

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH ·
Prinzregentenstraße 48 · 80538 München

Stadt Ebersbach an der Fils
- z. Hd. Herrn Albig -
Marktplatz 1
73061 Ebersbach

vorab per Telefax: 07163 / 161 - 286205

Marco Warth
Rechtsanwalt

T +49 89 540 31-234
F +49 89 540 31-522
m.warth@heuking.de

Assistentin:
Gabriele Fuchs
g.fuchs@heuking.de

Prinzregentenstraße 48
80538 München
www.heuking.de

Bitte stets angeben:
AktNr.: 83754-20/8136/8gfu

München, 14.12.2021

**Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
15. November 2021 bis 17. Dezember 2021**

Sehr geehrter Herr Albig,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht (vgl. **Anlage 1**) die anwaltliche Vertretung der Weber Immobilien GmbH und der Weber Invest GmbH, Frauenstr. 2, 73033 Göppingen, (im Folgenden: Mandantinnen) an. Unsere Mandantinnen haben uns als Eigentümerinnen der Grundstücke Fl.-Nrn. 984/11, 984/12 und 984/13 der Gemarkung Ebersbach – auch – in der im Betreff genannten Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantinnen dürfen wir zu den gegenwärtig im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – im Vorentwurf – einzusehenden Planungsabsichten der Stadt Ebersbach zum Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ **Stellung nehmen** wie folgt:

Der ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans könnte nach unserer Auffassung – aus mehreren – Gründen nicht rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Diesseits können mehrere Anhaltspunkte identifiziert werden, die es rechtfertigen, von einer – erheblichen – Fehlerhaftigkeit sowohl einzelner geplanter Festsetzungen (vgl. Ziff. 1.), als auch der Bauleitplanung insgesamt (vgl. Ziff. 2.) auszugehen.

Im Einzelnen:

1.

Im gegenwärtig ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans sind eine Vielzahl von Festsetzungen vorgesehen, die – bereits für sich betrachtet – mit geltendem Recht nicht in Einklang zu bringen sein dürften. Dies gilt sowohl für die beabsichtigten Festsetzungen durch Planzeichen – inkl. Zeichenerklärung – (vgl. Ziff. 1.1.), als auch für die beabsichtigten textlichen Festsetzungen (vgl. Ziff. 1.2.).

1.1.

Zunächst halten wir die Festsetzungen durch Planzeichnung – inkl. Zeichenerklärung – für ungenügend.

1.1.1.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen durch Planzeichen ist bereits im Ausgangspunkt – übergreifend – festzustellen, dass der ausgelegte Vorentwurf nicht hinreichend klar zum Ausdruck bringt, ob und in welchem Umfang die in der „Zeichenerklärung“ vorgesehenen Regelungen den Charakter verbindlicher Festsetzungen haben sollen oder nicht. Der Vorentwurf lässt insoweit die eindeutige Differenzierung zwischen verbindlichen Planfestsetzungen und sonstigen Bestandsdarstellungen bzw. Kennzeichnungen vermissen, die für die hinreichende Bestimmtheit der Bauleitplanung zwingend erforderlich ist (vgl. nur: OVG Münster, Urt. v. 14. Juni 2019 – 7 A 2386.17).

1.1.2.

Im Speziellen erachten wir darüber hinaus insbesondere die durch Planzeichen vorgesehene Festsetzung „Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammen gebaut werden müssen“ für ungenügend. Diese Regelung ist in sich widersprüchlich und dürfte im

Übrigen schon grundsätzlich nicht in zulässigerweise als Festsetzung beschlossen werden können.

Ungeachtet dessen, dass der normative Charakter der Regelung grundsätzlich mangels hinreichend differenzierter Zeichenerklärung nicht in bestimmter Weise festzustellen ist (vgl. Ziff. 1.1.1.), ist der Regelungsgehalt der Vorschrift jedenfalls in sich widersprüchlich und somit jedenfalls deshalb unwirksam. Einerseits soll die Regelung nach ihrem Wortlaut lediglich eine „Kennzeichnung“ enthalten, d.h. eine bloße Hinweis- und Warnfunktion (vgl. Söfker in: EZBK, BauGB § 9 Rn. 266), andererseits kann der Regelung – objektiv – auch ein verpflichtender Charakter zugeschrieben werden, wenn sie vorgibt, dass Doppelhäuser an bestimmten Grenzen zusammengebaut werden „müssen“.

Sollte der zuletzt genannte Regelungsgehalt derjenige sein, der der Regelung nach den Vorstellungen der Gemeinde zuzuschreiben ist, könnte die Regelung im Übrigen schon grundsätzlich nicht rechtswirksam als Festsetzung beschlossen werden. Da in Bebauungsplänen keine Regelungen über Grundstücksaufteilungen enthalten sein dürfen, dürfen Bebauungspläne auch nicht regeln, auf welchem der vorhandenen oder zu bildenden Grundstücke an welche Grundstücksgrenze anzubauen ist (vgl. Schwier in: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Kap. 38 Ziff. 23). Gegen diese Grundsätze würde die in Rede stehende Regelung als Festsetzung verstoßen.

Gerade im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandantinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach bleibt in diesem Zusammenhang – erschwerend – anzumerken, dass der Planzeichnung nicht hinreichend klar entnommen werden kann, ob die genannte Regelung auch dieses Grundstück belasten soll. Das im Vorentwurf für den östlichen Grundstücksteil dargestellte Planzeichen entspricht bei genauerer Betrachtung jedenfalls nicht demjenigen Planzeichen, das in der Zeichenerklärung als „Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen“ dargestellt ist. Vielmehr bleibt das Planzeichen in der Zeichenerklärung in Gänze unberücksichtigt.

1.1.3.

Auch die Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ durch Planzeichen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 982/2, 982/6, 982/7, 984/3, 984/4, 984/5, 984/6, 985/11 und 985/12 der Gemarkung Ebersbach – zur östlichen Erweiterung der Hölderlinstraße wäre nach unserem

Dafürhalten rechtswidrig. Weder wäre eine solche Festsetzung i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, noch würden hierdurch die berechtigten Interessen privater Grundstückseigentümer, deren Grundstücke für die Realisierung der Erweiterung in Anspruch genommen werden sollen, in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Grenze des nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB bestehenden Planungsermessens einer Gemeinde ist erreicht, wenn der Verwirklichung eines Bebauungsplanes insgesamt oder einzelner seiner Festsetzungen auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. nur: BVerwGE 109, 246) und/oder der planenden Gemeinde das „ob“, „wann“ und „wie“ der Planverwirklichung erkennbar mehr oder minder gleichgültig ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 15. Juli 2004 – 25 N 97.3721). Zwar bestehen insoweit weder insgesamt, noch im Hinblick auf die Festsetzung „öffentlicher Verkehrsflächen“ grundsätzliche Realisierungspflichten. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit der Planung fehlen, wenn deren Umsetzung nicht absehbar ist (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 9 Rn. 62). Bei Straßenplanungen durch Bebauungsplan, welche die Privatnützigkeit von privatem Grundeigentum beseitigen, kann dabei – als Orientierungshilfe – der Frage eine gewisse Bedeutung beizumessen sein, wie lange einem betroffenen Grundstückseigentümer die Unsicherheiten der Plandurchführung zugemutet werden können (vgl. BayVGH, Urt. v. 15. Juli 2004 a.a.O.).

Gemessen an diesen Grundsätzen fehlt es bereits an der Erforderlichkeit der Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ im genannten Bereich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 wurde – nach dem Kenntnisstand unserer Mandantinnen – im Hinblick auf die Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten seitens der Gemeinde Ebersbach mitgeteilt, dass ein Enteignungsverfahren bzgl. der in Privateigentum stehenden und für die Erweiterung der Hölderlinstraße notwendigen Flurstücke ausgeschlossen werde. Aus der bisherigen Bürgerbeteiligung ist jedoch – auch der Gemeinde – bekannt, dass auch ein freihändiger Erwerb der erforderlichen Grundstücke in absehbarer Zeit nicht zu realisieren sein wird, weil zwischen einem Großteil der betroffenen Eigentümer Einigkeit darüber besteht, dass die Fortsetzung der Hölderlinstraße in Richtung Osten derzeit nicht gewollt ist (vgl. nur S. 1 Ergebnisprotokoll vom 13. März 2019). Der Realisierung einer Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ stünden im Bereich der beabsichtigten östlichen Verlängerung der Hölderlinstraße mithin auf nicht

absehbare Zeit rechtliche bzw. tatsächliche Umstände entgegen. Dies schließt die Erforderlichkeit der Planung insoweit aus.

Gerade dieser Umstand ist es im Übrigen, der zudem zur Folge hat, dass die durch eine solche Festsetzung belasteten Grundstückseigentümer in nicht mehr angemessener Weise in ihrem durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Grundeigentum beeinträchtigt würden. Die Privatnützigkeit ihres Grundeigentums würde seitens der Gemeinde Ebersbach entzogen, ohne dass diese hinreichend konkrete Absichten zur Umsetzung der beschlossenen Festsetzung verfügen würde und könnte. Neben dieser zeitlichen Dimension würde die Unverhältnismäßigkeit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ auch im beabsichtigten Regelungsumfang selbst begründet liegen. Insofern ist die geplante Breite der östlichen Erweiterung der Hölderlinstraße für die ihr zugedachte Erschließungsfunktion ungenügend. Hierauf wurde im Rahmen der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 seitens der Anlieger des westlichen Teils der Hölderlinstraße hingewiesen. Diese führten zur – den Planungsabsichten entsprechenden – Breite der Hölderlinstraße im Westen aus, dass diese zu gering dimensioniert worden sei und insbesondere nicht genügend Platz für Rettungswägen, Feuerwehrautos oder Müllfahrzeuge bieten könne. Die Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ zur Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten wäre mithin – in ihrer konkreten Gestalt – bereits ungeeignet, das seitens der Gemeinde Ebersbach verfolgte Planungsziel überhaupt erreichen zu können. Mithin wäre die Festsetzung auch aus diesem Grund unverhältnismäßig.

1.2.

Über das in Ziff. 1.1. Gesagte hinaus kann auch eine große Zahl der im ausgelegten Vorentwurf vorgesehenen textlichen Festsetzungen den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen.

1.2.1.

Dies gilt zunächst für die textliche Festsetzung in Ziff. 2.2. des Vorentwurfs, der zufolge „[d]ie maximale Ansichtsfläche [] bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern, gemessen ab OK RFB bis zur Traufhöhe, max. 6,30m betragen [darf]“ und bei Flachdächern „max. 9,00m [gemessen ab OK RFB bis OK Attika“.

Insoweit ist nach unserer Auffassung bereits fraglich, auf welche rechtliche Grundlage eine solche Festsetzung gestützt werden könnte. Weder § 20 BauNVO, in dessen Zusammenhang die textliche Festsetzung im Vorentwurf genannt wird, noch sonstige Regelungen der §§ 16 ff. BauNVO kommen insoweit als Rechtsgrundlage in Betracht. Die Möglichkeiten zulässiger Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 9a Nr. 1 lit. b) BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO abschließend vorgegeben. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. Größe der Grundflächen, durch Festsetzung der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung von maximal einzuhaltenden Ansichtsflächen ist hingegen – anders als beispielsweise in § 74 Abs. 1 Nr. 2 Fall 1 LBO BW – gerade nicht vom zulässigen Regelungsumfang umfasst.

Darüber hinaus könnte auch diese Regelung nicht dem rechtsstaatlich gebotenen Maß an Bestimmtheit genügen. Zunächst sei insoweit darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Größe einer Fläche nicht in Metern, sondern allenfalls in Quadratmetern angegeben werden könnte. Im Übrigen ist den ausgelegten Unterlagen keine hinreichende Bestimmung des – unteren – Bezugspunktes der Festsetzung, d.h. keine konkreten Angaben zur Höhe „OK RFB“, zu entnehmen. Auch die ausgelegte „Darstellung max. Ansichtsfläche Gebäude ab RVB“ bietet insoweit keine hinreichenden Anhaltspunkte. Dies wäre jedoch gerade im Hinblick darauf, dass das Plangebiet – wie auf S. 3 des ausgelegten Vorentwurfs der Planbegründung zutreffend ausgeführt – in Hanglage liegt und von Norden nach Süden abfällt, zwingend erforderlich.

Ohne konkretere Festlegung des unteren Bezugspunktes der in Rede stehenden Festsetzung könnte im Übrigen auch das seitens der Gemeinde Ebersbach verfolgte Ziel, „eine zu dominante Wirkung der südlichen Ansicht der Baukörper [zu verhindern]“ (S. 4 ausgelegter Vorentwurf der Planbegründung), nicht effektiv erreicht werden, da eine unterschiedlich hohe Bebauung – mangels konkretem unteren Bezugspunkt – dennoch zulässig bliebe. Gemessen an ihrer Zielsetzung wäre eine solche Festsetzung damit ungeeignet und damit zugleich unverhältnismäßig.

Schließlich sind diesseits – ebenfalls gemessen an der Zielsetzung der Festsetzung – keine sachlichen Gründe für die konkret vorgesehene Differenzierung der maximal zulässigen

Ansichtsflächen für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern einerseits, sowie derjenigen für Flachdächer andererseits ersichtlich. Eine entsprechende Festsetzung würde somit auch gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen.

1.2.2.

Aus vergleichbarem Grund dürfte auch die textliche Festsetzung in Ziff. 3 des ausgelegten Vorentwurfs unwirksam sein. Insoweit soll geregelt werden, dass in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wohingegen in den Baugebieten WA4 und WA5 bis zu fünf bzw. bis zu vier Wohneinheiten zugelassen werden können.

Planerisches Ziel dieser Regelungen soll sein, die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur grundsätzlich auf zwei Wohneinheiten zu beschränken, d.h. eine zu hohe und gebietsuntypische Verdichtung sowie eine damit einhergehende Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes zu verhindern. Die abweichende Regelung für die Baugebiete WA4 und WA5 wird dabei mit der dort „bereits bestehenden Nutzung als Mehrfamilienhaus und der Lage im Geltungsbereich“ begründet (vgl. S. 5 ausgelegter Vorentwurf der Planbegründung).

Zwar kann es im Ausgangspunkt zulässig sein, auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Hinblick auf den gewollten Grad der Siedlungsdichte sowie die zu erwartende Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes – einschränkend – zu regeln. Die städtebaulichen Gründe müssen die Beschränkung der Zahl der Wohnung aber – in differenzierter Weise – unter Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer willkürfrei rechtfertigen (vgl. Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 71).

Dies kann vorliegend nicht angenommen werden. Insbesondere sind die im Vorentwurf der Planbegründung aufgeführten Gründe für eine – abweichend – höhere Zulassung von Wohnungen in den Baugebieten WA4 und WA5 keine Gründe, die eine Ungleichbehandlung zur Bebaubarkeit von Grundstücken in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und WA 6 in der Sache rechtfertigen könnten.

So sind es zunächst nicht nur die in den Baugebieten WA4 und WA5 gelegenen Grundstücke, die sich im Randbereich des geplanten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden und deren Bebauung damit – entsprechend der Argumentation auf S. 5 des

Vorentwurfs der Planbegründung – nicht zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet beitragen können. Zudem kann auch der Umstand, dass in den Baugebieten WA4 und WA5 bereits gegenwärtig Nutzungen mit fünf bzw. vier Wohneinheiten bestehen, eine Ungleichbehandlung zu anderen Grundstücken rechtfertigen. Insoweit wird verkannt, dass bei der Überplanung bebauter Grundstücke – unterstellte – Missstände nicht festgeschrieben werden müssen, sondern dass die Aufgabe der Bauleitplanung gerade darin besteht, in solchen Fällen die bauliche Entwicklung in eine den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende Richtung zu lenken (vgl. BayVGh, Urt. v. 22. Juni 2004 – 1 N 02.1684, juris, Rn. 42).

1.2.3.

Unzulässig dürfte darüber hinaus auch die textliche Festsetzung in Ziff. 10.1 des ausgelegten Vorentwurfs des Bebauungsplans sein, mit der ein „Pflanzgebot[]“ für bestimmte Flächen beschlossen werden soll.

Die Festsetzung steht nach ihrem Wortlaut zunächst im Widerspruch zu einer gleichzeitig durch Planzeichen vorgesehenen Festsetzung, die ebenfalls die Bepflanzung von Flächen zum Gegenstand hat. Während nach dem Entwurf der Planurkunde – erklärt durch die Zeichenerklärung – Flächen festgesetzt werden sollen, auf denen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB anzupflanzen und zu erhalten sind, ist Gegenstand der textlichen Festsetzung in Ziff. 10.1 „lediglich“ eine Anpflanzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB. Die Widersprüchlichkeit beider Festsetzungen lässt für Planbetroffene objektiv nicht erkennen, ob auf den in Bezug genommenen Flächen lediglich neue Pflanzen gepflanzt, oder zusätzlich auch bereits vorhandene Pflanzen erhalten werden sollen. Überdies ist auch der Gegenstand der beabsichtigten „Pflanzgebote“ nur unzureichend bestimmt. Was genau unter „heimischen landschafts- und standortgerechten Sträuchern“ zu verstehen ist, bleibt bei objektiver Betrachtung unklar.

Auch ist die in Ziff. 10.1 des Vorentwurfs vorgesehene textliche Festsetzung unverhältnismäßig. Dies sowohl unter allgemeinen Gesichtspunkten, als auch – erst recht – bezogen auf das Grundstück unserer Mandantinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach.

Die textliche Festsetzung von „Pflanzgebote[n]“ in Ziff. 10.1 des Vorentwurfs würde die jeweiligen Planbetroffenen im Fall ihres Beschlusses schon deshalb – allgemein – in unzumutbarer Weise beeinträchtigen, weil sie die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a), lit. b) BauGB gegebenen Festsetzungsbefugnisse der Gemeinde Ebersbach – deutlich – überschreiten. Die Vorschrift ermächtigt – wie für die Bauleitplanung typisch – lediglich dazu, das Anpflanzen Pflanzen bzw. deren Beibehaltung im Sinne einer sog. Angebotsplanung festzusetzen. Verbindlich vorgeschrieben werden kann auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a), lit. b) BauGB somit „lediglich“, dass bestimmte Flächen für den Fall ihrer Nutzung in der angeordneten Weise und nicht auf andere Weise genutzt werden müssen. Die Entscheidung über das „ob“ der Nutzung kann hingegen – anders als das „wie“ – nicht mittels Festsetzung verpflichtend vorgeschrieben werden. Die von der Gemeinde Ebersbach beabsichtigen „Pflanzgebote“ können daher nicht rechtswirksam auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt werden. Hierfür stehen der Gemeinde allenfalls – auf Grundlage des § 178 BauGB – planakzessorische Pflanzgebote zur Verfügung, welche nachträglich mittels Verwaltungsakten verfügt werden müssten (vgl. Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 226). Auch insoweit wäre aber ausschließlich eine Verpflichtung zur Anpflanzung im Sinne einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB beruhenden Festsetzung denkbar, nicht aber eine Verpflichtung zur Erhaltung im Sinne einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) beruhenden Festsetzung (vgl. Stock in: EZBK, BauGB § 178 Rn. 4).

Bezogen auf das Grundstück unserer Mandantinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach liegt die Unverhältnismäßigkeit der in Ziff. 10.1 des Vorentwurfs vorgesehenen textlichen Festsetzung im Übrigen darin begründet, dass durch diese eine rechtmäßige Bebauung auf dem genannten Grundstück künftig unmöglich gemacht würde, obwohl dort über die Festsetzung „WA2“ eine (Wohn-) Bebauung gerade – weiterhin – ermöglicht werden soll. Auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 wurde – nach dem Kenntnisstand unserer Mandantinnen – im Hinblick auf die Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten seitens der Gemeinde Ebersbach mitgeteilt, dass ein Enteignungsverfahren bzgl. der in Privateigentum stehenden und für die Erweiterung der Hölderlinstraße notwendigen Flurstücke ausgeschlossen werde. Aus der bisherigen Bürgerbeteiligung ist jedoch – auch der Gemeinde – bekannt, dass zwischen einem Großteil der betroffenen Eigentümer Einigkeit auch darüber besteht, dass die Fortsetzung der Hölderlinstraße in Richtung Osten derzeit nicht gewollt ist (vgl. nur S. 1 Ergebnisprotokoll vom

13. März 2019) und damit auch ein freihändiger Grundstückserwerb nicht abzusehen ist. Auf Grundlage der derzeit ausgelegten Planungsabsichten wäre es mithin rechtlich bzw. jedenfalls faktisch unmöglich, das Grundstück der Klägerinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach – sowie die sonstigen bislang nicht erschlossenen Grundstücke im Umgriff dieses Grundstücks – hinreichend gesichert zu erschließen. Die Möglichkeit, eine hinreichend gesicherte Erschließung herstellen zu können, ist jedoch gerade Voraussetzung dafür, um von der durch die Festsetzung „WA2“ grundsätzlich eingeräumten Bebauungsmöglichkeit Gebrauch machen zu können. Eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach – sowie der umliegenden Grundstücke – wäre durch die in Ziff. 10.1 der textlichen Festsetzung vorgesehenen Pflanzgebote daher in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Weil sie damit in Widerspruch zu sonstigen Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans stünde und deren Umsetzung rechtlich bzw. jedenfalls faktisch unmöglich machen würde, wäre die in Ziff. 10.1 vorgesehene Regelung mithin rechtsunwirksam (vgl. Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 216).

Die mit einer solchen Festsetzung einhergehende – erhebliche – Minderung des Grundstückswerts wäre nach hiesigem Dafürhalten im Übrigen auf Grundlage des § 41 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angemessen zu entschädigen.

2.

Die gegenwärtig ausgelegten Planungsunterlagen sowie die darin zum Ausdruck kommenden Planungsabsichten der Gemeinde Ebersbach scheiden jedoch nicht nur aus in Ziff. 1 genannten (Einzel-) Gründen als hinreichende Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplans aus. Auch insgesamt könnte der ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans nach unserer Auffassung nicht rechtswirksam als Satzung beschlossen werden.

2.1.

Insoweit gilt es insbesondere auf die im Regionalplan der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 normierten Ziele der Raumordnung hinzuweisen, zu denen die Planungsabsichten der Gemeinde Ebersbach – hinsichtlich der beabsichtigten Siedlungsdichte – in erkennbarem Widerspruch stehen. Würde der gegenwärtig ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans als Satzung beschlossen, wäre diese Satzung wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung. Ein Bebauungsplan, der der in § 1 Abs. 4 BauGB normierten Anpassungspflicht widerspricht, ist nichtig (vgl. Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 1 Rn. 38). Dies gilt insbesondere auch dann, wenn ein entsprechender Widerspruch zu Zielen der Raumordnung mit Vorgaben für die Siedlungsdichte besteht (vgl. VGH Kassel, Ur. v. 20. März 2014 – 4 C 448/12.N).

Die Regionalplanung ordnet für die Stadt Ebersbach gemäß S. 45, 56, 67 bzw. 72 des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 als sog. Kleinzentrum sowie als sog. Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit an, dass für die zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen ist. Für neu zu erschließende Wohnsiedlungen in der Gemeinde Ebersbach – als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit – wird insoweit eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar für neu zu erschließende Wohnsiedlungen vorgegeben. Hinter dieser Vorgabe bleiben die bisherigen Planungsabsichten der Gemeinde Ebersbach in erheblicher Weise zurück (vgl. den als **Anlage 2** beigefügten Zeitungsartikel v. 6. November 2021). Jedenfalls im Hinblick auf diejenigen Grundstücke, die nach den Absichten der Gemeinde Ebersbach künftig über den als „öffentliche Verkehrsfläche“ zu errichtenden östlichen Teil Hölderlinstraße – erstmalig – erschlossen werden sollen, wären die Planungsabsichten an die genannten Ziele der Raumordnung anzupassen. Insbesondere der Umstand, dass man die Bebauung auch auf diesen Grundstücken seitens der Gemeinde auf lediglich zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränken möchte, steht hierzu allerdings in erkennbarem Widerspruch.

2.2.

Schließlich wäre die gegenwärtig – im Vorentwurf – ausgelegte Planung im Fall ihres Beschlusses als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nicht Ausdruck einer gerechten Abwägungsentscheidung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.

Insbesondere würde das von der Planung betroffene – private – Grundeigentum durch die derzeit vorgesehenen Festsetzungen in vielfacher Hinsicht unangemessen belastet. Insoweit sei auf die Ausführungen in Ziff. 1 verwiesen.

3.

Wir dürfen Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Marco Warth
Rechtsanwalt

**HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK****BEVOLLMÄCHTIGUNG**

In Sachen Weber Immobilien GmbH, Frauenstraße 2, 73033 Göppingen
Weber Invest GmbH, Frauenstraße 2, 73033 Göppingen
vertr. d.d. GF Hermann und Mario Weber

wegen Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“
der Stadt Ebersbach an der Fils

bevollmächtigte/n und beauftrage/n ich/wir

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
PartGmbH von Rechtsanwälten und Steuerberater
Prinzregentenstraße 48, 80538 München

mich/uns in der oben bezeichneten Angelegenheit zu vertreten, soweit eine Vertretung gesetzlich zulässig ist. Die Vollmacht ermächtigt die Rechtsanwälte zunächst zur außergerichtlichen Regelung des Streitverhältnisses. Sie beinhaltet die Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen jeder Art gegenüber sämtlichen Beteiligten.

Die Vollmacht wird zur Prozessvollmacht, sofern eine außergerichtliche Erledigung nach dem Ermessen der Rechtsanwälte nicht möglich erscheint bzw. gescheitert ist. Die Rechtsanwälte sind zu allen Prozesshandlungen ermächtigt, insbesondere zur Vornahme und Entgegennahme von Zustellungen, Beilegung des Rechtsstreites in jeder Form, Verzicht und Anerkenntnis, Einlegung und Zurücknahme von Rechtsmitteln und Verzicht hierauf. Nebenverfahren sind ebenfalls umfasst.

Die Rechtsanwälte dürfen die Vollmacht auf Dritte übertragen bzw. eine Unterbevollmächtigung aussprechen. Sie sind ermächtigt Geld- und Wertsachen, den Streitgegenstand und die vom Gegner zu erstattenden Kosten in Empfang zu nehmen und über sie ohne die Beschränkung des § 181 BGB zu verfügen.

Göppingen, den 13.12.27

- - -, den 13.12.27

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Lockere Bebauung bewahren

Stadtplanung Ebersbach folgt der Haltung der Anwohner: Grüninsel im einstigen Landhausviertel soll nicht überplant werden. Bürgerinfo soll folgen. Von Jürgen Schäfer

Es war ein Versuch, Nachverdichten, also neuen Wohnraum schaffen, könnte man im lockeren Ebersbacher Landhausviertel in der Nordstadt. Die Stadt könnte das nicht vorschreiben, aber mit einem Bebauungsplan ermöglichen.

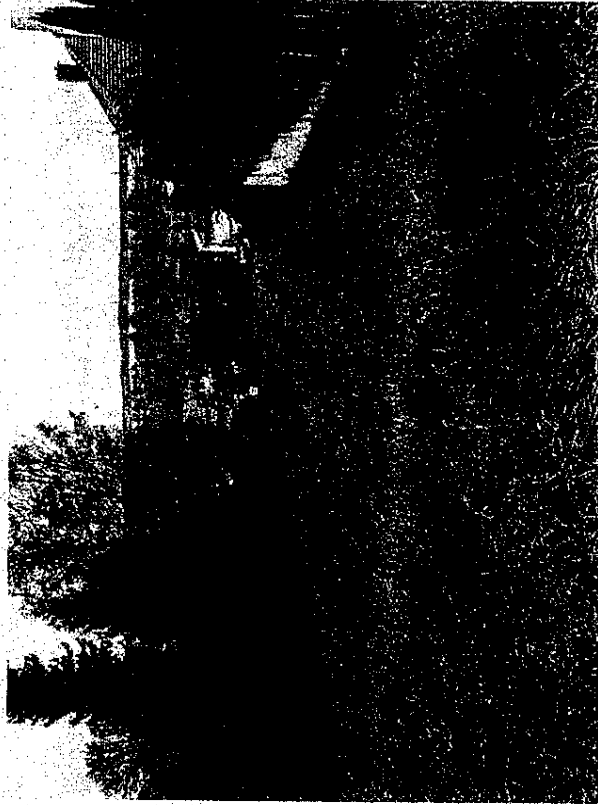
Den stellte die Stadt vor drei Jahren zur Diskussion. Er stieß von Anfang an auf wenig Gegenliebe. In fünf folgenden Veranstaltungen hat sich gezeigt, dass die meisten Grundstückseigentümer den Gebietscharakter gewahrt wissen wollen und einer verdichteten Bebauung kritisch gegenüberstehen. Dieses Restinnee zog der Abteilungsleiter Baurecht und Stadtentwicklung, Roland Albig, jetzt im Gemeinderat. Die Stadtverwaltung anerkennt dies. „Wir wollen nicht die Eigentümer ausbooten“, sagt Bürgermeister Eberhard Keller. Er wies noch darauf hin, dass die Veranstaltungen schon lange gelaufen sind, das Verfahren sich aber wegen der Pandemie verzögert habe. Es soll nun eine Bürgerinfo folgen.

Das lockere bebaute Landhausviertel: Villenartige Häuser stehen auf großzügigen Grundstücken, und im Innenraum schlun-

„Wir wollen nicht die Eigentümer ausbooten.“

Eberhard Keller, Bürgermeister von Ebersbach

mert eine beträchtliche Grüninsel. Die hat Bedeutung für Flora und Fauna. Bäume sind dort: potenzialer Lebensraum für Fledermäuse, Hibernbrüter und holzbohrende Käfer der Unterwuchszone. Ein möglicher Lebensraum für Reptilien, die blütenreiche Wiese ein Habitat für Schnetterfliegen. So lautet der Artenschutzbericht. Es gibt auch im Quartier nördlich davon eine Menge Baulücken, eine „grüne Mitte“, die



Eingangs an Baulücken gibt es nördlich des einstigen Landhausgebiets in Ebersbach. Hier soll nun ein Bebauungsplan regeln, was zulässig ist. Foto: Giacomo Carlucci

gräserreiche Wiesen mit und ohne Obstbäume geblieben ist und ebenfalls Naturräume für Schmetterlinge und Co.

Wenn man in die Grüninsel Häuser setzen würde - hätte das Folgen für das Kleinklima? Die Planer kommen zu dem Ergebnis: „Stadtklimatisch ist die Gebietsentwicklung vertretbar“. Es bleibt gut durchgrünt.

Das wesentliche Ergebnis: Die Grüninsel im Innern des Landhausviertels wird nicht angetastet. Sie wird zur privaten Grünfläche erklärt und eine Nachverdichtung ausgeschlossen. Die lockere Bebauung soll auch in dem nördlichen Quartier mit seiner Grün Mitte gewahrt bleiben. Das war bisher schon Bauland. Jetzt soll geregelt werden: Nicht mehr als 30 Prozent des Grund-

stücks dürfen bebaut werden. Nicht mehr als zwei Wohnungen pro Haus. Das gilt für nahezu das ganze Gebiet zwischen Schillerstraße und Krappfenreuter Straße, Beethovenstraße und Steinbergstraße. Ausnahme gibt es an einzelnen Ecken, wo es schon größere Bebauung gibt.

Es bleibt aber noch was zum Nachverdichten. Einigen Freiraum sehen die Planer im Westen des Platzgebiets, im Rückraum der Krappfenreuter Straße. Südlich zwischen Richard Wagner Straße und der Krappfenreuter Straße ist auch noch Luft. Abig: „Die eine oder andere Baulücke ist da.“

Beatrice Richter Beck (Grüne) nannte dies einen sehr ordentlichen Plan, der konservativ behauung mit dem Landhausgebiet umgehe. Aber: „Wir begrenzen

uns zu sehr.“ Man solle nicht nur an die jetzigen Eigentümer denken, die dürften ihren Grund und Boden behalten, sondern an die Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten zwei, drei Generationen. So ein Bebauungsplan gelte 50 Jahre. Dieses Gebiet habe hier wohne, erreiche zu Fuß Ärzte, Apotheke und Bildungseinrichtungen, „man bräutete kein Auto“. Man spreche immer schnell über Stellplätze. Davon bräutete man dann auch weniger. Bürgermeister Keller hatte beim Startschuss des Planentwurfs auf die Möglichkeit hingewiesen, die Stedlungsfläche von 23 auf bis zu 36 Einwohner pro Hektar zu erhöhen. Das wäre die Hälfte von dem, was sich die Region vorstellt.