

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Entwicklung des Ortskerns

Normenkette:

VwGO § 47 Abs. 2

BauGB § 1 Abs. 3, Abs. 6, Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 10, § 12

BauNVO § 17

Leitsätze:

1. Der Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks ist im Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan antragsbefugt, wenn er eine mögliche Verletzung des drittschützenden Abwägungsgebots hinsichtlich solcher privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind, geltend machen kann. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Bauleitplanung soll nicht nur bereits eingeleitete Entwicklungen steuern, sie ist auch ein Mittel, städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die von der Planung berührten schutzwürdigen Eigentümerinteressen und die mit der Festsetzung verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

4. Eine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung eines Nachbargebäudes ist nicht gegeben, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes oder wenn die Gebäude so weit voneinander entfernt liegen, dass eine solche Wirkung ausgeschlossen ist. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

5. Die Festsetzung eines ortskerntypischen Nutzungsmixes ist eine ausreichende Grundlage für die schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf das geplante Vorhaben, wenn die Bestandsgebäude auch bisher schon teils gewerblich, teils als Wohnungen genutzt werden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Innenentwicklung des Ortskerns, Abstandsflächenverkürzung auf 0, 5 H, Gebot der Konfliktbewältigung, Gebot der Rücksichtnahme, Verschattung, Niederschlagswasserbeseitigung, Lärmimmissionen, Normenkontrolle, Grünordnungsplanung, Abstandsfläche, Plangebiet, Drittschutz, Schallschutz, Verkehrslärm, Stellplätze

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Der Antragsteller wendet sich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "W.-straße, ...", den die Antragsgegnerin am 7. November 2017 beschlossen und am 9. November 2017 bekanntgemacht hat.

2

Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erlassene vorhabenbezogene Bebauungsplan (nachfolgend „Bebauungsplan“) umfasst die Grundstücke FINr. ..., ... und ... der Gemarkung R. Von den im Plangebiet befindlichen vier Bestandsgebäuden A, B, C und D sind die Gebäude A und B zum Erhalt mit

Sanierung sowie die Gebäude C und D zum Abbruch mit Neubau vorgesehen. Unter den Gebäuden C und D ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt von der W.-straße erfolgt. Ziel des Bebauungsplans ist es, den Ortskern der Gemeinde zu stärken, indem zentrale frequenzbringende Nutzungen wie Bank oder Ladennutzungen im Ortskern langfristig gesichert sowie Räumlichkeiten für eine zukunftsfähige örtliche Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen geschaffen werden. Zudem entstehen barrierefreie und damit altersgerechte Wohnungen im Zentrum des Ortes. Das Plangebiet liegt im Satzungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die Wohnungen nur im Rahmen von Hauptwohnsitzen zu nutzen.

3

Der Antragsteller ist Eigentümer der an den vorgesehenen Planungsumgriff angrenzenden Grundstücke FINr. ... und ... Neben dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gartengrundstück des Antragstellers befindet sich das von ihm bewohnte Wohn- und Geschäftshaus.

4

Am 21. Dezember 2017 stellte er beim Verwaltungsgerichtshof Normenkontrollantrag mit dem Antrag,

5

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "W.-straße, ..." vom 7. November 2017, bekannt gemacht am 9. November 2017, für unwirksam zu erklären.

6

Er sei antragsbefugt, weil er in abwägungserheblichen Rechten verletzt werde. Aufgrund des Heranrückens der beabsichtigten Bebauung mit Verkürzung der Abstandsflächen drohe eine Belastung der abstandsflächenrechtlich relevanten Schutzgüter (Belichtung, Belüftung, Brandschutz sowie sozialer Wohnfrieden). Zudem seien die Folgen, welche die durch die Planung ermöglichten Bauvorhaben wegen der Größe der Anlage und der dadurch bedingten Baumassen insbesondere auf sein Grundstück haben werden, nicht ausreichend berücksichtigt worden. Im Zusammenhang mit ungeklärten Entwässerungsverhältnissen sei eine Beeinträchtigung seiner unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden tiefer liegenden Grundstücke zu befürchten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei nicht erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB, da der jetzige Bebauungsmaßstab einschließlich der darin befindlichen Nutzungen zeige, dass eine Realisierung der genannten Planziele ohne Weiteres nach § 34 BauGB möglich sei. Die bauleitplanerischen Instrumentarien seien vorliegend nur deshalb in Anspruch genommen worden, weil - außerhalb des vorgeprägten baulichen Maßstabs des Innenbereichs - ein bauliches Maximum auf den streitgegenständlichen Grundstücksflächen geschaffen werden solle. Damit handle es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung für einen Grundstückseigentümer. Mit dem Bebauungsplan solle über die Ausnutzung bauleitplanerischer Möglichkeiten auf einer „Bebauungsinsel“ in einem Einzelfall eine bauliche Maximierung erreicht werden, die den Vorhabenträger begünstigen solle. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstoße im Hinblick auf die Abstandsflächenverkürzung auf 0,5 H gegen Belange des landesrechtlichen Abstandsrechts. Voraussetzung für den Erlass von Regelungen über die Abstandsflächentiefen, die von der Bauordnung abweichen, sei, dass neben den allgemeinen planungsrechtlichen Anforderungen auch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung zu gewährleisten sei und keine Einschränkung für Flächen für notwendige Nebenanlagen erfolge. Die Regelung der Abstandsflächenverkürzung auf 0,5 H unter Bemessung der Wandhöhe und Festsetzung des OK-Fertigfußbodens greife zu kurz, da insbesondere das stark schwankende Geländeniveau im Bereich des Gebäudes D nicht ermittelt und beurteilt worden sei. Das Grundstück FINr. ..., auf dem das Gebäude D errichtet werden solle, falle im südlichen Bereich stark ab, sodass sich bezogen auf den derzeit noch vorhandenen Bestandsbau auf dem Grundstück und dem vorgelagerten jetzigen Gartenbereich ein Geländeunterschied von mehr als 1 m ergebe. Das zukünftige Gebäude werde mithin auf einem „Plateau“ errichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regle nicht, ob insoweit Auffüllungen stattfinden sollen, oder ob das natürliche Geländeniveau beibehalten werden solle. Somit würde die über dem Grundriss des Gebäudes D hinausragende Tiefgarage teilweise um ca. 1,71 m als oberirdischer Gebäudekörper in Erscheinung und damit zu seinem (Garten-)Grundstück hin in abstandsflächenrechtlich relevanter Form zu Tage treten, ohne dass dies ordnungsgemäß ermittelt und bewertet worden wäre. Die Festsetzung der Höhenkoten für die Fertigfußböden der Gebäude ohne Berücksichtigung der Höhenunterschiede im Geländeniveau sei unzureichend. Auch sei nicht berücksichtigt worden, dass aufgrund der Lage seines Grundstücks von bis zu 1,2 m unter dem Geländeniveau des bestehenden Bestandsgebäudes der FINr. ... eine Absturzgefahr zu seinem Grundstück bestehe. Im Hinblick auf die Tiefgaragenabfahrt sei die Abstandsflächenneutralität nach Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht

eingehalten worden, da das eingebaute Tiefgaragengebäude in der planerischen Darstellung die zulässige Länge von 9 m überschreite. Darüber hinaus leide der vorhabenbezogene Bebauungsplan an erheblichen Abwägungsfehlern. Unter anderem sei das Gebot der Konfliktbewältigung nicht hinreichend beachtet, da die Antragsgegnerin die aufgrund der Abstandsflächenverkürzung erforderliche umfassende Abwägung seiner nachbarlichen Interessen nicht vorgenommen habe. Die Antragsgegnerin könne sich zur Rechtfertigung der Abstandsflächenverkürzung nicht auf eine maßvolle Innenverdichtung berufen, weil die im Bebauungsplan vorgesehene Art und Weise der Nachverdichtung nicht dem baulichen Strukturrahmen der an den Planumgriff umgrenzenden Umgebungsbebauung entspreche, sondern vielmehr mit allen Mitteln eine Bebauungsmaximierung durchgesetzt werden solle. Die Antragsgegnerin betreibe im Hinblick auf ihre bauliche Strukturierung bezüglich der Maßparameter der Bebauung eine rechtlich nicht tragfähige „Rosinenpickerei“. Die ihn belastende Belichtungssituation in den (schutzwürdigen) Wohnräumen und im Gartenbereich sei zu gering gewichtet worden. Es sei mit einer massiven Belastung der Belichtungssituation an seinem Wohnanwesen und einer massiven Einschränkung der Nutzung des Gartens zu rechnen. Ein Ausgleich der Belichtungseinschränkungen am Wohnanwesen durch Kompensation der übrigen Aufenthaltsräume sei - unabhängig von der fehlerhaften Anwendung der DIN 5034 durch den von der Antragsgegnerin beauftragten Gutachter - nicht möglich. Auch habe die Antragsgegnerin - sofern man darin nicht schon eine fehlerhafte Ermittlung sehen könne - unterlassen, die Zusatzbelange des Brandschutzes, der ausreichenden Belüftung und des sozialen Wohnfriedens ausreichend zu gewichten. Auch im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung und der Oberflächenwasserableitung verstoße der Bebauungsplan gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. In der vorliegenden Fallgestaltung seien diesbezügliche Gefahren nicht offensichtlich ausgeschlossen, da der Boden ausweislich der Bebauungsplanbegründung und des eingeholten Baugrundgutachtens nur eine schlechte Sickerfähigkeit aufweise. Die Antragsgegnerin habe den Konflikt zwar erkannt, aber unterschätzt und in rechtlich nicht tragfähiger Weise auf das Baugenehmigungsverfahren ausgelagert. Auch im Durchführungsvertrag sei die Klärung der konfliktträchtigen Niederschlagswasserbeseitigung offen gelassen worden. Die dort aufgeführte Variante einer eventuellen Einleitung in den Straßenentwässerungskanal der G.-straße sei unabhängig von den dazwischen liegenden fremden Grundstücken in den Sitzungsprotokollen auch nicht zu finden. Auch der von der Antragsgegnerin in Auftrag gegebene Erläuterungsbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung lebe von einem unzulässigen Konflikttransfer und gehe mit 1.100 m² relevanter Fläche von einem unzutreffenden Einzugsgebiet aus. Er müsse jederzeit mit wild abfließendem Oberflächenwasser in sein Grundstück rechnen. Darüber hinaus macht er eine fehlerhafte Behandlung der Belange des Brandschutzes, des Lärmschutzes, der oberirdischen Stellplätze und der daraus resultierenden verkehrlichen Erschließung des Plangebiets einschließlich der damit verbundenen Immissionen im Hinblick auf die Tiefgaragenabfahrt sowie der Altlasten geltend und rügt die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

7

Die Antragsgegnerin beantragt,

8

den Antrag zurückzuweisen.

9

Der Bebauungsplan leide weder an formellen noch an materiellen Fehlern, insbesondere sei er zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung im Ortskern des Gemeindegebiets erforderlich. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung seien bestimmt genug, da ihnen ein schlüssiges Gesamtkonzept, nämlich die Steuerung der Nutzungen im Sinn einer städtebaulich wünschenswerten Entwicklung des Ortskerns, zugrunde liege und ein ortskerntypischer Nutzungsmix entsprechend der Lage des jeweiligen Gebäudes und des jeweiligen Geschosses festgesetzt sei. Im Erdgeschoss der an die W.-straße angrenzenden Gebäude A, B und C seien frequenzbringende Nutzungen festgesetzt worden wie die Bank- und die Einzelhandelsnutzungen. Diese würden die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Ortskerns dauerhaft sichern. Für die darüber liegenden Geschosse seien in den Gebäuden B und C medizinische Nutzungen festgesetzt worden und in den übrigen Geschossen sowie im gesamten Gebäude D Wohnnutzung. Die vorgesehenen Nutzungen seien damit Ausdruck der kombinierten Einkaufs-, Versorgungs- und Wohnfunktion, die dem Ortskern zukomme. Der Numerus clausus der Festsetzungen aus § 9 BauGB gelte im vorliegenden Fall nicht. Die Planung grenze die zulässige Nutzung stärker ein, als es im Falle der Gebietsfestsetzung mittels eines Gebietstyps nach der BauNVO zulässig gewesen wäre. Der

Bebauungsplan sei angesichts der Festsetzung von Baugrenzen vollziehbar, da ein dem Bebauungsplan entsprechendes Vorhaben in den festgesetzten Abstandsflächen von 0,5 H sowohl bei Zugrundelegung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Bereich der Gebäude C und D unter Berücksichtigung der (unrichtigen) Ermittlungen des Antragstellers zu abstandsflächenrelevanten Wandteilen der Tiefgarage, als auch bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen realisiert werden könne. Das Gebäude könne ggf. tiefer gelegt oder eingerückt werden. Ausgangspunkt für die Bestimmung abstandsflächenrelevanter Gebäudeteile sei die gewachsene Geländeoberfläche, die insoweit eben oder geneigt sein könne. Vorliegend sei für die Beurteilung der natürlichen Geländeoberfläche von der (leicht nach Südosten) abfallenden W.-straße auszugehen, da sowohl die Flächen mit der Bestandsbebauung auf dem Plangebiet wie auch auf dem Grundstück des Antragstellers gegenwärtig an das Niveau der W.-straße anschließen und hierauf geschossmäßig bezogen seien. Auf die vom Antragsteller zugrunde gelegte - tiefere - Lage seiner Gartenfläche komme es nicht an. Aber auch bei Zugrundelegung unterschiedlicher Höhenlagen des Bau- und der Nachbargrundstücke für die natürliche Geländeoberfläche sei die natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück maßgeblich. Dies habe der Antragsteller als Nachbar hinzunehmen. Ein Herausstehen der Tiefgarage aus dem Erdreich sei im Bebauungsplan nicht zwingend angelegt, da für die Tiefgarage keine Höhenlage festgesetzt sei. Im Übrigen könne die Tiefgarage unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche realisiert werden und würde selbst dann, wenn sie aus dem Gelände herausragen würde, die Abstandsflächen einhalten können. Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt sei aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage gekommen, da ansonsten oberirdische Stellplätze, die für das Plankonzept von besonderer Bedeutung seien, wegfallen würden und eine wesentliche Verbesserung der Blickbeziehungen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage nicht erreicht werden könne. Im Hinblick auf die vorliegende Untersuchung zur Besonnung bzw. Beschattung liege weder eine unzumutbare Verschattung des Gebäudes des Antragstellers vor, noch gehe eine unzumutbare Beschränkung der Belüftung der umliegenden Grundstücke mit der geplanten Bebauung einher. Das Vorhaben sei nicht rücksichtslos und beeinträchtige nicht den sozialen Wohnfrieden. Der geplante Baukörper sei nicht erheblich höher als das Gebäude des Antragstellers. Die Einsehbarkeit der Grundstücke des Antragstellers sei berücksichtigt und aufgrund der Lage in einem verdichteten Ortskern für zumutbar befunden worden. Einen Anspruch auf Erhaltung der bestehenden Situation gebe es nicht. Bei Realisierung des Vorhabens verblieben Freiräume in Richtung Süden. Die Belange des Brandschutzes seien berücksichtigt und abgehandelt worden. Eine Abarbeitung der insoweit bestehenden Anforderungen im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans sei aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens nach Höhe und Umfang der Gebäude, ihrer Erreichbarkeit und des Abstands zu benachbarten Gebäuden zulässig. Die Antragsgegnerin habe die Problematik der Zugänglichkeit für die Feuerwehr erkannt und berücksichtigt. Die Einhaltung der Anforderungen des Art. 5 BayBO an die Zugänglichkeit von Gebäuden für Einsatzkräfte sei gegeben, insbesondere seien die Anforderungen bei rückwärtig gelegenen Gebäuden ohne Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche von einem Durchgang von mindestens 1,25 m erfüllbar. Fehler bei der Berechnung der maßgeblichen Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung lägen nicht vor, vielmehr sei nach dem Erläuterungsbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung die zu berücksichtigende Fläche zutreffend mit 1.100 m² angegeben worden, weil die Bestandsbebauung, die an bestehende Entwässerungseinrichtungen angeschlossen sei, darin nicht hätte einbezogen werden müssen. Zudem bestehe für Teilbereiche des Vorhabens eine funktionierende Sickergrube. Das ausreichend beschriebene Vorhaben stelle eine taugliche Ausgangsbeschreibung für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Nutzungen dar. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen seien durch Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt worden. Die verbleibenden Lärmbelastungen seien im Ortskern als lagetypisch hinzunehmen. Das Plangebiet sei auch schon zuvor durch die Nähe der Bundesstraße durch Verkehrslärm vorbelastet gewesen. Eine Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Nutzungsarten sei im Rahmen des Bauleitverfahrens weder erforderlich noch zweckmäßig. Schließlich sei auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nicht erkennbar, da den Werten des § 17 Abs. 1 BauNVO bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (nur) eine Leitlinien- und Ordnungsfunktion zukomme. Die vorliegende Abweichung sei angesichts der beabsichtigten Stärkung des Ortszentrums vertretbar. Da die Flächen des Plangebiets nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche geführt würden und die früher vorhandenen Heizöltanks der ehemaligen Heizöltankstelle ordnungsgemäß entsorgt worden seien, sei nicht erkennbar, warum weitere Erhebungen zur Frage von Altlasten erforderlich gewesen sein sollten.

Den am 24. Mai 2018 eingereichten Antrag des Antragstellers auf vorläufigen Rechtsschutz hat der Senat mit Beschluss vom 23. August 2018 (1 NE 18.1123) abgelehnt.

11

Gegen die mit Bescheid des Landratsamts vom 27. Februar 2019 erteilte Baugenehmigung hat der Antragsteller beim Verwaltungsgericht Klage erhoben (M 1 K 19.1681), über die noch nicht entschieden wurde.

12

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogenen Normaufstellungsakten und die Gerichtsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Über den Normenkontrollantrag konnte mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden werden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

14

Der Antrag hat keinen Erfolg.

15

1. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

16

Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Der Antragsteller muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Der Eigentümer eines Grundstücks, für das der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, ist grundsätzlich nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt (vgl. BVerwG, B.v. 31.1.2018 - 4 BN 17.17 u.a. - BauR 2018, 814). Der Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks ist antragsbefugt, wenn er eine mögliche Verletzung des Abwägungsgebots geltend machen kann. Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind (vgl. BVerwG, B.v. 17.7.2019 - 3 BN 2.18 - NVwZ-RR 2019, 1027, B.v. 13.11.2020 - 4 BN 23.12 - juris Rn. 4; B.v. 22.8.2000 - 4 BN 38.00 - NVwZ 2000, 1413). Die Antragsbefugnis ist jedoch dann nicht gegeben, wenn eine Rechtsverletzung offensichtlich ausscheidet (vgl. BVerwG, B.v. 2.3.2015 - 4 BN 30.14 - BauR 2015, 967; B.v. 10.7.2012 - 4 BN 16.12 - BauR 2012, 1771).

17

Nach diesen Maßgaben ist die Antragsbefugnis des Antragstellers gegeben. Er kann als Eigentümer angrenzender Grundstücke geltend machen, dass er durch die festgesetzte Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,5 H - insbesondere im Hinblick auf das Gebäude D - möglicherweise bei der Belichtung und Belüftung seines Anwesens beeinträchtigt wird. Dass jedenfalls nur geringfügige Auswirkungen auf sein Anwesen auftreten, ist bei der Prüfung der Antragsberechtigung nicht feststellbar. Die Beteiligten haben hierzu umfangreich unter Bezugnahme auf die vorliegenden Verschattungsstudien vorgetragen. Die Prüfung, ob das Interesse eines Antragstellers geringwertig oder nicht schutzwürdig ist, darf nicht in einem Umfang und in einer Intensität erfolgen, die einer Begründetheitsprüfung gleichkommt (vgl. BVerwG, B.v. 2.3.2015 a.a.O.). Ob eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme vorliegt und ob sich daraus Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis ergeben, bleibt der Begründetheitsprüfung vorbehalten. Dies gilt auch für die geltend gemachten möglichen Beeinträchtigungen durch die Niederschlagswasserbeseitigung. Es kann daher dahinstehen, ob sich daneben eine Antragsbefugnis des Antragstellers auch durch eine mögliche fehlerhafte Behandlung der Belange des Lärmschutzes ergibt.

18

Dem Antrag fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis, das im Normenkontrollverfahren als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung neben die Antragsbefugnis tritt und im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung vorliegen muss. Zwar wurde eine Baugenehmigung erteilt, die sich auch mit den ausweislich der

Darstellung in BayernAtlas-Plus laufenden Bauarbeiten im Umsetzung befindet. Das Vorhaben ist aber weder vollendet noch ist die hierfür ergangene Baugenehmigung, gegen die von dem Antragsteller Anfechtungsklage beim Verwaltungsgericht anhängig ist, in Bestandskraft erwachsen.

19

2. Der Antrag ist jedoch nicht begründet. Die städtebauliche Planung steht nicht im Widerspruch zu dem Gebot der Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (2.1). Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen den Grundsatz der Bestimmtheit und Normenklarheit (2.2). Auch die textliche Festsetzung A.1.2 zum Maß der baulichen Nutzung ist wirksam erfolgt (2.3). Rechtlich erhebliche, zur Unwirksamkeit führende Ermittlungsdefizite gemäß § 2 Abs. 3 BauGB oder Abwägungsfehler gemäß § 1 Abs. 7 BauGB liegen nicht vor (2.4).

20

2.1 Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Was im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde (vgl. BVerwG, B.v. 25.7.2017 - 4 BN 12.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137). Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 10.9.2015 a.a.O.). Bauleitplanung erschöpft sich dabei nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.2009 - 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310). Die Antragsgegnerin verfolgt mit ihrem Konzept zur Innenentwicklung der Gemeinde im Ortskern die Sicherung von ortskerntypischen Nutzungen (Bank, Einzelhandel, medizinische Versorgung sowie Deckung des Bedarfs nach Wohnraum, insbesondere nach barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnen) ein legitimes städtebauliches Anliegen von Gewicht. Dies gilt auch für die geplante Tiefgarage, die einer Stellplatznot im Bereich des Plangebiets vorbeugen und die Umgebung vor entsprechendem Parkplatzsuchverkehr bewahren soll. Insoweit ist nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin eine Problembewältigung aufgrund der Lage im Ortskern an der Bundesstraße 305 im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens vorgenommen hat. Entgegen der Auffassung des Antragstellers handelt es sich vorliegend nicht um eine (unzulässige) „Gefälligkeitsplanung“ (vgl. BVerwG, B.v. 6.3.2007 - 4 BN 9.07 - juris Rn. 6). Denn eine solche liegt erst dann vor, wenn eine planerische Festsetzung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen. Ist dagegen der Bebauungsplan an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, entspricht er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, selbst wenn er auch den Wünschen Privater entgegenkommt und diese den Anstoß für die Planung gegeben haben. Das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist auf derartige Konstellationen gerade ausgelegt (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - BayVBI 2000, 23). Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegnerin sich bei der Planung von unsachlichen Erwägungen hat leiten lassen, sind weder substantiiert vorgetragen noch erkennbar.

21

2.2 Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen den Grundsatz der Bestimmtheit und Normenklarheit. Die textliche Festsetzung A.1.1 setzt für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung gebäude- und stockwerkbezogen fest und sieht für den unmittelbar an die W.-straße angrenzenden Bereich (Gebäude A und B) eine mischgebietsähnliche Nutzung aus Gewerbe-, Wohn- und sonstigen Nutzungen vor, während für den hinterliegenden Bereich vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen ist.

22

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Satzungen nach § 10 BauGB müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen

Verhältnissen, ab. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen (vgl. BayVGh, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636 - juris Rn. 26 m.w.N.). Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. auch OVG NRW, U.v. 2.12.2016 - 2 D 121/14.NE - juris Rn. 62 m.w.N.).

23

Gemessen an diesen Maßstäben ist das hinter den Einzelfestsetzungen stehende Nutzungskonzept nachvollziehbar, insbesondere auch soweit dabei auf eine Mischgebiets- oder wohnähnliche Nutzung abgestellt wird. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt das Numerus clausus Prinzip nicht uneingeschränkt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lassen erkennen, dass mit ihnen ein ortskerntypischer Nutzungsmix entsprechend der Lage des jeweiligen Gebäudes und des jeweiligen Geschosses im Sinn des zugrundeliegenden Planungskonzepts geregelt wird. Die vorliegende Unterscheidung zwischen Nutzungen, die regelmäßig Kundenverkehr auslösen bzw. auf diesen angewiesen sind (Bank- und Einzelhandelsnutzung) und medizinische Nutzungen sowie Wohnnutzung zur städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns trägt dem Rechnung; im Ergebnis schließt sie die übrigen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus und begrenzt die (gewerblichen) Nutzungen geschossweise. Sie ist auch geeignet, die Auswirkungen der angedachten gewerblichen Nutzungsarten - beispielsweise im Hinblick auf mögliche verkehrliche Auswirkungen - zu bewerten.

24

2.3 Auch die textliche Festsetzung A.1.2 zum Maß der baulichen Nutzung ist wirksam erfolgt. Der angefochtene Bebauungsplan unterliegt gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht unmittelbar und strikt der Bindung an § 17 BauNVO, auch wenn § 17 BauNVO eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt (vgl. BVerwG, U.v. 6.6.2002 - 4 CN 4.01 - BVerwGE 116, 296). Geht man mit der Antragsgegnerin davon aus, dass das Plangebiet in einen mischgebietsähnlichen und in einen eher wohnähnlichen Nutzungsbereich unterteilt werden kann, wird mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche für den Bereich der Gebäude C und D (ermittelte GRZ 0,79 unter Berücksichtigung der Tiefgarage gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) zwar die in § 17 BauNVO gezogene Obergrenze für eine hauptsächliche Wohnnutzung überschritten. Eine rechtliche „Selbstbindung“ daran kann jedoch nicht abgeleitet werden, da die Antragsgegnerin gerade beabsichtigt, von dieser Obergrenze abzuweichen. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans ist die Tiefgarage erforderlich, um einer Stellplatznot im Bereich der Ortsmitte vorzubeugen und die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung, nämlich die Verdichtung der Bebauung, herbeizuführen. Sie findet zudem eine Rechtfertigung in dem der Planung zugrundeliegenden Konzept der Innenentwicklung, Stärkung des Ortskerns durch Sicherung frequenzbringender Nutzungen sowie barrierefrei Wohnungen. Die vom Antragsteller befürchtete „Rosinenpickerei“ ist angesichts dessen und der eingehenden Bewertung der näheren Umgebungsbebauung (vgl. Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats am 5. September 2017) nicht nachvollziehbar. „Besondere städtebauliche Gründe“, die eine Maßüberschreitung im Sinn von § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise erfordern, müssen nicht vorliegen. Insoweit trifft die Antragsgegnerin auch keine besondere Rechtfertigungslast (vgl. BVerwG, U.v. 6.6.2002 a.a.O.). Soweit auf eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO maßgeblichen Geschossflächenzahl verwiesen wird, liegt nur eine geringfügige Überschreitung bzw. Unterschreitung vor.

25

2.4 Es sind auch keine Abwägungsfehler nach § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB erkennbar. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung erheblichen Belange voraus (§ 2 Abs. 3 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003,

727). Dabei muss das der Planung zugrundeliegende Konzept im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden. Mängel bei der Ermittlung, der Bewertung oder der Gewichtung der abwägungserheblichen Belange sind beachtlich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BauGB).

26

2.4.1 Soweit der Antragsteller sich darauf beruft, dass im Hinblick auf die Abstandsflächenverkürzung die notwendigen Grundlagenermittlungen zu den Geländeverhältnissen auf den Plangrundstücken selbst sowie auf den angrenzenden Nachbargrundstücken nicht vorgenommen worden seien und damit auch die Reichweite der Abstandsflächenverkürzung nicht sinnvoll hätte bewertet werden können, liegt kein Ermittlungsdefizit vor. Dem Antragsteller ist zuzugeben, dass die Antragsgegnerin nach den vorliegenden Unterlagen wesentlich auf die Hauptgebäudekörper (ausgehend von dem festgelegten Geländeniveau) abgestellt und dies ihrer Bewertung zugrunde gelegt hat. Dennoch hat sie dabei erkennbar die Örtlichkeiten im Plangebiet und zu den Grundstücken des Antragstellers berücksichtigt und sich mit seinen diesbezüglichen Einwendungen, insbesondere das Gebäude D betreffend, auseinandergesetzt und die mit dem Planungsziel verbundenen partiellen Verschlechterungen angesichts der Lage des Plangebiets im Ortskern sowie der zugrunde liegenden Planungskonzeption der Innenraumverdichtung noch als zumutbar angesehen (vgl. Seiten 10, 11 und 13 der Begründung des Bebauungsplans, Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinderats vom 4. April 2017, 5. September 2017 und 7. November 2017). Ein Ermittlungsdefizit aufgrund der Verkürzung der Abstandflächen liegt auch nicht im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung vor. Angesichts dessen, dass die geplanten Baukörper einen Abstand von 0,5 H einhalten müssen und die umliegenden Straßen als Belüftungsachsen dienen, ist eine Beeinträchtigung der Grundstücke des Antragstellers bereits nicht nachvollziehbar.

27

Die Antragsgegnerin hat in ihre Abwägung die mit den Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung verfolgten Ziele, ihre städtebaulichen Belange und die Interessen des Antragstellers eingestellt und ist zu dem rechtmäßigen Abwägungsergebnis gekommen, dass mit der Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,5 H das notwendige Maß an Belichtung und Besonnung - auch im Hinblick auf die Nachbargrundstücke - gewahrt sei. Der Bebauungsplan ermöglicht in dem fraglichen Bauraum ein, was das Bauvolumen anbelangt, dem Konzept der Planung entsprechendes Gebäude so zu errichten, dass der Antragsteller nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Für die Vorhabengrundstücke findet nach der textlichen Festsetzung A.1.3.3 die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO in der bis zum 31. Januar 2021 geltenden Fassung (vgl. nunmehr Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO n.F.) Anwendung. Die Antragsgegnerin musste daher die Planungsschranken des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. beachten. Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen. Er lässt Außenwände im Sinn von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. zu. Indem er den zulässigen Standort der Gebäude durch Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) und die zulässige Wandhöhe durch Regelungen über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) sowie über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO) festsetzt, bestimmt er auch die für die Tiefe der Abstandsflächen maßgebliche Lage und Höhe der Außenwände. Damit bestimmt der Bebauungsplan in Abweichung von der Bauordnung die für die Tiefe der Abstandsflächen maßgebliche Lage und Höhe der Außenwände und damit den (zulässigen) Gebäudetypus (vgl. BayVGH, B.v. 8.5.2019 - 15 NE 19.551 u.a. - juris Rn. 24; B.v. 29.12.2005 - 1 NE 05.2818 - BayVBI 2006, 670). Die Antragsgegnerin hat im Übrigen die Abstandsflächenverkürzung auf 0,5 H ausdrücklich festgesetzt.

28

Die durch den Bebauungsplan bestimmten Abstandsflächen (0,5 H) sind auch so bemessen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist (vgl. BayVGH, B.v. 29.12.2005 - 1 NE 05.2818 - BayVBI 2006, 670). Bei der Prüfung dieser Anforderungen ist auf die Gebäudehöhen und die Gebäudeabstände abzustellen, die sich bei Ausschöpfung der Festsetzungen ergeben. Dabei ist auch in den Blick zu nehmen, dass auch der bayerische Gesetzgeber - ähnlich wie in anderen Bundesländern - mit dem ab 1. Februar 2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus eine Anpassung der regulären Abstandsfläche vorgenommen hat und davon ausgeht, dass bei einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H regelmäßig eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Bebauung gewährleistet ist. Zwar kommt es ausweislich der zur Frage der ausreichenden Belichtung und Belüftung des Wohngebäudes sowie des Gartengrundstücks

des Antragstellers eingeholten Untersuchung an der Westfassade des Gebäudes des Antragstellers zu einer partiellen Verschlechterung der lichttechnischen Situation, eine ausreichende Besonnung der Wohnräume des Antragstellers ist aber sichergestellt. Denn nach der Verschattungsuntersuchung wird die von Nummer 4 Satz 3 und 4 der DIN 5034- 1 empfohlene „ausreichende Besonnungsdauer“ in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche von vier Stunden (Satz 3) und die mögliche Besonnungsdauer von zumindest einer Stunde am 17. Januar (Satz 4) eingehalten. Dass die Anforderungen für die Mindestbesonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche für das Erdgeschoss an der Westfassade nicht eingehalten werden (0,7 h), ist nach dem Vortrag der Antragsgegnerin, wonach es sich ausweislich der Baugenehmigung für das Gebäude des Antragstellers nicht um schutzbedürftige Aufenthaltsräume einer Wohnung handelt, nicht entscheidungserheblich. Die vom Antragsteller dagegen eingewandte „theoretisch“ mögliche Wohnnutzung ist angesichts der vorliegenden Gegebenheiten der Baugenehmigung (Kellernutzung, Lager und Treppe) wenig wahrscheinlich. Jedenfalls weist am 17. Januar das 1. Obergeschoss noch eine Besonnungsdauer von drei Stunden und zwanzig Minuten auf. Auch die vom Antragsteller vorgelegte Untersuchung, die die Fenster an der Westfassade detailliert wiedergibt, kommt insoweit unter Berücksichtigung der schützenswerten Räume zu keinem anderen Ergebnis. Dem Antragsteller mag zugestanden werden, dass im Ergebnis zu der bisherigen Besonnung eine nicht unerhebliche Verminderung - auch in seinem Gartenbereich - vorliegt. Die Antragsgegnerin ist ihm jedoch insoweit entgegengekommen als sie (nach Vorliegen der vorgenannten Untersuchung) die Wandhöhe für das Gebäude D von 8,10 m auf 7,60 m reduziert hat. Nachdem die Anforderungen der DIN 5034-1 schon unter Berücksichtigung der ursprünglichen Wandhöhe von 8,10 m eingehalten werden, da die Kriterien für den 17. Januar und für die Tag- und Nachtgleichen (23. März und 23. September) für die Fenster am Gebäude des Antragstellers zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfüllt sind, besteht kein Anlass, die reduzierte Planung zu beanstanden. Auch unter Berücksichtigung der vom Antragsteller angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. Februar 2005 (4 A 4.04 - BVerwGE 123, 37) ergibt sich unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls im Ortskern der Antragsgegnerin keine abweichende Beurteilung.

29

Auch im Hinblick auf die abstandsflächenrechtliche Relevanz einer Bauausführung des Gebäudes D sowie der Tiefgarage (auch über den Grundriss des Gebäudes D hinaus) hat die Antragsgegnerin die betroffenen privaten Belange des Antragstellers angemessen berücksichtigt. Sie hat die jeweilige Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 3 BauGB) und die Höhenlage an den Bestandsgebäuden und an der W.-straße, an der sich auch das Wohnhaus des Antragstellers befindet, ausgerichtet. Die städtebaulichen Gründe, die die Antragsgegnerin zu der Höhenfestlegung veranlasst haben, nämlich die Geländeverhältnisse in dem Plangebiet, ergeben sich aus der Begründung des Bebauungsplans. Danach ist die Abstandsflächenverkürzung zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten planerischen Zielsetzung der Entwicklung des Ortskerns notwendig. Der Bebauungsplan ordnet neben dem Bauraum für die Tiefgarage in Nummer A.1.3.3 die Geltung von Mindestabstandsflächen an, die das nähere Heranrücken abstandsflächenrelevanter Wandteile trotz Festlegung der Baugrenze untersagen. Die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,5 H gegenüber dem Antragsteller kann eingehalten werden, weil diese sich an der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes orientiert, bei welcher die Belange des Antragstellers angemessen berücksichtigt wurden (vgl. BayVGH, B.v. 17.11.1994 - 26 CS 94.3069 - juris Rn. 26 f.; Kraus in Simon/Busse, BayBO, Stand Oktober 2020, Art. 6 Rn. 170). Denn auch wenn es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bleibt die Ausführungsplanung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dass die Festsetzungen nicht verwirklicht sind, ist nicht ersichtlich.

30

Auch eine mögliche Verletzung des bei der Abwägung zu wahrenen Rücksichtnahmegebots - mithin der Verpflichtung der planenden Gemeinde, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden (vgl. BVerwG, U.v. 24.9.1998 - 4 C 2.98 - BVerwGE 107, 215) - wie die geltend gemachte erdrückende Wirkung als Folge der durch die Änderungsplanung ermöglichten Bebauung im Hinblick auf die Größe der Anlage und der dadurch bedingten großen Baumasse für die Bebauung auf dem Grundstück des Antragstellers, scheidet vorliegend aus (vgl. BayVGH, U.v. 11.4.2011 - 9 N 10.1373 - juris Rn. 56 und OVG Lüneburg, B.v. 15.1.2007 - 1 ME 80.07 - juris Rn. 23 zur Bewertung der „Masse“ eines Vorhabens). Eine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohnhäusern in Betracht (vgl. BVerwG,

U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - DVBl 1981, 928: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - DVBl 1986, 1271: drei 11,50 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem Wohnanwesen). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer solchen Wirkung sind demnach die Höhe und Ausdehnung des Bauvorhabens sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung. Für die Annahme einer erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes oder wenn die Gebäude so weit voneinander entfernt liegen, dass eine solche Wirkung ausgeschlossen ist (vgl. BayVGh, B.v. 5.9.2015 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 30). So liegt der Fall hier.

31

Die Grundstücke des Antragstellers werden von dem geplanten Gebäude D nicht (übermäßig) betroffen. Die von dem Antragsteller befürchtete erhöhte Einsichtnahme aufgrund der plateauartigen Errichtung des Gebäudes D erschließt sich dem Senat angesichts des auf dem Plangelände bestehenden (und maßgeblichen) Geländeunterschieds von ca. 1,20 m im südöstlichen Bereich des Gebäudes D und dem deutlichen Abstand zwischen den Gebäuden nicht, zumal sich das im nördlichen Teil des Grundstücks befindliche Bestandsgebäude auf gleicher Höhe wie das Wohnhaus des Antragstellers befindet. Angesichts der bestehenden Verhältnisse in diesem Bereich erscheint eine erdrückende Wirkung des durch die Planung zugelassenen Gebäudes sowie eine dadurch befürchtete erhöhte Einsehbarkeit auf die Grundstücke des Antragstellers nicht nachvollziehbar. Allein die mögliche Verschlechterung des Lichteinfalls und eine weiter zunehmende Verschattung des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses an der Südwestseite des Gebäudes des Antragstellers sowie dessen Gartenbereich reichen für die Bejahung einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht aus. Derartige Folgen der Bebauung eines Nachbargrundstücks sind in aller Regel im Rahmen einer Veränderung der baulichen Situation hinzunehmen (BayVGh, B.v. 16.10.2012 - 1 CS 12.2036 - juris Rn. 5). Da der Antragsteller im Planungsverfahren nicht vorgetragen hat, dass im Bereich des Gartengrundstücks eine etwaige andere (bauliche) Nutzung konkret beabsichtigt sei, war eine diesbezügliche Abwägung durch die Antragsgegnerin nicht geboten, zumal sich eine bauliche Nutzung aufgrund Größe und Zuschnitt des Grundstücks nicht aufdrängt.

32

Auch soweit der Antragsteller hinsichtlich der vorgesehenen Tiefgaragenabfahrt moniert, die Antragsgegnerin sei zu Unrecht von einer Abstandsflächenneutralität gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO ausgegangen, führt dies nicht zum Erfolg. Denn die vom Antragsteller vorgebrachte Darstellung und Vermaßung der Tiefgaragenabfahrt wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgegeben, die Errichtung einer Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechenden Tiefgaragenabfahrt ist möglich. Angesichts der maximal zulässigen mittleren Wandhöhe von 3 m kann - auch nicht im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes D - nicht die Rede von einer rücksichtslosen Bebauung sein.

33

2.4.2 Die Problematik der Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers wurde weder unzureichend ermittelt noch im Rahmen der Abwägung in ungenügender Weise behandelt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 21.3.2002 - 4 CN 14.00 - BVerwGE 116, 144) vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebiets einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind. Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen wie die Bewohner des Plangebiets selbst. Zur Vermeidung von Überschwemmungen und Wasserschäden muss der Planungsträger daher Vorkehrungen treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen das zumutbare Maß nicht überschreiten (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 a.a.O.).

34

Gemessen an diesen Maßstäben liegen diese Voraussetzungen vor. Nach dem vorliegenden Erläuterungsbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung mit Rigolen und Sickerschächten unter Berücksichtigung der nur geringen

Sicherfähigkeit des Baugrunds möglich. Dass die Berechnung (nur) eine abflusswirksamen Fläche von 1.100 m² zugrunde legt, ist nicht zu beanstanden. Denn soweit der Bebauungsplan nicht über die Bestandsbebauung hinausgeht (Haus A und Haus B Nordwestseite), können diese Flächen des Altbestands bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben, da es bei dem bestehenden Anschluss an Entwässerungseinrichtungen verbleibt.

35

Die Antragsgegnerin hat bei der Abwägung auch die sich im Plangebiet stellende Problematik der Beseitigung des dort anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers hinreichend bewältigt. Eine Ausprägung des Abwägungsgebots ist das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung. Dieses ist nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, B.v. 7.9.1988 - 4 N 1.87 - BVerwGE 80, 184) erst dann verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufene Problem zu Lasten des Betroffenen ungelöst bleibt und diesem ein Opfer abverlangt würde. Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln ist dadurch jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen (vgl. BVerwG, B.v. 16.3.2010 - 4 BN 66.09 - juris Rn. 27 zu den Grenzen des Konflikttransfers).

36

Nach dem insoweit unwidersprochen gebliebenen Erläuterungsbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung sind Probleme mit der Versickerung des im Bereich des Plangrundstücks anfallenden Niederschlagswassers in der Vergangenheit nicht bekannt geworden. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung mittels entsprechend dimensionierten Rigolen und Sickerschächten in Verbindung mit den bestehenden Anlagen der Entwässerung ist ausweislich des Erläuterungsberichts möglich. Da die Niederschlagswasserbeseitigung unterhalb der Tiefgarage erfolgen soll, kann sich der Antragsteller nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sich die vorhandene Sickergrube zwischen den Gebäuden C und D in dem Bereich befindet, in dem die Tiefgarage vorgesehen ist. Die Antragsgegnerin, die sich mit der Niederschlagswasserbeseitigung in den Sitzungen des Gemeinderats vom 4. April 2017, 5. September 2017 und 7. November 2017 (zur Behandlung der Einwendungen des Antragstellers unter Bezugnahme auf den Erläuterungsbericht und der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts) befasst hat, ist zu Recht davon ausgegangen, dass der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung in einer den Interessen des Antragstellers gerecht werdenden Weise im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. im Planvollzug durch den Vorhabenträger erbracht werden kann. Auch das Wasserwirtschaftsamt hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen gegen die Planung erhoben. Aus diesem Grund kommt es nicht entscheidend darauf an, dass sich im Durchführungsvertrag eine Variante der Einleitung des Niederschlagswassers in den Straßenentwässerungskanal der weiter entfernten G.-straße findet, die im Gemeinderat nicht erörtert wurde.

37

2.4.3 Auch im Hinblick auf den Brandschutz kann nicht von einer unterbliebenen oder unzureichenden Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials ausgegangen werden. Die Antragsgegnerin hat die vom Antragsteller monierte Problematik der Zugänglichkeit für Rettungskräfte und Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO aufgrund der Gestaltung der Tiefgarage erkannt und berücksichtigt. Soweit die Gebäude nicht bereits unmittelbar von der W.-straße angefahren werden können, weist die Antragsgegnerin angesichts der geplanten Wandhöhe des Gebäudes D zutreffend darauf hin, dass insoweit für das rückwärtige Gebäude D, das nicht unmittelbar an die W.-straße angrenzt, ein Zugang entsprechend Ziff. 14 der Richtlinien über die Fläche für die Feuerwehr i.d.F. von Februar 2007 möglich ist und ggf. darüber hinausgehende Anforderungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Vollzugs geprüft werden können. Auch für die Bewegung und Aufstellung der Fahrzeuge besteht auf den vorgesehenen Stellplatzflächen ausreichend Platz. Der Umstand, dass sich der Kreisbrandrat trotz Anfrage zum Bebauungsplan nicht geäußert hat, ist nicht entscheidungserheblich.

38

2.4.4 Die Antragsgegnerin hat die Belange gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie das Interesse des Antragstellers, von Lärmeinwirkungen verschont zu werden, in vertretbarer Weise abgewogen (vgl. BVerwG, U.v. 17.9.1998 - 4 CN 1.97 - juris Rn. 15). Die Festsetzung eines ortskerntypischen Nutzungsmixes kann als ausreichende Grundlage für die vorliegende schalltechnische Untersuchung einschließlich der ergänzenden Einschätzung angesehen werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Berechnungen in der Untersuchung zu den Stellplätzen. Auch insoweit bedarf es noch keiner konkreten Zuordnung der oberirdischen Stellplätze zu den einzelnen Nutzungseinheiten,

insbesondere konnte die Frequentierung und Belastung im Rahmen einer oberen Abschätzung („worst case“) hochgerechnet werden. Die Antragsgegnerin hat nicht verkannt, dass sich hinsichtlich der Lärmsituation Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Umgebung ergeben sowie Einwirkungen durch Verkehrslärm. Sie hat die erforderlichen Maßnahmen, nämlich eine Lärmschutzwand, die Sperrung einzelner oberirdischer Stellplätze sowie die Einhausung der Tiefgaragenrampe im Bebauungsplan festgesetzt bzw. den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die bloße Beanstandung der Höhe der Schallschutzmauer, die vor allem aufgrund einer Belastung in der Nachtzeit für erforderlich angesehen wurde, ist im Hinblick auf die überwiegende Sperrung von oberirdischen Stellplätzen zur Nachtzeit nicht geeignet, die getroffene Festsetzung in Frage zu stellen. Die Zulassung der Nachnutzung von zwei Stellplätzen nach Einholung einer ergänzenden Untersuchung betrifft Parkplätze unmittelbar an der W.-straße zur Erreichbarkeit der Bankdienstleistungen (Geldautomat). Eine „Aufweichung“ der Lärmproblematik kann aufgrund der Lage der Stellplätze an der Straße nicht nachvollzogen werden. Auch in Bezug auf den Straßenlärm ist die Abwägung nicht zu beanstanden (vgl. Festsetzung Nummer A.2.5). In diesem Zusammenhang ist auch in den Blick zu nehmen, dass das geplante Vorhaben zwar zu einer weiteren Verdichtung führen wird, die Bestandsgebäude aber auch bisher schon teils gewerblich, teils als Wohnungen, genutzt werden.

39

Die weitere Beanstandung des Antragstellers unter Bezugnahme auf den Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamts, die Einfahrt der Tiefgarage sei auf die Höhe des Gebäudes C zu verlegen, überzeugt nicht. Die Einfahrt befindet sich vielmehr straßennah in einem Bereich, in dem ohne Weiteres mit einer (weiteren) Stellplatznutzung zu rechnen war. Die Antragsgegnerin hat beide Varianten geprüft und sich im Hinblick auf die der planerischen Konzeption zugrunde liegende Erreichbarkeit der Gebäude durch teils oberirdische, teils unterirdische Stellplätze sowie eine Freihaltung des räumlichen Bereichs zwischen den Gebäuden B, C und D für die Zufahrt am Grundstück des Antragstellers entschieden. Dies hat der Antragsteller hinzunehmen. Auch die Problematik, dass bei einem Ausfahren der PKW's aus der Tiefgarage zur Nachtzeit damit gerechnet werden muss, dass der Lichtkegel das unmittelbar gegenüberliegende Gebäude Haus Nr. 9 an der W.-straße belastet, hat die Antragsgegnerin erkannt und nach Einholung einer ergänzenden Untersuchung bewertet (vgl. Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats am 7. November 2017). Danach ist nicht mit unzumutbaren Lichtimmissionen an schützenswerten Räumen am Anwesen W.-straße Nr. 9 zu rechnen.

40

2.4.5 Schließlich hat die Antragsgegnerin zur Problematik möglicher Altlasten auf dem Plangelände hinreichend ermittelt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landratsamt als zuständige Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 10. Dezember 2015 mitgeteilt, dass wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden (vgl. Seiten 18.1 und 2 der Normaufstellungsakte). Darüber hinaus liegen die Entsorgungsnachweise der Tankanlage aus dem Jahr 2001 mit Nachweisen vor (vgl. Seiten 3 und 3.6 der Normaufstellungsakte). Die Antragsgegnerin hat dies ihrer Bewertung zugrunde gelegt (vgl. Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats am 7. November 2017). Der Hinweis in den Hinweisen durch Planzeichen und Text B.11, der für im Vollzug des Bebauungsplans festgestellte (unvorhergesehene) Verunreinigungen eine Sanierungsmaßnahme auf Kosten des Vorhabenträgers vorsieht, steht der ausreichenden Ermittlung und Bewertung nicht entgegen.

41

Der Antragsteller trägt gemäß § 154 Abs. 1 VwGO als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.

42

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.