daher eine Zahl von Wohneinheiten zu erwarten, die deutlich über der bisherigen Zahl der Wohngebäude im Bereich des Ahornweges liegt.

Für die hierdurch entstehende Erhöhung der Verkehrsfrequenz ist der Ahornweg nicht ausgebaut, sodass für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke erhebliche Probleme entstehen würden.

Die Stadt Weißenhorn hat diesen Belang völlig unberücksichtigt gelassen. Insbesondere wurde bisher keine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Leistungsfähigkeit des Ahornwegs und auf die Eigentümer der betroffenen Grundstücke untersucht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Weißenhorn bisher den erforderlichen Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung nicht erbracht hat.

Der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ leidet daher auch insoweit an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 03.03.2017, NVwZ-RR 2017,558/559 ff.)

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend der verkehrsmäßigen Erschließung entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, allerdings wurden im Entwurf die Anzahl Wohneinheiten von 18 auf 12 reduziert. Somit ist der Bezug der Stellungnahme nicht korrekt.

Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Für die Wohnbebauung in WA 1 bis WA 6 ist nur jeweils eine Wohneinheit vorgesehen, die Festsetzung im Bebauungsplan wird entsprechend von zwei auf eine Wohneinheit reduziert. Damit umfasst das Plangebiet maximal 12 neue Wohneinheiten, die über den Ahornweg erschlossen sind. Die Zahl von insgesamt 9 Wohngebäuden liegt damit nicht deutlich über der bisherigen Zahl der Wohngebäude im Bereich des Ahornweges mit 13 Wohngebäuden.“*

*Der bestehende Ahornweg weist die für ein Gebiet mit reiner Wohnnutzung übliche Dimensionierung auf und ist bereits für höhere Verkehrsfrequenzen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgebaut. Zugrunde gelegt wird dabei ein maximales Verkehrsaufkommen von 150 Kfz/h. Es ist davon auszugehen, dass dieses Verkehrsaufkommen im Ahornweg auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet möglichen Wohneinheiten insgesamt nicht erreicht wird.“*

#### **e) Sonstige Erschließung (Wasser und Kanal)**

Auch die sonstige Erschließung des Plangebiets, insbesondere die Erschließung durch öffentliche Wasserleitungen und durch öffentliche Kanäle ist nicht gesichert.

Der Einwender hat erhebliche Bedenken, ob die vorhandenen öffentlichen Wasserleitungen und öffentlichen Kanäle ausreichend dimensioniert sind, um für eine problemlose Erschließung des Plangebiets sorgen zu können.

Auch die Stadt Weißenhorn hat in Ziffer 13 der Begründung des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ die bestehende Problematik hinsichtlich der Kapazität des im Ahornweg bestehenden Mischwasserkanals erkannt und darauf hingewiesen, dass im Plangebiet dem Regenwassermanagement auf den privaten Grundstücken besonderer Stellenwert zugeordnet wird. Konkrete Lösungen und insbesondere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan jedoch nicht.

Von einer gesicherten sonstigen Erschließung des Plangebiets (Wasser und Kanal) kann daher nicht ausgegangen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend der sonstigen Erschließung (Wasser und Kanal) entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Im Rahmen der bereits erfolgten Erstellung des Ulmenwegs als innere Erschließung des Plangebietes wurden Ver- und Entsorgungsleitungen für die vorgesehene Bebauung bereits hergestellt. Durch die Wasserwerke der Stadt Weißenhorn wurden entsprechend die Kanal- und Wasserleitungsdimensionierung der Anschlüsse und die Kapazitäten der Zu- und Ableitungen geprüft, die rechnerisch ermittelte Auslastung lässt einen Anschluss des Baugebietes an das Kanalnetz gemäß der Richtlinie DWA-A 200 zu.*

*Die Stadt Weißenhorn verfügt im Ahornweg über einen Mischwassersammler, der jedoch nicht dafür ausgelegt ist, in erhöhtem Maße Regenwasser, das bei Starkregen zugeführt wird, aufzunehmen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, wird Regenwasser aus den Verkehrsflächen im Plangebiet in den Sammler eingeleitet, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen soll, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil B) ist als Hinweis bereits enthalten, dass für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung (Kling Consult, 04.08.2015) durchgeführt wurde. Dementsprechend sind für eine Regenwasserversickerung geeignete Schichten ab etwa 4,0 m bis 5,0 m unter der Geländeoberkante zu erwarten. Im Zuge des Entwässerungsgesuches des Bauwerbers ist der Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Regenwasser darzustellen. Dabei kann auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zurückgegriffen werden. Werden die sickerfähigen Schichten auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht angetroffen, so ist eine Regenwasserrückhaltung mit teilentleerender Zisterne erforderlich. Die Dimensionierung hat mittels statistischer Niederschlagsdaten und dem einfachen Verfahren nach DWA-A 117 zu erfolgen. Mit dieser Vorgehensweise wird zum einen gewährleistet, dass der städtische Mischwassersammler nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. bei Starkregen keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird und zum anderen sichergestellt, dass die Entwässerung von Regenwasser innerhalb des*

*Plangebietes möglich ist. Der Aspekt wird in der Begründung des Bebauungsplanes vertieft erläutert.“*

#### f) Brandschutz

Die geplante Bebauung verstößt ferner gegen die nachbarschützende Bestimmung des Art 12 BayBO (vgl. zur nachbarschützenden Eigenschaft des Art 12 BayBO Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art 66 ANrn. 274).

Danach müssen bauliche Anlagen unter anderem so angeordnet und errichtet werden, dass im Falle eines Brandes wirksame Löscharbeiten möglich sind. Wirksame Löscharbeiten sind bei einem Brand aber nur dann möglich, wenn die Feuerwehr schnell und unbehindert an die Brandstelle herankommen und ihre Löschangriffe vortragen kann. Diese Voraussetzungen erfüllt die geplante Bebauung nicht. Die neu geplante Zufahrt ist mit 5,50 m Gesamtbreite zu schmal, um im Brandfalle mit Feuerwehrzeu gen an die Wohngebäude heranzukommen. Hinzu kommt, dass das Einbiegen und das Wenden von Löschfahrzeugen der Feuerwehr wegen der rechtwinklig abbiegenden Zufahrt und des Wendehammers mit einem befahrbaren Durchmesser von lediglich 12 m nicht möglich ist. Im Brandfall muss allerdings gewährleistet sein, dass die Feuerwehr die Möglichkeit hat, ungehindert an die geplanten Wohngebäude heranzufahren. Dies ist durch die geplante Zufahrt nicht gewährleistet.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung betreffend des Brandschutzes entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Der Brandschutz wurde bereits bei der Erschließungsplanung des schon bestehenden Ulmenweges behandelt und berücksichtigt. Sowohl die Einfahrtsradien in den Ulmenweg als auch dessen Ausbaubreite und die Dimensionierung der Wendepattform ermöglichen das Manövrieren von Löschfahrzeugen. Die ungehinderte Zufahrt in das Plangebiet und zu den einzelnen geplanten Wohngebäuden ist damit für Löschfahrzeuge sichergestellt, den Anforderungen des Art. 12 BayBO ist Rechnung getragen. Eine kritische Stellungnahme seitens des Kreisbrandrats im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt nicht vor.“*

#### g) Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ verstößt auch gegen das im Rahmen der Abwägung zu beachtende Gebot der Konfliktbewältigung.

Das Gebot der Konfliktbewältigung gibt der Stadt Weißenhorn insbesondere auf, durch ihre Planung keine neuen Problemlagen zu schaffen, die weder im Bebauungsplan selbst gelöst sind, noch sich durch andere, nachfolgende Regelungen lösen lassen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 01.11.1974, NJW 1975, 841 ff.; siehe auch Dimberger, Lärmschutz in der Bauleitplanung, BayGT 2007,6/8).

Wie bereits ausgeführt wurde, führen die Lärmimmissionen, die auf die Grundstücke außerhalb und innerhalb des Plangebiets einwirken, zu einer

Gesamtbelastung, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) führt. Diese Gesamtbelastung und die damit verbundene Mehrbelastung der Eigentümer benachbarter Grundstücke bedarf einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 05.10.2004, BayVBl. 2005, 465 ff.; vgl. zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Baden-Württembergischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.09.2005, UPR 2006, 44; vgl. auch Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 19.08.2003, BauR 2004, 1132).

Eine derartige Abwägung hat die Stadt Weißenhorn bisher noch nicht vorgenommen.

Von jedem Bebauungsplan muss jedoch verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, d.h. die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringt. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Der Bebauungsplan darf der Plandurchführung, d.h. dem Baugenehmigungsverfahren nur das überlassen, was dieses an zusätzlichem Interessenausgleich tatsächlich zu leisten vermag. Insbesondere die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen konkret-individuell sein und damit Regelungen im Angesicht der konkreten Sachlage treffen. Das bedeutet, dass die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft zu sehen und etwaige Konflikte zu lösen sind (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 ANrn. 115).

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert auch eine Prognose der Auswirkungen der Planung. Diese Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten. Hierzu gehört auch die Erstellung sachverständiger Untersuchungen (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 ANrn. 117).

Allein dadurch, dass die Stadt Weißenhorn - wie bereits ausgeführt wurde - die erforderlichen Datengrundlagen weitestgehend nicht bzw. fehlerhaft ermittelt hat, liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und damit eine Verletzung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB vor.

Allein dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend des Gebotes der Konfliktbewältigung entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Die Einwendung führt einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung an und bezieht diesen Verstoß darauf, dass erforderliche Datengrundlagen weitestgehend nicht bzw. fehlerhaft ermittelt worden seien und dass im Bebauungsplan eine durch Lärmimmissionen entstehenden Gesamtbelastung nicht berücksichtigt worden sei.*

*Hierzu ist anzumerken, dass eine Konfliktbewältigung bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "B" stattgefunden hat, in dem das verträgliche Nebeneinander zwischen Tennisanlage und Wohnbebauung nachgewiesen und festgesetzt worden ist. Die gegenständliche 8. Änderung des*

*Bebauungsplans „B“ führt für das Plangebiet die Art und das Maß der baulichen Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplans im Wesentlichen fort und steht zu diesem nicht im Widerspruch.*

*Mit Ausnahme der Tennisanlage gibt es für das Plangebiet und sein Umfeld keine weiteren relevanten Schallvorbelastungen, die zu unzumutbaren Schallimmissionen führen könnten, die Voraussetzungen für eine Gesamtlärbetrachtung sind im vorliegenden Fall damit nicht gegeben. Die relevante Schallimmissionssituation für das Plangebiet wurde damit allein anhand der 18. BImSchV folgerichtig beurteilt. Die fachlich zuständige Untere Immissionsbehörde des Landratsamtes hat in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2021 die im Schallgutachten angewendete Vorgehensweise grundsätzlich bestätigt und festgestellt, dass die Einhaltung der nach der 18. BImSchV geltenden Anforderungen an den untersuchten Immissionsorten bei Betrieb der Tennisanlage unter Berücksichtigung der bisher noch nicht baurechtlich genehmigten Plätze sowie der vom Gutachter getroffenen Annahmen möglich ist. Die Einwendung hinsichtlich des Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan schafft keine neuen Problemlagen, sondern weist vielmehr nach, dass die Gemengelage von Wohnen neben einer Sportanlage auch weiterhin konfliktfrei möglich ist.“*

#### h) Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ verstößt auch gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot.

Nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO, der als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots auch im Bebauungsplanverfahren Anwendung findet, sind die nach §§ 2 bis 14 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Alternative 1), oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (Alternative 2). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander in rücksichtsvoller Weise so zugeordnet werden, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Erforderlich ist stets eine einzelfallbezogene Beurteilung, bei der zu ermitteln ist, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25.02.1977, BayVBl. 1977, 639; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 01.07.2005, BayVBl. 2006, 276/277).

Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn sich ein den Rahmen einhaltendes Vorhaben auf ein Nachbargrundstück unzumutbar auswirkt oder wenn die von einem den Rahmen überschreitenden Vorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Spannungen gerade in solchen Auswirkungen bestehen (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, 516). Die Auswirkungen sind unzumutbar, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss, überschritten ist. Wann dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der vorzunehmenden Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die

vorhandene bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden. Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 26.01.2009, Az. 15 ZB 08.2934, juris).

Ausgehend von diesen Grundsätzen und Maßstäben ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Wohngebäude gegenüber dem Einwender rücksichtslos auswirken.

Der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ ist dadurch gekennzeichnet, dass das bisherige parkähnliche Plangebiet in ein äußerst dicht bebautes Wohngebiet umgewandelt werden soll, das mit einer übermäßigen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten und mit der Gefahr einer Ghettobildung verbunden ist. Die geplante Bebauung des Plangebiets, das sich durch seine exponierte Lage auszeichnet, würde daher zu einem Fremdkörper und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Durch die geplante dichte Bebauung, die insbesondere durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Zahl der Wohneinheiten ermöglicht wird, entsteht insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Erbbaurechtsgrundstücke des Einwenders eine erdrückende Wirkung und ein Einmauerungseffekt.

Auf den benachbarten Grundstücken entsteht somit der Eindruck einer optischen Beengung, durch die der Belang des Wohnfriedens berührt wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind. Eine derart erdrückende Wirkung und einen derartigen Einmauerungseffekt hat in der näheren Umgehung kein anderes Gebäude. Die geplante und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte massive Bebauung überschreitet zudem auch hinsichtlich ihrer räumlichen Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen.

Der Einwender hat daher einen Schutzanspruch auf Erhaltung der Gebietsart, der es ihm ermöglicht, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes zu verhindern (Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 16.09.1993, BVerwGE 95, 151/161, und vom 24.02.2000, NVwZ 2000, 1054; siehe auch Hoffmann, Der Anspruch auf Wahrung der typischen Gebietsprägung, BauR 2010, 1859 ff.).

Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung erweisen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „B - 8. Änderung“ daher wegen des Verstoßes gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot als rechtswidrig. Auch dieser Verstoß gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „8. Änderung - B, Ahornweg“.

#### *Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung betreffend des Rücksichtnahmegebots entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billi-

gung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Festsetzung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans „B“, in Kraft gesetzt am 07.07.1972. Der Ausschluss von nach § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trägt zur Sicherung der Gebietserhaltung bei. Die Festsetzungen zu Gebäudeform und Gebäudehöhen sind städtebaulich an die Umgebung angepasst. So sind die westlichen Gebäude auf zwei Geschosse mit maximal 6,40 m Höhe begrenzt, im östlichen Bereich ist ein zusätzliches Dachgeschoss mit einer Höhenbegrenzung für Flachdächer von 6,40 m und für Satteldächer 7,40 m möglich. Die neue Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise plus ein Dachgeschoss für die drei östlichen Gebäude in WA 7 bis 9 ermöglicht eine um 1 m größere Gebäudehöhe, was einer städtebaulich standortgerechten und zeitgemäßen Bebauung angemessen ist. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes östlich des Buchenwegs befindet sich bereits wesentlich massivere und höhere Wohnblockbebauung. Die festgesetzte GRZ von 0,4 in WA 1 bis WA 6 bzw. 0,3 in WA 7 bis WA 9 entspricht dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „B“ mit einer GRZ von 0,4 und zweigeschossigen Bauweise bzw. liegt darunter. Insofern führt die neu geplante Bebauung keineswegs zu einem äußerst dicht bebauten Wohngebiet, wie in der Einwendung vorgebracht, sondern schreibt lediglich den bereits langjährigen Status quo fort bzw. reduziert diesen sogar. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO werden eingehalten, eine „erdrückende Wirkung“ der geplanten Gebäude auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft kann unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen damit weder eine massive Bebauung und überschreitet in keiner Weise den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen. Die Art der Nutzung bleibt bestehen, eine gebietsfremde Nutzung und damit eine schleichende Umwandlung des Baugebietes ist damit aus der gegenständlichen Planung nicht präjudiziert. Die daraus in der Stellungnahme abgeleitete Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme ist deshalb nicht gegeben. Änderungen am Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.“*

#### 5) Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet zeichnet sich durch äußerst problematische Verhältnisse aus, die im bisherigen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt wurden.

Durch die intensive Bebauung des Plangebiets und die geologischen Verhältnisse ist zu befürchten, dass es durch die erheblichen Regenwassermengen, die in das Erdreich abgeleitet werden sollen (Ziffer 13 der Begründung des Bebauungsplans), zu Hangrutschen kommt und hierdurch sowohl die Tennisanlage des Einwenders als auch die tieferliegenden Wohngebäude an der Hagenthalerstraße gefährdet werden.

Diesen Sachverhalt hat die Stadt Weißenhorn im bisherigen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung betreffend der geologischen Verhältnisse entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Die Speicherung bzw. Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen mit gedrosselter Abgabe an die städtische Kanalisation ist im Plangebiet nach erfolgter Koordination mit der Stadt Weißenhorn ausreichend dimensioniert und möglich. Mit dieser Vorgehensweise wird zum einen gewährleistet, dass der städtische Mischwassersammler nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. bei Starkregen keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird und zum anderen ist sichergestellt, dass die Entwässerung innerhalb des Plangebietes auch ohne Versickerung möglich ist. Hangrutschungen im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser können damit ausgeschlossen werden.“*

### **6) Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ sowohl an formellen als auch an inhaltlichen Fehlern leidet. Ich beantrage daher namens und im Auftrag des Einwenders nochmals, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Ungeachtet der Einwendungen gegen den Bebauungsplan „B - 8. Änderung“ ist der Einwender jedoch daran interessiert, mit allen Beteiligten eine gütliche Einigung zu erzielen. Aus diesem Grund rege ich nochmals eine Besprechung an, an der unter Federführung des Landratsamtes Neu-Ulm auch Vertreter der Stadt Weißenhorn und der Fa. Munk GmbH beteiligt sein sollten.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Zusammenfassung der Einwendung entspricht wörtlich der entsprechenden Einwendung vom 27. März 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Entsprechend wird auf den Beschluss zur Billigung des Entwurfs vom 7. Juni 2021 verwiesen, Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus nicht:

*„Aus der vorangehenden Beantwortung aller Einwände ergibt sich, dass der Bebauungsplan „B – 8. Änderung“ weder formelle noch inhaltliche Fehler aufweist. Eine gemeinsame Besprechung zur Erzielung einer Einigung wurde seitens der Stadt Weißenhorn bereits vor der frühzeitigen Beteiligung angeregt, jedoch nicht aufgegriffen. Eine solche Besprechung wird jedoch seitens der Stadt Weißenhorn auch zum jetzigen Zeitpunkt begrüßt.“*

## **5.2 Einwender 2, Schreiben vom 7. September 2021**

### **1. Überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohneinheiten**

In den dem Einwender 2 bislang vorliegenden Plänen war stets von einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus im nördlichen Bereich der dem Grundstück des Einwenders 2 angrenzenden zu bebauenden Fläche die Rede. Nun

ist im Bebauungsplan „B“ - 8. Änderung vorgesehen, eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (2 WE) bis auf 3,0 Meter an die Grundstücksgrenze zuzulassen.

Da es sich in diesem Bereich um ein abschüssiges Gelände handelt, stellt sich die Frage, wie ein künftiges Abrutschen des Geländes auf das Grundstück des Einwenders 2 verhindert werden soll.

## 2. Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

Zur Topographie ist im Teil C - Begründung unter Ziffer 3 folgendes festgehalten:

„Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 538 m über NHN. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes fällt das Gelände um ca. 3 - 4 m ab.“

Im Teil B - Textliche Festsetzungen ist unter II. § 12 (3) folgendes festgehalten:

„Aufschüttungen sind max. bis auf Höhe der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig.“ Das wäre gemäß dem Plan eine Höhe von 538,0 m ü NHN.

Des Weiteren ist unter II. § 12 (4) folgendes festgehalten:

„Der Übergang zu Nachbargrundstücken ist durch Angleichung des Geländes stufenlos herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die südliche Grenze des Geltungsbereiches, entlang dieser Grenze ist eine Natursteinmauer zur Sicherung des Geländesprungs auf den jeweiligen Grundstücken zulässig.“

Auch hier wiederum die Frage von Einwender 2, wie soll die Natursteinmauer gegen ein Abrutschen auf das Grundstück des Einwenders 2 gesichert werden und wie hoch würde hier nach einer Angleichung des Geländes die Mauer an der südlichen Grenze zu dem Grundstück des Einwenders 2 werden? Hier verweist der Einwender 2 auf die Stellungnahme zur Bürgerbeteiligung vom 01.07.2015 (Anlage).

## 3. Grünordnung

Ebenfalls im Teil B - Textliche Festsetzungen ist unter II. § 14 (2) festgehalten, dass pro Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist, im Plan sind zur Grundstücksgrenze des Einwenders 2 jedoch zwei Bäume eingezeichnet. Der Laubfall dieser Bäume würde aufgrund des Geländes - wie schon heute (durch nur eine Buche) zu einem Großteil auf das Grundstück des Einwenders 2 anfallen und daher dessen Grundstück und dessen Nutzung in diesem Bereich erheblich einschränken.

Der Einwender 2 lehnt daher die Pflanzung von Bäumen direkt an der südlichen Grundstücksgrenze ab, auch wegen der dort abschüssigen Lage und der daraus resultierenden Gefahr des Herabstürzens von großen Bäumen auf dessen Grundstück - bei den aufgrund des Klimawandels immer stärker werdenden Stürmen.

Im Übrigen bin ist der Einwender 2 bereits durch die seitens der Stadt Weißenhorn entlang der Hagenthalerstraße gepflanzten Bäume schon durch auf das Grundstück überhängende Äste und das daraus resultierende Laub

(auch auf dem Gehweg vor dem Grundstück des Einwenders 2) erheblich belastet.

#### 4. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Ebenfalls im Teil B - Textliche Festsetzungen ist unter III. § 2 festgehalten, dass eine Regenwasserversickerung vorzunehmen ist, um den städtischen Mischwassersammler nicht unnötig mit Regenwasser zu beaufschlagen, bzw. im Niederschlagsfall keinen Spitzenmengen auszusetzen.

Es wird hier auf das Gutachten von Kling Consult Nr. 1007608 vom 04.08.2015 verwiesen, wonach in einer Tiefe von 4,0 bis 5,0 m unter der Geländeoberkante (gemäß Plan 538,0 m ü. NHN) eine für eine Regenwasserversickerung geeignete Schicht zu erwarten sei.

Das ist doch sehr vage, außerdem wäre diese Schicht genau auf der Höhe des bislang trockenen Kellers des Einwenders 2 zu erwarten. Die Lösung mit einer teilentleerenden Zisterne löst das Problem auf dem Grundstück des Einwenders 2 sicherlich auch nicht, da auch in diesem Fall bei - auch dem Klimawandel geschuldeten - häufiger werdenden Starkregen die Regenmengen, die die Zisterne nicht mehr aufnehmen kann, auf dem Grundstück des Einwenders 2 versickern würde. Wasser fließt nun einmal nicht nach oben, sondern nach unten.

Hier verweist der Einwender 2 auch auf seine Stellungnahme vom 01.07.2015 (siehe Anlage).

Gerne möchte der Einwender 2 bei einem Vororttermin die Situation erörtern. Über eine zeitnahe Terminvereinbarung würde der Einwender 2 sich freuen.

#### **Anlage Stellungnahme zu Änderung Bebauungsplan „B“ im Bereich Ahornweg – Bürgerbeteiligung vom 01.07.2015**

Bedenken:

##### 1. Versickerung des Niederschlagswassers

Das besagte Grundstück befindet sich oberhalb des Grundstückes des Einwenders 2, Hagenthalerstr. 75. Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers besteht die Befürchtung, dass das Niederschlagswasser entweder oberflächlich oder unterirdisch auf dessen Grundstück gelangt und dort Schäden am Gelände oder Gebäude verursacht.

Bis heute ist der Keller des Einwenders 2 trocken.

Sollte an einer Versickerung des Niederschlagswassers festgehalten werden, beantragt der Einwender 2 ein Gutachten zu Lasten des Bauträgers zu erstellen, das den aktuell einwandfreien Zustand dessen Gebäudes hinsichtlich Feuchtigkeit bestätigt.

##### 2. Abstützung bzw. Stabilisierung des Grundstücks der Firma Munk

Derzeit besteht als Begrenzung zum o. g. Grundstück ein Maschendrahtzaun, dessen Fundamente nahezu frei liegen. Da das o. g. Grundstück zum Grundstück des Einwenders 2 hin steil abfällt, muss hier mittels einer Stütz-

mauer o. ä. auf dem o. g. Grundstück zu Lasten des Bauträgers einem Abrutschen des Erdreichs auf das Grundstück des Einwenders 2 (speziell nach dem Entfernen der bestehenden Bepflanzung) entgegengewirkt werden.

*Beschlussvorschlag:*

Die Einwendung betrifft das im Plangebiet südöstlich liegende Grundstück Flur-Nr. 2147/4. Das Grundstück des Einwenders 2 befindet sich im südlichen Anschluss. Die Planung einer Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 2147/4 ist bereits seit dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 enthalten und ist daher nicht neu. Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe, muss mindestens einen Grenzabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze betragen und muss im Baugesuch eingehalten werden. Der Bebauungsplan stellt mit der Baugrenze nur die mögliche Fläche dar, innerhalb derer bebaut werden darf.

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Natursteinmauer zur Sicherung des Geländesprungs auf den jeweiligen Grundstücken zulässig. Die Natursteinmauer muss der Bauausführung selbstverständlich so errichtet werden, dass die Standfestigkeit gewährleistet ist.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Erstellung einer Natursteinmauer und zur Niederschlagswasserversickerung ermöglicht die Sicherung gegen ein mögliches Abrutschen. Die im Baugrundgutachten empfohlenen und für den Bereich der Planung des Vorhabensträgers vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung wurden mit dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt und sind durch dieses bestätigt: Die für die Rückhaltung und verlangsamte Abgabe des Niederschlagswassers dienenden Zisternen sind ausreichend dimensioniert, so dass die Möglichkeit der Ableitung über den bestehenden Regenwasserkanal sichergestellt ist und damit mögliche Hangrutschungen durch Niederschlagswasser verhindert werden. Die Umsetzung dieser Vorgaben auf dem betreffenden Grundstück Flur-Nr. 2147/4 ist Gegenstand des späteren Bauantrags und der Bauausführung.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist, entsprechend der Größe des Grundstücks Flur-Nr. 2147/4 sind für dieses gemäß Planzeichnung zwei Bäume festgesetzt. Die Verschiebung der Bäume ist gemäß textlicher Festsetzung möglich. Die Bestimmung des genauen Standorts der Bäume auf dem betreffenden Grundstück Flur-Nr. 2147/4 ist Gegenstand des späteren Bauantrags und der Bauausführung. Es gelten die üblichen Grenzabstände von Pflanzen gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB). Änderungen am Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

## **6 Verfahrensbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Weißenhorn beschließt den Bebauungsplan „B“ – 8. Änderung (Stand der Planunterlagen: 11.10.2021).

Krumbach, 20. September 2021

Beschlussvorschlag:

1. "Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan **8. Änderung "B"** der Stadt Weißenhorn werden mit dem in Sitzungsvorlage dargestellten Abwägungsergebnis beschlossen."

2. Die in der Anlage beigefügte **8. Änderung** des Bebauungsplans **"B"** der Stadt Weißenhorn wird in der vorliegenden Fassung vom 11. Oktober 2021 gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 11. Oktober 2021 gebilligt.

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b>
<b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.