

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ (Index 3, 08.12.2020)

Verfahrensschritt:

- Veröffentlichung der Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherstellungsgesetz im Internet unter <https://biberach-riss.de/Buerger-Rat-Verwaltung/Buerger/Planen-Bauen-Wohnen/Bekanntmachungen-Baudezernat> und Planauslage im Stadtplanungsamt vom 15. Oktober bis 16. November 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 8. Oktober 2020 und Frist bis 16. November 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesbetrieb Vermögen Bau – Baden-Württemberg (Amt Ulm)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aus unserer Sicht bestehen — wie auch bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Taubenplätze im Jahr 2003 — erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Taubenplätze II. Die Gründe unserer Bedenken sind annähernd die gleichen, welche auch in 2003 angebracht wurden; es gehen nach wie vor Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen von der Liegenschaft aus. Diese haben sich allerdings seit dem Jahr 2003 aufgrund von Umstellungen auf den derzeitigen Betrieb am Standort Biberach geändert. 2. Im Zuge der Polizeistrukturereform wurde die Biberacher Dienststelle ab dem Jahr 2014 als reiner Ausbildungsstandort der Hochschule für Polizei Baden-Württemberg angegliedert. Dadurch findet an der HfPol ein intensiver Ausbildungsbetrieb statt (Ausbildung der Anwärter/-innen zum mittleren Polizeivollzugsdienst sowie die Vorausbildung der Anwärter/-innen zum gehobenen Polizeivollzugsdienst), für welchen der Institutsbereich Ausbildung Biberach (IBA BC) mit seinen fünf Fachbereichen Streife, Verkehr, Kriminalitätsbekämpfung, Fachpraxis und Allgemeinbildung verantwortlich ist. Derzeit befinden sich 825 Polizeischüler plus Stammpersonal am Standort Biberach. Diese Zahl kann je nach Einstellungszahl variieren. 3. Bestandteile der Ausbildung am Standort sind das Einsatztraining mit Fahr- und Sicherheitstraining, Zwangsmittel- und Schießtraining, Abwehr- und Zugriffstraining, Streife, Verkehrsüberwachung /-unfallaufnahme, Kriminalitätsbekämpfung in praktischen (Außen- und Innenbereich) und theoretischen Unterrichtseinheiten. Während der Ausbildung sind die Anwärter am Standort der HfPol in den vorhandenen Unterkunftsgebäuden untergebracht („Internatsbetrieb“). 4. Dem Institutsbereich wurde die Sportbildungsstätte angegliedert, die landesweite Aufgaben im Bereich Gesundheits- und Präventionssport, sowie der Aus- und Fortbildung von Sport Übungsleitern übernimmt. Hierfür wurde eine der vorhandenen KFZ-Hallen am westlichen Grundstücksrand umgebaut. Auch der Umbau weiterer (nicht mehr benötigter) KFZ-Hallen bietet eine Option für die Weiterentwicklung der Hochschule für Polizei aufgrund struktureller Anpassungen am Standort Biberach. 5. So wurde unter anderem die Halle 26 in ein komplexes Situatives Handlungstrainingszentrum umgewandelt. In deren näherer Umgebung finden tagsüber kleine Übungseinheiten im Bereich der 	<p>Mit der Polizeihochschule wurde die rechtliche Ausgangslage und das weitere Vorgehen bezüglich angestrebter Nutzungsoptionen abgestimmt.</p> <p>Die Abwägung der unter Ziffer 1- 6 vorgebrachten Äußerungen / Anregungen erfolgte bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und hat weiter Bestand. Sie hat folgenden Inhalt:</p> <p>Mit der Polizeihochschule wurde die rechtliche Ausgangslage und das weitere Vorgehen bezüglich angestrebter Nutzungsoptionen abgestimmt.</p> <p>Das Lärmgutachten von 2003 ist aufgrund der geänderten Nutzung des Areals veraltet. Es wurde eine neue Schalltechnische Untersuchung erarbeitet unter Beachtung der bereits in der Umgebung zur Polizeihochschule vorhandenen Restriktionen. (Heine und Jud, Stuttgart vom 03.08.2020).</p> <p>Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass für die am östlichen Rand vorgesehene Bebauung (IV-V-geschossig) durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Für das übrige Wohngebiet sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die vorgetragenen Sonderzuständigkeiten in Krisenfällen (z.B. Tierseuchenbekämpfungszentrum) fallen in der TA Lärm unter die Thematik „Besondere Ereignisse“.</p> <p>Die künftige Entwicklung des Standortes muss sich an den heutigen Restriktionen, welche durch die bereits bestehenden Umgebungsnutzungen (z.B. Reines Wohngebiet im Südwesten der Polizeihochschule) darstellt, orientieren</p>

	<p>Kriminalitätsbekämpfung statt. Ebenfalls werden ständig im gesamten Hallenbereich (Hallen 5-10 und 26, Anlage 1) die Zufahrten und Straßen für die Verkehrsunfallaufnahme benutzt. Mit der Polizeireform wurde in Biberach der Institutsbereich Einsatztraining verortet. Er ist für die landesweite Fortbildung im Bereich Einsatztraining zuständig. Hierzu finden regelmäßig Fortbildungslehrgänge für den Polizeieinzeldienst statt. Neben Farbmarkierungstraining (mit Schusswaffen) wird auch die Bewältigung von täglichen Gefahrenlagen geübt. Diese Übungssequenzen sind mit einem wiederkehrenden Lärmpegel verbunden (Anfahrt mit Sondersignalen usw.)</p> <p>6. Bei Großeinsätzen ist die Liegenschaft der Hochschule für Polizei „Kräftesammelstelle“, d.h. bei Großeinsätzen ist rund um die Uhr mit einem sehr hohen Personal- und Fahrzeugaufgebot am Standort Biberach zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist der Sportplatz als Hubschrauberlandeplatz vorgesehen. Die Hochschule Biberach wurde als Standort für ein Tierseuchenbekämpfungszentrum für das RP Tübingen ausgewiesen, d.h., im Krisenfall wird am Standort der Hochschule Biberach die mobile Infrastruktur im Rahmen eines Containerdorfes mit Dekontaminierungsstraße für eine Tierseuchenbekämpfung aufgebaut. Die Einfahrt wird hierbei über die Alarmausfahrt an der Hochvogelstraße erfolgen. Sollte der Krisenfall eintreten ist mit einem durchgängigen (24 Stunden) Lärmpegel auf der gesamten Länge der Kfz-Hallen (Hallen 5-10 und 26, Anlage 1) zu rechnen.</p> <p>7. Darüber hinaus existieren, wie wir Ihnen bereits in einem persönlichen Gespräch am 10.09.2020 erläutert haben, derzeit Überlegungen über Anpassungen/Änderungen im Bereich der Aus- und Fortbildung, die voraussichtlich strukturelle Änderungen mit entsprechenden (Lärmimmissions-) Auswirkungen nach sich ziehen werden.</p> <p>8. Inwieweit sich die städtebaulichen Planungen mit der bereits bestehenden Bebauung in diesem Sondergebiet vereinbaren lassen, kann von Seiten des Amtes Ulm nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits in früheren Planungsbeteiligungen (z.B. beim Bebauungsplanverfahren Hochvogelstraße) bitten wir Sie deshalb, die Planungen erneut intensiv und kritisch zu prüfen, damit es zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu unerwünschten Konflikten zwischen möglichen künftigen Anwohnern und der Hochschule für Polizei kommt.</p>	<p>Die in einem Gespräch vorgetragenen Entwicklungsabsichten der Polizeihochschule wurden bisher nicht mit Planunterlagen und Gutachten konkretisiert, so dass nicht beurteilt werden kann, ob daraus zukünftige Konflikte entstehen können.</p> <p>Die künftige Entwicklung des Standortes muss sich außerdem an den heutigen Restriktionen, welche durch die bereits bestehenden Umgebungsnutzungen (z.B. Reines Wohngebiet im Südwesten der Polizeihochschule) vorhanden sind, orientieren.</p>
--	--	--

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Durch die in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände	Kenntnisnahme
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und – schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (12.11.2020). Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei BW	Ohne Rückmeldung	
Telekom	Hinweis auf bestehende Telekommunikationslinien. Telekom signalisiert Ihre Absicht das Plangebiet zu erschließen.	Kenntnisnahme
E.wa.riss Netze GmbH	Wir weisen auf unsere frühere Stellungnahme vom 12.05.2020 hin. Alle Inhalte dieser Stellungnahme bleiben unverändert.	Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen / Anregungen erfolgte bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und hat weiter Bestand.
e.wa.riss GmbHCo. KG	Ohne Rückmeldung	
EnBW Regional Ag	Ohne Rückmeldung	
Handwerkskammer Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
Industrie-und Handelskammer	Ohne Rückmeldung	
Unitymedia BW GmbH / heute Vodafone	Ohne Rückmeldung	
Kreisgesundheitsamt	Ohne Rückmeldung	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Ohne Rückmeldung	
Stadtwerke Biberach	Ohne Rückmeldung	
Landesnaturausschussverband	Ohne Rückmeldung	
LRA Biberach Amt für Bauen und Naturschutz	Ohne Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt	Abwasser Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante modifizierte Trennsystem. Das vorgesehene Entwässerungssystem	Kenntnisnahme

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ – Abwägungsübersicht

	<p>mit zentraler Versickerung und Retention des Niederschlagswassers in einer begrünten Mulde berücksichtigt die Vorgaben des § 55 Abs. 2 (WHG).</p> <p>Die für die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erforderliche Kläranlagenkapazität ist vorhanden.</p> <p>Die wasserrechtlichen Genehmigungen, Benehmen und Einleiterlaubnis sind vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten abzuschließen.</p> <p>Im Nachgang zur Beteiligung der TÖB nach §4(2) BauGB teilt das Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung vom 8.12.2020 für das erforderliche Retentionsbecken zur Speicherung und Ableitung von Regenwassers mit: Empfehlung einer Festsetzung zum Benutzungszwanges für den Regenwasserkanal im Bebauungsplan.</p> <p>Kellergeschosse sollen als „weiße Wanne“ ausgebildet werden</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist selbstverständlich.</p> <p>Auf eine Festsetzung im BP kann verzichtet werden, da die Abwassersatzung der Stadt Biberach einen Anschlusszwang beinhaltet.</p> <p>Im BP wird unter Ziff. 3.3 empfohlen, dass Bodenplatten und Kellerwände mit entsprechenden Abdichtungen hergestellt werden sollen.</p>
<p>Landratsamt Biberach, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p>	<p>Die Verkehrsemissionen wurden nach der 16. BImSchV beurteilt. Wir sind allerdings der Meinung, dass für einen Abwägungsprozess in den gemeindlichen Gremien bekannt sein muss ob die für Bebauungsplanverfahren geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Nach vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros Heine + Jud sind die Orientierungswerte im südwestlichen Bereich nicht eingehalten. Daher muss sich die planende Gemeinde in Ihrer städtebaulichen Abwägung mit den in Betracht kommenden technischen und baulichen Möglichkeiten befassen damit die Überschreitung auf ein hinzunehmendes Maß beschränkt werden kann. Ein Abwägungsergebnis kann auch eine sein, dass die höheren Richtwerte der 16. BImSchV angewandt werden müssen.</p>	<p>Gewerbelärm: Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass bei der am nordöstlichen Rand vorgesehenen Bebauung (IV-V-geschossig) durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.</p> <p>Verkehrslärm: Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet in eine erste Ausbaustufe mit dem derzeit geplanten Baugbiet Taubenplätze II und der möglichen Erweiterung eines Mischgebietes „Taubenplätzle III“. Bei Zugrundelegung der vorliegenden Planung (Ausbaustufe 1) liegen Teilflächen der Baugrundstücke entlang des Krummen Wegs im Lärmpegelbereich II. Die Planung sieht bereits einen vergrößerten Abstand zum Krummen Weg mit Grünstreifen und Gehweg vor. Zusätzlich ist die erforderliche Lärmreduzierung für die betreffenden Bereiche mit heute üblichen Bauteilstandards (Wände und Fenster) beherrschbar und es sind keine zusätzlichen Aufwendungen erforderlich.</p> <p>Langfristig werden in Ausbaustufe 2 am südwestlichen Rand (Krummer Weg) des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 40-45 dB(A) nachts) tags um 1 dB(A) und nachts um 3 dB(A) durch Verkehrslärm überschritten. Aufgrund der angestrebten verdichteten Innenentwicklung ist</p>

	<p>Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Oder eine Aufstellung im Freien gänzlich einzuschränken. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 db(A) nicht überschritten werden.</p> <p>Im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren sind die in Nr. 1.13 genannten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bezüglich Gewerbelärm nachzuweisen.</p>	<p>ein zusätzliches Abrücken der Baukörper von den Erschließungsstraßen nicht vorgesehen. Der Gutachter empfiehlt, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Abwägungskriterium heranzuziehen, weil für die Nutzer danach keine unzumutbaren Belästigungen durch Verkehrslärm entstehen. Die 16. BImSchV ist u.a. anzuwenden für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird unter Ziff.2.4 festgesetzt, dass Luft-Wasser-Wärmepumpen auf den unbebauten Flächen der Grundstücke unzulässig sind und sie in Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren sind. Sie sind nicht zulässig in Grenzgaragen und grenzständigen Nebenanlagen.</p>
<p>Landratsamt Biberach, Landwirtschaftsamt</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2020 in dieser Sache. Die darin vorgebrachten Änderungswünsche werden im aktuellen Plan nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir sind weiterhin der Meinung, dass zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlich genutzten Flurstück 1461 ein Grünstreifen eingeplant werden sollte, um Nutzungskonflikten vorzubeugen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sollte auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen (Dungausbringung, Pflanzenschutzmittel, Erntearbeiten) hingewiesen werden.</p>	<p>Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen / Anregungen erfolgte bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und hat weiter Bestand. Sie hat folgenden Inhalt:</p> <p>Auf die Ausweisung eines Grünstreifens am nördlichen Rand des Plangebietes wird verzichtet, weil in absehbarer Zeit eine nochmalige Erweiterung der Bebauung vorgesehen ist. Im Flächennutzungsplan ist dies bereits dargestellt. Im Zuge dieser Erweiterung wird die Eingrünung ein Planungsziel sein.</p> <p>Die nördlich angrenzenden Flächen sollen in den nächsten Jahren baulich zeitnah entwickelt werden. Auf einen Hinweis im Bebauungsplan und eine Duldungsverpflichtung wird deshalb verzichtet.</p>
<p>RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Im Plangebiet wurden Sondagen durchgeführt, die keine Hinweise auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden und Funden ergaben. Somit sind die durch das Landesamt für Denkmalpflege geäußerten Beden-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	ken ausgeräumt. Der Erschließung des Bebauungsplangebietes „Taubenplätzle II“ steht von Seiten des LDA nichts mehr im Wege. (Mail vom 10.11.20 auf Nachfrage)	
Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21 Raumordnung	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
RP Stuttgart Straßenwesen und Verkehr	<p>Die vorgesehenen Bebauungshöhen (im höchsten Bereich WA 4 mit maximal 609,89đ m) liegen deutlich unter der Horizontalfläche des Verkehrslandeplatzes Biberach und deshalb ist eine Bebauung unter Einhaltung der im Planentwurf enthaltenen Höhenangaben möglich. Belange des künftigen Rettungshubschrauberlandeplatzes auf dem Sana-Klinikum werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bei der Beantragung der Bebauung ist über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu klären, ob und wie stark zivile Flugsicherungseinrichtungen durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt werden. Ohne diese Prüfung und ggf. einer Entscheidung des BAF über § 18 a LuftVG, darf die Bebauung nicht genehmigt / vorgenommen werden.</p> <p>Nachdem Wohnflächen in unmittelbarer Nähe zum Flugplatzgelände geschaffen werden sollen, wird auf die schalltechnische Untersuchung, die dem Bebauungsplan angefügt ist, verwiesen.</p> <p>Diese Stellungnahme umfasst nur zivile luftrechtliche Aspekte, militärische Belange sind über das zuständige Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) zu klären. Wir bitten deshalb das BAIUSBw in eigener Zuständigkeit zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurde beteiligt. S. deren Stellungnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) wurde beteiligt. S. deren Stellungnahme</p>
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr (BAIUSBw)	durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme
Bundesamt für Flugsicherung	durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (12.11.2020).	Kenntnisnahme

	Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.	
Öffentlichkeit	<p>Ich möchte auf mögliche Konflikte an den Grenzgaragen hinweisen, wie Sie schon mehrfach in Baugebieten und ganz speziell jetzt auch wieder im Baugebiet „Hauderboschen“ auftreten.</p> <p>Umlandgemeinden machen dazu in ihren Bebauungsplänen in den Örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen. Ich habe Ihnen dazu mal aktuelle Beispiele angehängt, da ich vom Bauamt dazu eine kontroverse Aussage erhalten habe.</p> <p>O-Ton Bauamt: Die Landesbauordnung regelt aber in § 6 die Abstandsflächen in Sonderflächen von z.B. Garagen und nicht etwa über Bebauungspläne.....</p> <p>Wie man sieht gibt es dazu schon Regelungen auch in Bebauungsplänen.</p> <p>Keine Regelung an dieser Stelle lässt meines Erachtens die Anfragen nach Befreiungen, Abweichungen, Streitereien und Anzeigen eher steigen und bedeutet doch zusätzlichen Verwaltungsaufwand und letztlich ein schlechtes Bild. Und genau das bestätigt sich gerade zum Teil im Baugebiet „Hauderboschen“. Wenn man zwangsweise auf Gedeih und Verderb, ob der Nachbar anfüllt oder nicht, seine Garage gegenüber dem Haus 50 cm tiefer setzen muss und bei Starkregen die Garage vollläuft. Und wenn dann später doch angefüllt wird wenn der Nachbar mal seine Planung oder seinen Bau fertig hat und man läuft als neutraler Betrachter durch das Baugebiet, fragt sich jeder mit gesundem Menschenverstand, wie solche Bausituationen denn letztlich entstehen konnten und warum die Garagen einer Häuserzeile nicht ganz normal auf Straßenniveau stehen können.</p> <p>Ich denke eine Betrachtung in beide Richtungen wäre sinnvoll, einmal nachbarschützend und zum anderen auch bauherrenfreundlich. Andernfalls wird eben auch versucht den § 6 auszuhebeln und es entsteht ein „Wildwuchs“ der sicher nicht im Sinne des Erfinders ist. So geschehen auch im Baugebiet „Hauderboschen“.</p> <p>Warum gibt es denn diese Regelungen in Bebauungsplänen? Weil sich mal jemand Gedanken gemacht hat, ob bei leicht bewegtem Gelände in verschiedenen Bereichen des Bebauungsgebiets dieser § 6 der LBO schon Sinn macht oder ob man da nicht eine für die örtlichen Verhältnisse passendere Regelung finden muss.</p>	<p>Der Anregung, andere Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften zu treffen als in § 6 LBO, wird nicht gefolgt.</p> <p>Konkret geht es um § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO, wonach Grenzgaragen nur mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m² zulässig sind. Weil die Einhaltung dieser Maße gerade bei hängigem Gelände zu Schwierigkeiten führen kann, hat der Gesetzgeber reagiert und in § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO geregelt, dass für die Ermittlung der Wandhöhe der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen ist. Somit können Garagen durchaus höher als 3 m werden, begrenzender Faktor sind jedoch die 25 m² Wandfläche. Diese Regelung ist nachbarschützend, d.h. der Nachbar hat einen Anspruch darauf, an der Grenze keine größeren baulichen Anlagen dulden zu müssen.</p> <p>Das Bauordnungsrecht hat der Landesgesetzgeber in der LBO geregelt. Das bedeutet, dass Gemeinden auf bauordnungsrechtlichem Gebiet durch örtliche Bauvorschriften eigenes Ortsrecht in Form der Satzung nur im Rahmen der Ermächtigungen des § 74 LBO (Örtliche Bauvorschriften) schaffen können, um Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse besser Rechnung tragen zu können. Die Beschränkung der Regelungsgewalt der Gemeinden auf das Bauordnungsrecht schließt es aus, dass in Gestalt von örtlichen Bauvorschriften Regelungen getroffen werden, die in Wirklichkeit planungsrechtlichen Inhalt haben. So verhält es sich aber hier, weshalb eine anderweitige Regelung über örtliche Bauvorschriften wegen der fehlenden Rechtsgrundlage nach unserer Auffassung nicht möglich ist.</p> <p>Die Verwaltung hält die gesetzlichen Regelungen für ausreichend, um im Einzelfall auf Sonderfälle reagieren zu können, zumal von der LBO abweichende Regelungen im Bebauungsplan über eine planungsrechtliche Festsetzung als nicht rechtsicher eingestuft werden.</p>