

Gremium:	Verbandsversammlung
Sitzung:	öffentlich
Sitzungstag:	31.03.2020
Aktenzeichen:	621.41
Bearbeiter:	Herr Blattmann



## **Beratungsvorlage zu TOP 2**

### **3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VI „BELCHENBLICK“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB HIER: ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 ABS. 4 BAUGB**

#### **a) Beschlussfassung über die während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

Die Verbandsversammlung hat am 25.07.2018 aufgrund § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes VI „Belchenblick“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes VI „Belchenblick“ wurde nach vorangegangenem Satzungsbeschluss am 30.11.2018 öffentlich bekanntgemacht. Inzwischen hat sich aber herausgestellt, dass bei der Offenlage der 3. Änderung ein beachtlicher Verfahrensmangel geschehen ist. Dieser Mangel soll im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben und die 3. Änderung des Bebauungsplans nach erneuter Beschlussfassung rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes VI „Belchenblick“ soll die Zulässigkeit von Tankstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI „Belchenblick“ ausgeschlossen werden. Damit soll insbesondere der fortschreitenden Knappheit an freien zusammenhängenden Flächen für produzierendes Gewerbe im Gewerbepark begegnet werden. Zum anderen sind insbesondere die durch die Münstertäler Straße erschlossenen, von der Max-Immelmann-Alle aus gesehen „rückwärtigen“ Flächen für die Ansiedlung von Tankstellen wegen des hiermit verbundenen Verkehrsaufkommens städtebaulich hierfür ungeeignet. Betriebseigene Tankstellen sollen ausnahmsweise zulässig bleiben.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 11.02.2020 und die erneute öffentliche Auslegung nach vorangegangener Bekanntmachung am 06.02.2020 in der Zeit vom 14.02. – 16.03.2020 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle mit Beschlussempfehlungen der Verwaltung und des Planungsbüros zusammengestellt.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Verbandsversammlung nimmt die während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt hierüber entsprechend den in den Anlagen aufgeführten Beschlussempfehlungen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes VI „Belchenblick“ ist (erneut) gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Sie soll nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.11.2018 in Kraft gesetzt werden. Die gesamten Unterlagen betreffend die 3. Änderung des Bebauungsplans sind dieser Beratungsvorlage beigelegt.

### **Beschlussvorschlag**

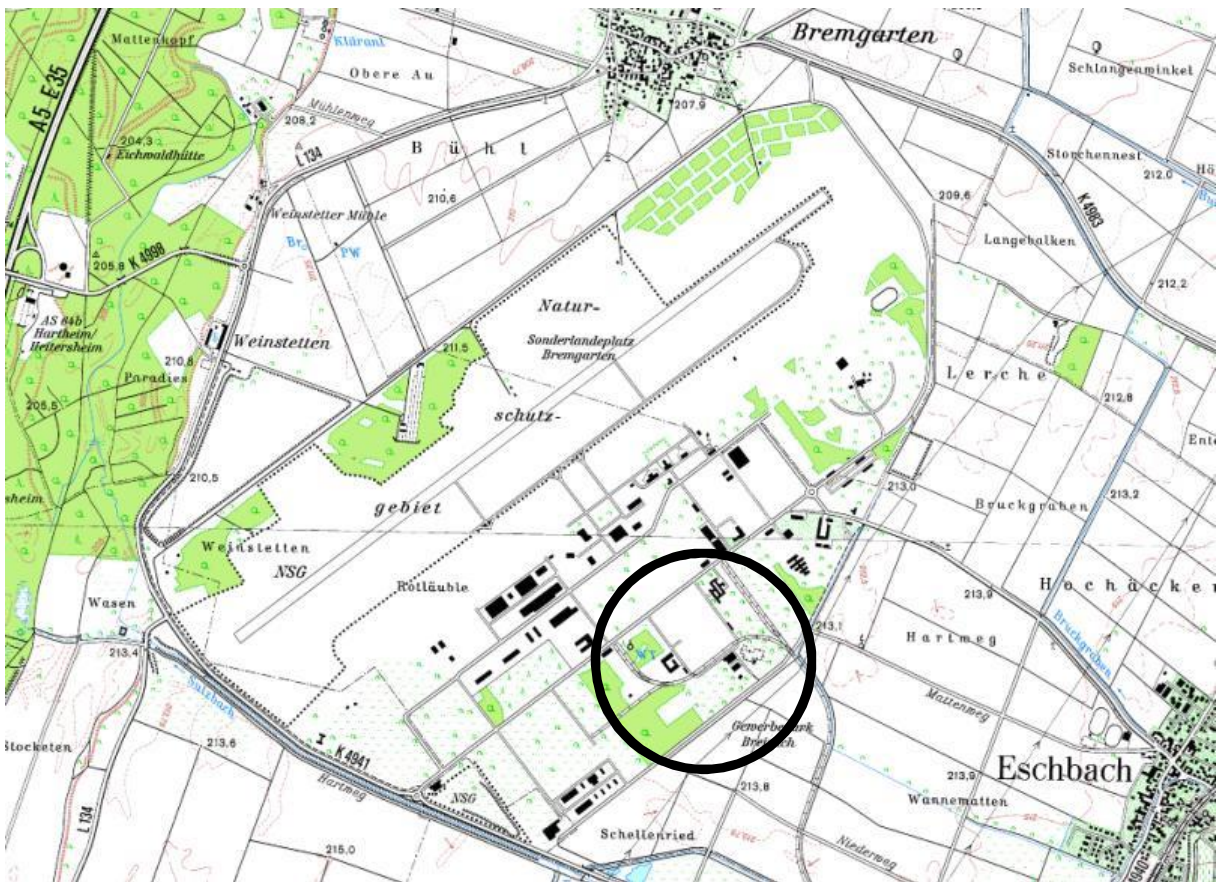
Die Verbandsversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung mit rückwirkender Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 30.11.2018.

# GEWERBEPARK BREISGAU

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS VI PÖBELCHENBLICKÍ

FASSUNG: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

STAND: 31.03.2020



### Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 3) Hinweise
- 4) Begründung

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**S A T Z U N G**  
**des Zweckverbandes Breisgau über**  
**die 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau hat am 31.03.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

**§ 1**

**Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (in Kraft getreten am 11.04.2013).

**§ 2**

**Inhalte der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 31.03.2020 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ für den gesamten Geltungsbereich (vgl. Lageplan im Anhang) um die Ziffer 1.1.1.5 ergänzt. Zudem werden die Hinweise des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ für den gesamten Geltungsbereich (vgl. Lageplan Anhang) in der Ziffer 3.9 ersetzt und um die Ziffer 3.12 ergänzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten im Übrigen unverändert.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Änderung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den zu ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen vom 31.03.2020 und den zu ergänzenden Hinweisen vom 31.03.2020. Beigefügt ist die Begründung vom 31.03.2020 und der Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans VI ~~sBelchenblick%~~des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau im Anhang der Satzung.

### **§ 4**

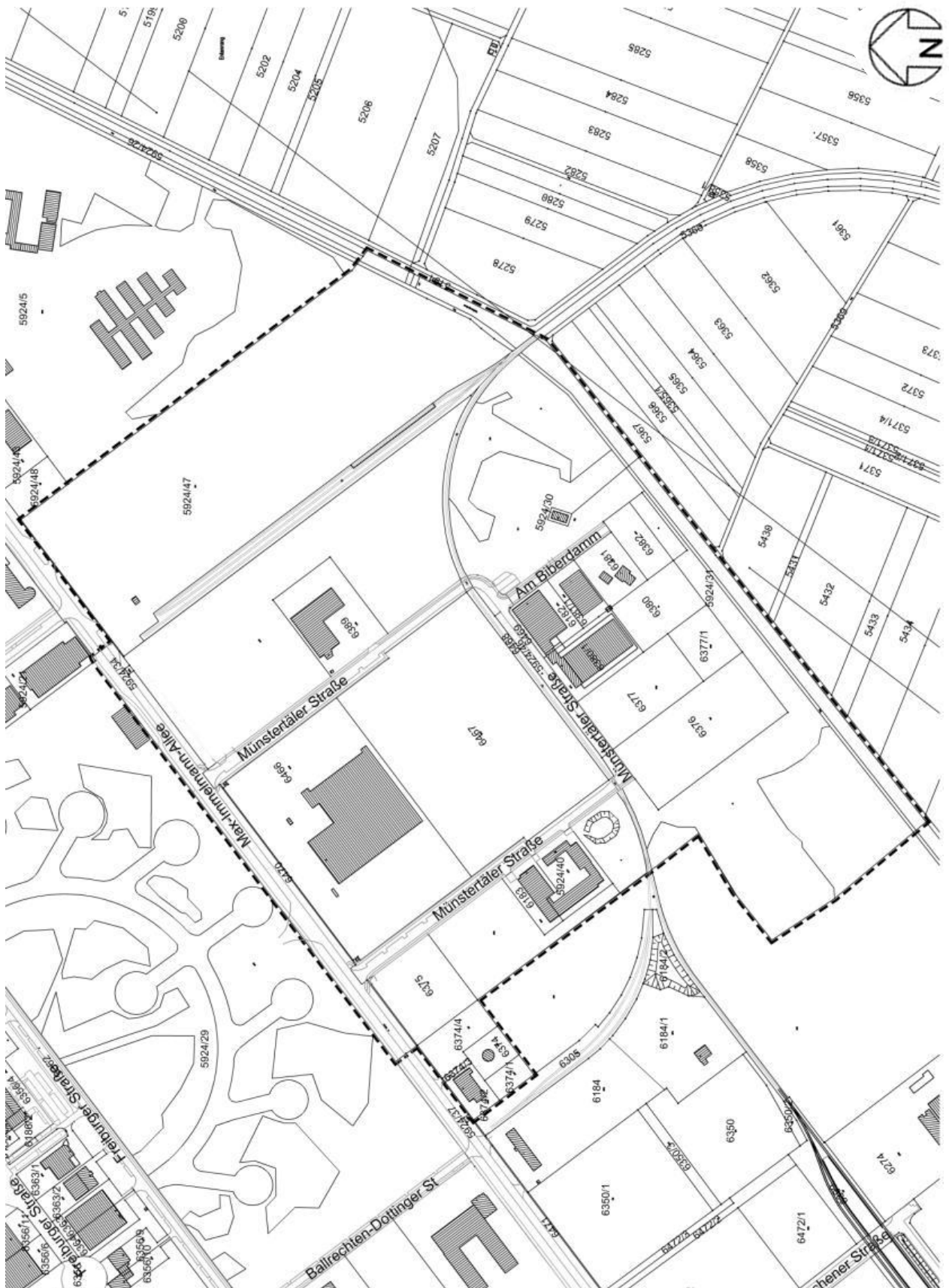
#### **Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans VI ~~sBelchenblick%~~tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.11.2018 in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**Anhang:** Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans VI ~~Belchenblick~~ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau



## Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI Belchenblick wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.5 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen unzulässig. Betriebseigene Tankstellen, d.h. Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

## Hinweise

---

### HINWEISE

Die Hinweise im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI Belchenblick wie folgt ersetzt (Ziffer 3.9) bzw. ergänzt (Ziffer 3.12):

#### **3.9 Geotechnik**

- 3.9.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Schotter der Neuenburg-Formation) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
- 3.9.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 3.9.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.12 Brandschutz**

- 3.12.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- 3.12.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.
- 3.12.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).
- 3.12.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser



## Begründung

---

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau wurde im Jahr 1999 aufgestellt und sollte die durch die Rahmenplanung für den Gewerbepark Breisgau vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich sichern. Zum damaligen Zeitpunkt diente der Bebauungsplan der Unterbringung des Bauhofs des Gewerbeparks sowie der Ansiedlung einer Firma des Parketthandwerks. Darüber hinaus sah der Rahmenplan für das Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ die Entwicklung als Gewerbegebiet mit kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen vor.

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans „Belchenblick“ war der Antrag eines bestehenden Parketthandwerksbetriebes, der sich in den Bereich „Sidoun-Campus“ erweitern wollte. Die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans wurde am 02.12.2011 als Satzung beschlossen und ist seit 07.12.2011 in Kraft. Die positive Entwicklung des Gebiets „Belchenblick“ und verschiedenste Investorenwünsche, hierbei insbesondere die gewerbliche Umnutzung der seit längerer Zeit brachliegenden Tennisplätze mit Clubheim, die Vergrößerung des Bauhofs des Gewerbepark Breisgaus und mehrere Erweiterungswünsche ansässiger Gewerbebetriebe im südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets erforderten eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Belchenblick“ (in Kraft seit 11.04.2013).

Die jetzt vorliegende 3. Änderung wurde ausgelöst durch die Anfrage eines Tankstellenbetriebs, der auf dem ehemaligen „Sidoun-Gelände“ im Süden der Münstertäler Straße eine Tankstelle errichten möchte. Diese Dieseltankstelle soll als Automaten-tankstelle für Lkws geplant werden. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die Anfrage geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet ist und die im Gewerbepark immer knapper werdenden Gewerbeflächen für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe frei gehalten werden sollten. Außerdem soll kein zusätzlicher Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen werden. Daher besteht der Änderungsbedarf, Tankstellen auszuschließen, soweit es sich nicht um reine Betriebstankstellen handelt. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Zweckverband Gewerbepark Breisgau die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine (selbständigen) Tankstellenbetriebe im Plangebiet errichtet werden können.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Da diese Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Belchenblick gelten sollen, bleibt der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bestehen.

### 2 INHALT DER PLANUNG

Die Änderungen konzentrieren sich ausschließlich auf den textlichen Teil des Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden lediglich unter Ziff. 1.1 (Art der baulichen Nutzung) um die Ziffer 1.1.1.5 ergänzt. Durch diese Festsetzung werden Tankstellen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ unzulässig. Nur betriebseigene Tankstellen, d.h.

## Begründung

---

Tankstellenanlagen von Gewerbebetrieben, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Damit werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht berührt.

Der grundsätzliche Ausschluss von Tankstellen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitenden Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Tankstellen sind im Vergleich sehr flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Tankstellen haben zudem grundsätzlich eine sehr geringe städtebauliche Dichte, da in der Regel nur ein eingeschossiges Gebäude mit dem typischen großen Tankstellenvordach benötigt wird. Gleichzeitig werden auf der Fläche einer Tankstelle nur wenige Arbeitsplätze geschaffen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es jedoch Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem typischerweise wesentlich dichter bauenden produzierenden Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten. Der Ausschluss von Tankstellen in Gewerbegebieten begegnet im Übrigen nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung keinen Bedenken im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 05.07.2013 . 8 S 1784/11 . ; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 12.05.2015 . 15 N 13.2533 . ).

Zudem generieren Tankstellen typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen (Lkw + Pkw-Kundenverkehr), das im Plangebiet und insbesondere in der zweiten Reihe an der Münstertäler Straße zu Störungen führen würde. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Gewerbepark; die Belastung namentlich der Münstertäler Straße mit dem Ziel- und Quellverkehr einer nahezu in deren Mitte gelegenen Tankstelle ist städtebaulich nicht erwünscht, zumal zu befürchten ist, dass eine Tankstelle auch Verkehr von außerhalb des Plangebiets anzieht, der ausschließlich zum Tanken anfährt. Hierfür ist aber weder die Max-Immelmann-Allee noch und insbesondere die Münstertäler Straße ausgelegt. Des Weiteren existieren bereits funktionierende Tankstellenbetriebe, die sich außerhalb des Plangebiets in Randbereichen des Gewerbeparks angesiedelt haben.

Tatsächlich besteht seitens der Verbandsverwaltung die Absicht, im Gewerbepark Breisgau, an städtebaulich geeigneter Stelle, eine Tankstelle mit Serviceeinrichtungen anzusiedeln. Der Gewerbepark hält allerdings nur Grundstücke unmittelbar an der Durchgangsstraße Max-Immelmann-Allee hierfür geeignet. Im Bebauungsplan sGrißheimer Tor% wurden für einen verkehrsgünstigen Standort konkrete Festsetzungen zur Errichtung einer Tankstelle mit Nebenanlagen (Bistro, Waschanlage u.a.) aufgenommen und zwei Zufahrten unmittelbar von der Max-Immelmann-Allee vorgesehen

Auch für die Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebseigenen Tankstellen liegen die Voraussetzungen vor.

Bei betriebseigenen Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, handelt es sich um eine bestimmte Art im Sinne der zu § 1 (9) BauNVO in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Grundsätze. Denn bei solchen Tankstellen, die nur einem eingegrenzten, nämlich durch die Angehörigkeit zu einem bestimmten Betrieb

## Begründung

---

eingegrenzten Nutzerkreis offenstehen, handelt es sich um eine abstrakt bestimmte bzw. bestimmbare Anlagenart. Derartige Tankstellen sind objektiv von gewöhnlichen Publikumstankstellen abgrenzbar; letztere zeichnen sich durch einen mehr oder weniger großen, gerade nicht durch die Angehörigkeit zu einem Betrieb abgegrenzten Nutzerkreis aus. Deshalb verursachen Publikumstankstellen auch stets ein bestimmtes Maß an Verkehrsaufkommen, das allein durch die Tankstelle selbst hervorgerufen wird. Auch und gerade auf dieses Publikum zielen Tankstellen gewöhnlicher Weise ab: Sie wollen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge an einen nicht von vornherein begrenzten Personenkreis absetzen. Für betriebseigene Tankstellen im Sinne der vorliegenden Änderung gilt dies nicht: Sie wenden sich ausschließlich an die Angehörigen eines bestimmten Betriebs und lösen deshalb bei der gebotenen typisierenden Betrachtung für sich genommen kein selbständiges Verkehrsaufkommen aus, also keinen Ziel- oder Quellverkehr, der nicht ohnehin von dem Betrieb, dem sie zugehören, verursacht wird. Es steht deshalb auch nicht zu befürchten, dass betriebseigene Tankstellen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im Plangebiet oder im Übrigen im Gewerbepark führen könnten, zumal sie betrieblich veranlassten Verkehr auf öffentlichen Straßen vermeiden helfen, wenn dieser nur der Kraftstoffaufnahme dient.

Die ausnahmsweise zulässigen betriebseigenen Tankstellen müssen einem Gewerbebetrieb untergeordnet sein. Das setzt nach der Vorstellung des Zweckverbands entsprechend den zum Begriff des „Unterordnens“ in § 14 (1) Satz 1 BauNVO entwickelten Grundsätzen voraus, dass die Tankstelle einem Gewerbebetrieb sowohl funktionell als auch in räumlich gegenständlicher Hinsicht zugeordnet werden kann. „Typische“ betriebseigene Tankstellen erfüllen diese Voraussetzungen, weil sie erstens nur einen sehr untergeordneten Teil eines größeren Betriebsareals einnehmen. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zweitens fehlt den ausnahmsweise zulässigen betriebseigenen Tankstellen nach der Vorstellung des Zweckverbands der eigene, selbstständige Nutzungszweck; ihre Bedeutung geht typischerweise nicht über die Eigenschaft als Annex oder Anhängsel zum Gewerbebetrieb als Hauptnutzung hinaus. Die Beschränkung auf die Nutzung nur durch die Betriebsangehörigen des Gewerbebetriebs unterstreicht insbesondere die funktionelle Unterordnung betriebseigener Tankstellen gegenüber dem jeweiligen Gewerbebetrieb.

Durch die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit betriebseigener Tankstellen soll es den im Plangebiet bereits ansässigen oder künftig ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ermöglicht werden, eine Anlage zu errichten, um den eigenen Betriebsstoffbedarf zu decken. Derartige Anlagen sollen unabhängig von ihrer Einordnung als Nutzungsart im Sinne der §§ 1 bis 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein und nicht von dem generellen Ausschluss von Tankstellen erfasst werden. Dabei ist sich der Zweckverband bewusst, dass betriebseigene Tankstellen als „Hilfsbetrieb“ zu anderen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO oder als „Nebenbetrieb“ nach § 14 (1) Satz 1 BauNVO eingeordnet werden können. Das stellt die Regelung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Tankstellen aber nicht in Frage. Denn wenn es sich um eine „Hilfsanlage“ zu einem anderen Gewerbebetrieb handelte, so wäre § 1 (5) bzw. (9) BauNVO die Rechtsgrundlage für die Regelung. Dann wäre zu unterscheiden zwischen Gewerbebetrieben mit betriebseigener Tankstelle und Gewerbebetrieben ohne solche Tankstelle. Auch dann entspricht das Abgrenzungskriterium Gewerbebetrieb mit bzw. ohne „betriebseigener“ Tankstellen marktüblichen Kriterien und die Fein-

## Begründung

differenzierung wäre nach den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Kriterien durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 (9) BauNVO gerechtfertigt. Überdies ist nicht erkennbar, weshalb die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit betriebseigenen Tankstellen die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nicht wahren sollte, wenn Tankstellen bedenkenlos sogar vollständig ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis würde das Gleiche gelten, wenn es sich bei betriebseigenen Tankstellen um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) Satz 1 BauNVO zu einem Gewerbebetrieb handelte (in diese Richtung etwa Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.08.1982 . 3 S 1024/82 .). Denn dann könnte die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, wobei man sich nach allgemeiner Auffassung an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu § 1 (5) bzw. (9) BauNVO orientieren soll. Diese sind wie dargelegt gewahrt.

Alle anderen, nicht von dieser Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie sämtliche zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten mit dieser Änderung unverändert weiter.

Zusätzlich werden ergänzend zu den Hinweisen im rechtskräftigen Bebauungsplan die Hinweise zur Geotechnik in Ziffer 3.9 ersetzt und Hinweise zum Brandschutz unter Ziffer 3.12 aufgenommen.

## 3 VERFAHREN

### 3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von Tankstellen nicht berührt werden und der zeichnerische Teil des Bebauungsplans nicht verändert wird, kann die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans VI Belchenblickíim vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Ferner werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG nicht beeinträchtigt, da im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets keine Natura 2000-Gebiete existieren.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird daher gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

### 3.2 Ergänzendes Verfahren

In einem Klageverfahren, das für ein Vorhaben im Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplans VI Belchenblickídurchgeführt wird, hat sich herausgestellt, dass in der Zeit vom 06.08.2018 bis zum 17.09.2018 versehentlich nicht die in der Verbandsversammlung am 25.07.2018 beschlossene Fassung der planungsrechtlichen Festsetzungen öffentlich ausgelegt wurde, sondern eine frühere Entwurfsfassung. Als Satzung beschlossen wurde dann am 28.11.2018 aber jene Fassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die auch am 25.07.2018 zur Offenlage vorgesehen war. Deshalb leidet die 3. Änderung des Bebauungsplans VI Belchenblickían einer nach § 214 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Zweckverband hat sich deshalb entschieden, den Verfahrensfehler der 3. Änderung des Bebauungsplans VI Belchenblickíim ergänzenden Verfahren nach § 214 (4)

## Begründung

BauGB zu beheben. Der Verfahrensfehler ist ohne weiteres im ergänzenden Verfahren behebbar; er ist nach *Sennekamp* gewissermaßen der „Prototyp“ eines im ergänzenden Verfahren zu behebenden Fehlers.

Infolge des ergänzenden Verfahrens soll die 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ rückwirkend zu jenem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden, zu dem sie bei ordnungsgemäßem Verlauf bereits infolge des Satzungsbeschlusses am 28.11.2018 in Kraft getreten wäre, mithin zum 30.11.2018. Der Zweckverband lässt sich bei der Ausübung des ihm durch § 214 (4) BauGB eröffneten Ermessens hinsichtlich des rückwirkenden Inkraftsetzens zunächst davon leiten, dass die 3. Änderung infolge des ergänzenden Verfahrens inhaltlich unverändert bleibt und keine Baurechte geschmälert werden, die nach der am 30.11.2018 bekannt gemachten Fassung der 3. Änderung bestanden. Der Vertrauensschutz der Planbetroffenen ist deshalb gering zu gewichten gegenüber dem öffentlichen Interesse an der rückwirkenden Heilung des Bebauungsplans bzw. an der Durchsetzung der mit der am 30.11.2018 bekanntgemachten Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ zum Ausdruck gebrachten Planungsziele. In zeitlicher Hinsicht spricht für die rückwirkende Inkraftsetzung auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Bekanntmachung weiter, dass auf diese Weise jener Zustand hergestellt wird, der bestehen würde, wenn der Bebauungsplan seinerzeit fehlerfrei zustande gekommen wäre. Es besteht dann „nahtlos“ jener Zustand, der bereits mit der am 30.11.2018 bekannt gemachten Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt war. Gegenläufige schutzwürdige Interessen von Planbetroffenen, wonach eine Inkraftsetzung erst zu einem nach dem 30.11.2018 liegenden Zeitpunkt angezeigt wäre, sind demgegenüber nicht ersichtlich. Vielmehr war für alle Planbetroffenen schon seit dem 30.11.2018 erkennbar, dass betriebseigene Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sein sollten.

### 3.3 Verfahrensschritte

25.07.2018	Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau fasst für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Belchenblick“ den Aufstellungsbeschluss. Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.
06.08.2018 - 17.09.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
25.07.2018 - 17.09.2018	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
28.11.2018	In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 3. Änderung des Bebauungsplans „Belchenblick“ wird als

## Begründung

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 14.02.2020 - 16.03.2020 | (Erneute) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB. 4 BauGB   |
| 06.02.2020 . 16.03.2020 | (Erneute) Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB. 4 BauGB  |
| 31.03.2020              | In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur (erneuten) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 3. Änderung des Bebauungsplans Belchenblickí wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB mit rückwirkender Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 30.11.2018.beschlossen. |

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von Tankstellen unberührt bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Lkw + Pkw). Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Eine Ergänzung des Umweltberichts, erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind daher nicht notwendig.

Insgesamt schafft die Bebauungsplanänderung somit einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Daher ist im Interesse der weiteren Entwicklung des Gewerbeparks als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt von einer positiven Wirkung auszugehen.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 410 Baurecht und Denkmalschutz.....	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz .....	3
A.3	Regierungspräsidium Freiburg . Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	3
A.4	Regierungspräsidium Freiburg . Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	4
A.5	Regierungspräsidium Stuttgart . Straßenwesen und Verkehr .....	5
A.6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	6
A.7	Stadt Neuenburg am Rhein .....	6
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	7
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB ALB - Abfallwirtschaft.....	7
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 320 Gesundheitsschutz.....	7
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 420 Naturschutz.....	7
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten .....	7
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 450 Gewerbeaufsicht .....	7
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 470 Vermessung und Geoinformation .....	7
B.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 510 Forst .....	7
B.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung .....	7
B.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 580 Landwirtschaft.....	7
B.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	7
B.11	Regierungspräsidium Freiburg . Forstdirektion.....	7
B.12	Regierungspräsidium Freiburg . Straßenwesen und Verkehr .....	7
B.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein .....	7
B.14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein .....	7
B.15	bnNETZE GmbH .....	7
B.16	Deutsche Bahn AG . DB Immobilien .....	7
B.17	Abwasserzweckverband Staufener Bucht.....	7
B.18	Stadt Freiburg im Breisgau . Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung .....	7
B.19	Stadt Staufen .....	7
B.20	Gemeinde Hartheim am Rhein .....	7
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....	8
C.1	Bürger 1 (vertreten durch Rae Bender & Philipp) .....	8
C.2	Bürger 2 (vertreten durch Rae Bender & Philipp) .....	25

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)	<b>§ FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b>
A.1.1	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.2	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den vorgetragenen Anregungen zu gegebener Zeit wird zugesagt. Ein weiteres Teilnahmeverfahren ist nicht vorgesehen.
A.1.3	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Plans ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Planfassung des Bebauungsplans übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Plans ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
A.1.4	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, twf und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse <a href="mailto:gis@lkbh.de">gis@lkbh.de</a> .  Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	Dies wird berücksichtigt. Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald werden die Planunterlagen im gewünschten Format und den entsprechenden Vermerken übersandt.
A.1.5	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen	Wird zur Kenntnis genommen. Der Gewerbepark strebt eine Abgabe der Bebauungsplanunterlagen im Standard sXPlanung%mittelfristig an. Derzeit besteht jedoch hinsichtlich der konkreten Umsetzung des Standards noch Klärungsbedarf.



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.	
A.1.6	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 -4692) zu übersenden.	Eine Mehrfertigung des Bebauungsplans wird nach Abschluss des Verfahrens auch dem Raumordnungskataster beim RP Freiburg, Referat 21 übersandt.
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.2.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
A.2.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
A.2.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
A.2.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
<b>A.3</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Ä Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 24.02.2020)	
A.3.1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-06860 vom 05.09.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen. (Beschlussvorschlag Siehe A.4)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.4</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg</b> Æ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 05.09.2018)	
	<b>Geotechnik</b>	
A.4.1	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:  Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Schotter der Neuenburg-Formation) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.	Die Anregung wird berücksichtigt. die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
A.4.3	Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Die Anregung wird berücksichtigt. die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
A.4.4	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Anregung wird berücksichtigt. die Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
	<b>Boden</b>	
A.4.5	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Mineralische Rohstoffe</b>	
A.4.6	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise,	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	
A.4.7	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.8	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.9	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.10	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-be.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-be.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.5</b>	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr</b>                      (Schreiben vom 26.02.2020)</p>	
A.5.1	<p>Das Bebauungsgebiet „Belchenblick“ des Gewerbepark Breisgau befindet sich mit seiner nördlichen Grenze etwa 930 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten innerhalb dessen Bauschutzbereich. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass luftrechtliche Belange durch die 3. Änderung nicht berührt werden.</p> <p>Die einzelnen Bauvorhaben sind uns weiterhin aufgrund des Bauschutzbereiches zur Zustimmung vorzulegen, wie in § 31 Absatz 3 LuftVG gefordert, werden wir die einzelnen Bauvorhaben vor Zustimmung der DFS Deutschen Flugsicherung GmbH vorlegen. Dies gilt ebenfalls für zum Einsatz kommende Baukräne.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan Belchenblick bereits enthalten. Dieser gilt weiterhin.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.6</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 12.02.2020)	
A.6.1	Durch die oben genannte und 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.7</b>	<b>Stadt Neuenburg am Rhein</b> (Schreiben vom 21.02.2020)	
A.7.1	Die Stadt Neuenburg am Rhein hat keine Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans IV „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau auf Gemarkung Eschbach.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	Bei der Verkehrsführung dürfen die Ortsdurchfahrten von Zienken und Grißheim nicht in Anspruch genommen werden.	Die Anregung wird berücksichtigt.  Der BAB-Anschluss Hartheim / Heitersheim wurde zur überörtlichen Anbindung des Gewerbeparks Breisgau eingerichtet. Eine verkehrsleitende Beschilderung lässt zudem keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Ortsdurchfahrten von Zienken und Grißheim erwarten.  Ferner zielt die vorliegende Bebauungsplanänderung darauf ab, Tankstellen (ausgenommen betriebseigene) im Gewerbegebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ auszuschließen. Die Planungen dienen insofern der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von Lkw und Pkw.
A.7.3	Wir gehen davon aus, dass der Stadtteil Grißheim durch Geruchs-, Geräusch- oder Lärmimmissionen nicht beeinträchtigt wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die vorliegende Bebauungsplanänderung zielt darauf ab, dass Tankstellen (ausgenommen betriebseigene) im Gewerbegebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ unzulässig sind. Damit verbessern sich die Geruchs-, Geräusch- und die Lärmimmissionen im Plangebiet und in der Umgebung.
A.7.4	Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich, sofern keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.	Dies wird berücksichtigt.  Ein weiteres Beteiligungsverfahren ist nicht vorgesehen.

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB ALB - Abfallwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 470 Vermessung und Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 510 Forst</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.8</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.9</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.10</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Ä FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 06.03.2019)
<b>B.11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Ä Forstdirektion</b> (Schreiben vom 05.03.2020) . keine weitere Beteiligung
<b>B.12</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Ä Straßenwesen und Verkehr</b> (Schreiben vom 19.02.2020)
<b>B.13</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 02.03.2020)
<b>B.14</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 28.02.2020)
<b>B.15</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 18.02.2020)
<b>B.16</b>	<b>Deutsche Bahn AG</b> <b>Ä DB Immobilien</b> (Schreiben vom 10.03.2020) . keine weitere Beteiligung
<b>B.17</b>	<b>Abwasserzweckverband Staufener Bucht</b> (Schreiben vom 13.02.2020)
<b>B.18</b>	<b>Stadt Freiburg im Breisgau</b> <b>Ä Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung</b> (Schreiben vom 05.03.2020)
<b>B.19</b>	<b>Stadt Staufen</b> (Schreiben vom 04.03.2020)
<b>B.20</b>	<b>Gemeinde Hartheim am Rhein</b> (Schreiben vom 19.02.2020) . gibt keine Stellungnahme ab

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger 1 (vertreten durch Rae Bender &amp; Philipp)</b> (Schreiben vom 13.03.2020)	
C.1.1	Wir vertreten [REDACTED]. Dies ist ein mittelständisches Unternehmen der Mineralölwirtschaft. Es vertreibt Kraftstoffe und andere Betriebsstoffe für den Schwerverkehr.  Unsere Mandantin erhebt Einwendungen gegen die erneut beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im ergänzenden Verfahren durch den Zweckverband, nachdem das Verwaltungsgericht Freiburg auf Unwirksamkeit der Planänderung erkannt hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<b>Rechtliche Betroffenheit</b>	
C.1.2.1	[REDACTED] ist ein mittelständisches Unternehmen der Mineralölwirtschaft. Sie vertreibt Kraftstoffe und andere Betriebsstoffe. Ihre Kunden sind Unternehmen des gewerblichen Güterverkehrs mit Schwerpunkt beim Schwerverkehr. Dies sind Speditionen, Logistikzentren anderer Unternehmen wie etwa Handelsunternehmen, andere Unternehmen mit starkem Schwerlastaufkommen wie Bau- und Baustoffbetriebe oder Unternehmen der Kreislaufwirtschaft.  Die Firma betreibt bundesweit sog. Tankpool 24-Automatentankanlagen für den gewerblichen Kraftverkehr.	Wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2.2	<u>Automatentankanlagen</u>  a) Tankpool 24-Automatentankanlagen werden als Automatentankstellen betrieben. Personal wird nicht beschäftigt. Vertrieben werden Dieselmotorkraftstoff und das Entstickungsmittel Adblue.  Tankpool 24-Automatentankanlagen unterscheiden sich wesentlich von Publikums-Tankstellen. Es gibt kein anderes Angebot an Waren oder Dienstleistungen wie dort marktüblich ist. Denn Zielgruppe der Tankpool 24-Automatentankanlagen ist nicht der private Kraftfahrzeugverkehr.  b) Tankpool 24-Automatentankanlagen haben im Gegensatz zu Publikums-Tankstellen nur geringen Platzbedarf.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Regelmäßig werden Tankpool 24-Automatentankanlagen in Kooperation mit einem Spediteur oder einem anderen Partner mit hohem Schwerverkehrsaufkommen betrieben, und zwar auf dessen Gelände. [REDACTED] Pooltankstellen pachtet und übernimmt eine vorhandene Betriebstankstelle, oder sie errichtet diese z. B. für den Spediteur, auf dessen Grundstück die Tankstelle errichtet wird. Die Automatentankstelle nimmt nur einen höchst geringfügigen Teil der Gesamtfläche des Betriebes ein, mit dem [REDACTED] Pooltankstellen kooperiert.</p> <p>Die Firma hat ein klares unternehmerisches Konzept und eine definierte Zielgruppe. Die Automatentankstellen stehen in der Regel in einem Gewerbegebiet mit Ziel und Quelle von Schwerlastverkehr, Kunden der Pooltankstellen sind die Unternehmen mit Sitz in unmittelbarer Nähe der Automatentankstelle sowie die Unternehmen, deren Fahrzeuge das Gewerbegebiet als Ziel oder als Abfahrtspunkt ihrer Fahrt haben.</p>	<p>Unabhängig vom Platzbedarf handelt es sich bei der geplanten Tankstelle um eine Nutzung, die geeignet ist die vom Gewerbepark befürchteten städtebaulichen Auswirkungen insbesondere auch in verkehrlicher Hinsicht herbeizuführen. Im Ergebnis geht es um den Verkauf von Betriebsstoffen in nicht unerheblichem Maße auch an Dritte, was nicht zuletzt durch die Werbetafel und das Preisschild hinreichend deutlich zum Ausdruck kommt. Wie der Betreiber selber darstellt, wird damit hauptsächlich Schwerlastverkehr in der Münstertäler Straße verursacht.</p>
<p>C.1.2.3 <u>Wettbewerber von [REDACTED] und Kunden</u></p> <p>a) [REDACTED] hat deshalb eine besondere Wettbewerbsposition. Das Unternehmen bietet den Betriebsstoff wesentlich günstiger an als Wettbewerber und übernimmt, zusammen mit den Tankstellen der Poolpartner, eine wichtige Funktion im Wettbewerb.</p> <p>Wettbewerber sind die großen Mineralölunternehmen, wie z. B. Esso. Esso betreibt die Tankstelle nahe der Ausfahrt Bremgarten. Dort liegen die Kraftstoffpreise im Ergebnis 8 bis 10 ct pro Liter höher, selbst nach Rabatt für Tankkarteninhaber, Wettbewerber sind außerdem die Betriebstankstellen von Speditionen, wie im Gewerbepark Bremgarten z. B. die Spedition Dachser. Hier liegt der Preisabstand bei mindestens 4 ct pro Liter.</p> <p>b) Die kostengünstige Versorgung der (mittelständischen) Betriebe des Speditionsgewerbes sowie anderer Betriebe mit Schwerlastverkehr ist ein zu</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die im Verhältnis zu den Wettbewerbern günstigerer Preisgestaltung stützt gerade die Befürchtung des Gewerbeparks, dass zusätzlicher Schwerlastverkehr in die Münstertäler Straße gelockt wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Dies kann jedoch kein Grund solche Tankstellen an städtebaulich ungeeigneten Standorten zuzulassen. Erst recht kann dies kein Grund sein zusätzlichen Schwer-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>berücksichtigender Belang und deren Gewährleistung überdies Aufgabe der Bauleitplanung des Zweckverbandes.</p> <p>c) Andererseits ist es der Bauleitplanung untersagt, den Wettbewerb zu behindern, indem bestehende Marktpositionen geschützt werden. Auffällig ist insbes. die massive Ungleichbehandlung gegenüber Speditionsbetrieben mit Tankstellen im Gebiet des Zweckverbandes, die - eben - nicht nur betriebseigenen Fahrzeugen vorbehalten sind. Diese Ungleichbehandlung zeigt sich schon am planerischen Desinteresse des Zweckverbandes und mangelnder Ermittlung des Vertriebsgeschehens bei Dachser.</p>	<p>lastverkehr in den Gewerbepark zu locken.</p> <p>Hier ist keine Ungleichbehandlung erkennbar. Es steht den Betrieben ja aufgrund der in die Festsetzung aufgenommenen Ausnahmeregelung frei, Betriebstankstellen die dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, zu errichten.</p>
<p>C.1.2.4 <u>Standortsuche</u></p>	<p>█ hat seit 2016 erhebliche Mittel in die Standortsuche und in die Potentialanalyse für den Standort im Gewerbepark investiert, nachdem die Verbandsgeschäftsführung zunächst Interesse an der Ansiedlung einer Pooltankstelle im Gewerbepark gezeigt hat. Dieser erhebliche Aufwand ist nun durch die Änderung der Haltung des Zweckverbandes und die Bemühungen um die Verhinderung der Ansiedlung umsonst.</p>	<p>Diese Behauptung ist falsch. Der Gewerbepark Breisgau hat zu keiner Zeit Interesse an einer Automatentankstelle bekundet. Richtig ist dagegen, dass der Gewerbepark Breisgau an einem städtebaulich und verkehrlich geeigneten Standort nach wie vor Interesse an der Ansiedlung einer Volltankstelle, d. h. einer Tankstelle mit Personal, Waschanlage für PKW und LKW ebenfalls mit Personal sowie als Ergänzung einen Shop mit Personal hat. Diese Haltung hat sich nicht geändert.</p>
<p>C.1.3 <b>Ziele der Änderungsplanung</b></p>	<p>Die der Begründung zu entnehmenden Ziele der Planung beschränken sich auf zwei, die noch dazu näherer Betrachtung nicht standhalten. Unklar ist die Bedeutung des weiteren Ziels des Zweckverbandes, eine Publikumstankstelle mit 24 h-Betrieb anzusiedeln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da auch die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>
<p>C.1.3.1 <u>Freihaltung von Flächen</u></p>	<p>Laut Begründung geht es dem Zweckverband zunächst um die Freihaltung von Fläche für "arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe".</p> <p>Dieser "Freihaltebelang" ist vollständig unspezifisch. Mit dieser Begründung lässt sich nahezu jede andere Nutzung von Flächen im Zweckverband ausschließen. Sie ist lediglich eine Chiffre für den Ausschluss jeglicher unerwünschter Nutzung, da auch diese - notwendig - Flächen in Anspruch nimmt.</p> <p>Mit einem Nutzungsmix, der von vorne-</p>	<p>Die Freihaltung der Flächen im Gewerbepark für "arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe" ist vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen städtebaulich nach wie vor richtig und wird daher beibehalten.</p> <p>Der grundsätzliche Ausschluss von Tankstellen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Tankstellen sind im Vergleich typischerweise sehr flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Tankstellen ha-</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>herein mit den GE-Festsetzungen in den zahlreichen Bebauungsplänen des Gewerbeparks angelegt war und längst verwirklicht ist, ist diese Beschränkung unvereinbar. Sie ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbeparks Breisgau unvereinbar.</p> <p>Sie ist konkret im Gewerbepark Breisgau gebietsfremd, Eine Beschränkung auf arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe gab es bisher nicht. Es gibt noch nicht einmal ein Übergewicht solcher Nutzungen im Gewerbepark. Im Gegenteil ist eine Vielzahl von nicht produzierendem Gewerbe, nämlich Handelsbetriebe, Dienstleister und Büro-/Verwaltungsnutzungen angesiedelt. Dies alles übrigens in Einklang mit den durchweg geltenden GE-Festsetzungen.</p> <p>Und es gibt viele höchst flächenintensive Nutzungen - wobei einem erneut die bislang protegierten Speditionen sowie Auslieferungs- und Zentrallager besonders auffallen. Deren Unterbringung ist auch Aufgabe des Zweckverbandes.</p> <p>Es gibt keine Entwicklungsplanung des Gewerbeparks hin zu einer ausschließlichen Nutzung durch arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe. Die Planbegründung erzählt Märchen.</p> <p>Es bleibt bei einem unzulässigen Einzelfall-Ausschluss.</p>	<p>ben grundsätzlich eine sehr geringe städtebauliche Dichte, da in der Regel nur ein eingeschossiges Gebäude mit dem typischen großen Tankstellenvordach benötigt wird. Gleichzeitig werden auf der Fläche nur wenige Arbeitsplätze geschaffen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es jedoch Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem wesentlich dichter bauenden produzierenden Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten. Der Ausschluss von Tankstellen in Gewerbegebieten begegnet im Übrigen nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung keinen Bedenken im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Ur. v. 05.07.2013 . 8 S 1784/11 . ; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Ur. v. 12.05.2015 . 15 N 13.2533 .).</p>
<p>C.1.3.1.1 Die Nutzung, die jetzt ausgeschlossen werden soll, ist nicht flächenintensiv.</p> <p>Mit der Planänderung sollen Tankstellen ausgeschlossen werden. Die Automatentankstelle von [REDACTED] würde aber wesentliche städtebauliche Eigenschaften einer Tankstelle", die zu deren Ausschluss führen sollen, gar nicht aufweisen. Ihr Ausschluss ist deshalb abwägungsfehlerhaft.</p> <p>a) Die Automatentankstelle ist nicht flächenaufwändig oder . intensiv. Im Gegenteil.</p> <p>Wie bereits vielfach dargelegt: Die Flächeninanspruchnahme durch eine Automatentankstelle ist äußerst begrenzt.</p> <p>Dies zeigt die Automatentankanlage von [REDACTED]: Das</p>		<p>Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p> <p>Der Ausschluss von Tankstellen wurde im Bebauungsplan generell begründet und nicht speziell in Bezug auf Pooltankstellen. Unzweifelhaft sind Tankstellen im Vergleich zu anderen Betrieben typischerweise sehr flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Tankstellen haben grundsätzlich eine sehr geringe städtebauliche Dichte, da in der Regel nur ein eingeschossiges Gebäude mit dem typischen großen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Tankstellendach, unter dem sich die Zapfanlagen befinden, ist etwa 100 qm groß. An überbauter Fläche kommt das Tanklager mit etwa 40 qm hinzu. Die überbaute Fläche liegt also zwischen 130 und 140 qm. Alles andere sind Frei- und Zufahrtsflächen. Diese werden zugleich vom Speditionsbetrieb genutzt, sind also nicht allein der Tankanlage zugeordnet.</p> <p>Dem steht - im konkreten Fall, jedoch für Pooltankstellen typisch - die Fläche des gesamten Betriebsgeländes der [REDACTED] von etwa 10.000 qm gegenüber.</p> <p>b) Die Tankpool24-Automatentankstelle tritt an die Stelle der Betriebstankstelle des Unternehmens, mit dem [REDACTED] kooperiert. Diese Betriebstankstelle gäbe es sowieso", und zwar auch nach dem Entwurf für die textliche Änderung des Bebauungsplans, in dem - durchaus ungenügend - wenigstens eine Ausnahme für Betriebstankstellen vorgesehen ist.</p> <p>Bereits deshalb gibt es keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber einer Nutzung, die dem Eigentümer in einem Gewerbegebiet nun wirklich nicht genommen werden kann - was der Zweckverband durch die Ausnahme zugunsten von Betriebstankstellen halbherzig einräumt.</p> <p>c) Die Automatentankstelle spart zusätzlich Flächen, und zwar in ganz erheblichem Umfang. Denn sie erlaubt anderen Betrieben, auf die eigene Betriebstankstelle zu verzichten. Und zwar den Betrieben im Gewerbepark.</p> <p>Genau dies ist das Geschäftskonzept von Tankpool: Die Nachfrager in einem begrenzten räumlichen Umkreis um die Automatentankstelle zu versorgen.</p>	<p>Tankstellenvordach benötigt wird. Zudem sind auch die für die Zu- und Abfahrt von Fahrzeugen, und erst recht von Schwerlastfahrzeugen benötigten Verkehrsflächen sehr flächenverbrauchend. Gleichzeitig werden auf der Fläche nur wenige Arbeitsplätze geschaffen.</p> <p>Das Verwaltungsgericht hat eindeutig festgestellt, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Tankstelle im Sinne der Ziffer 1.1.1.5 Satz 1 der textlichen Festsetzungen handelt, die im Plangebiet unzulässig sein soll. Es liegt zudem keine "betriebseigene Tankstelle" im Sinne der Ziffer 1.1.1.5 Satz 2 der textlichen Festsetzungen vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Diese Auffassung wird vom Gewerbepark jedoch nicht geteilt.</p>
C.1.3.1.2	<p>Dem lässt sich nicht entgegenhalten, dass die Planänderung generell gegen Tankstellen wirken soll, und nicht speziell gegen eine Automatentankstelle für Schwerlastverkehr. Damit ist die Planänderung nicht zu rechtfertigen. Denn sie soll nach dem Willen des Plangebers auch Automatentankstellen treffen.</p>	<p>Dem wird widersprochen. Es handelt sich nicht um eine unzulässige Einzelfallregelung. Der Ausschluss von Tankstellen wurde im Bebauungsplan generell begründet und nicht speziell in Bezug auf Pool- oder Automatentankstellen. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>a) Die Ansiedlung einer Publikumstankstelle an diesem Standort wäre lebensfremd und ist wirtschaftlich von vorneherein ausgeschlossen. Kein Betreiber wird dort eine Publikumstankstelle ansiedeln. Deshalb bedarf es auch nicht der planerischen Steuerung.</p> <p>Vielmehr zielt die Planänderung exakt auf den Einzelfall des Ausschlusses der Automatentankstelle von [REDACTED]. Sie ist deshalb eine unzulässige Einzelfallregelung.</p> <p>b) Stattdessen ist es Aufgabe der Bauleitplanung/ die Zulässigkeit eines Betriebes, der mit dem Planungsziel der Flächenfreihaltung vollständig vereinbar ist, sicherzustellen.</p> <p>Es ist sogar Pflicht der Planung/ ein städtebaulich schlaues Konzept der Flächenschonung von einem generellen Ausschluss von "Tankstellen" auszunehmen. Angesichts der Auffassung des Zweckverbandes von der rechtlichen Tragweite des § 1 Abs. 9 BauNVO wäre eine Ausnahme rechtlich nicht nur unproblematisch, sondern zwingend. Andernfalls wäre bewiesen, dass es dem Zweckverband in Wahrheit um anderes als die Flächenfreihaltung geht.</p>	<p>Die Einwenderin verkennt, dass es nicht ausschließlich Ziel der Bebauungsplanänderung ist, der fortschreitenden Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen zu begegnen, um diese möglichst dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Daneben ist es auch Ziel der Bebauungsplanänderung, zu vermeiden, dass zusätzlicher Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen wird. Jedenfalls mit letztgenanntem Ziel stehen auch die von der Einwenderin angeführten Automatentankstellen, die sich an beliebige Dritte wenden, in Konflikt. (Auch) Mit Blick auf § 1 Abs. 9 BauNVO besteht deshalb kein Bedarf, von der geplanten Festsetzung abzurücken.</p>
<p>C.1.3.2 <u>Verkehrsvermeidung</u></p>	<p>Auch das angebliche Interesse, Schwerlastverkehr außerhalb der Max-Immelmann-Allee zu vermeiden, kann die Änderung nicht rechtfertigen.</p>	<p>Dieser Auffassung wird widersprochen.</p>
<p>C.1.3.2.1 Auffällig ist zunächst, dass sich das städtebauliche Interesse des Zweckverbandes auf den Bebauungsplan VI Belchenblick beschränkt. Änderungen in anderen Plangebieten mit exakt den gleichen städtebaulichen Eigenschaften gibt es nicht.</p> <p>Eine Entwicklungsplanung, die die Gleichbehandlung der Eigentümer im Verbandsgebiet gewährleisten könnte, fehlt.</p> <p>Damit wird gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz als einem Kern hoheitlichen Handelns (vgl. Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen. Nochmals zeigt sich, dass die Planänderung eine unzulässige Einzelfall-</p>		<p>Es ist richtig, dass die vorliegende Planung durch die Anfrage eines Tankstellenbetriebs, der auf dem ehemaligen Sidoun-Gelände im Süden der Münsbertaler Straße eine Tankstelle errichten will ausgelöst wurde. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die Anfrage geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet ist.</p> <p>Der Gewerbepark Breisgau wird auch weiterhin seine Möglichkeiten ausschöpfen um städtebaulich begründet, unerwünschte Entwicklungen mit Mitteln der Bauleitplanung zu steuern. Insofern wird hier keine unzulässige Einzelfallregelung gesehen.</p> <p>Im Übrigen übersieht die Einwenderin, dass der Gewerbepark nicht aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>regelung darstellen wird.</p>	<p>verpflichtet ist, die von ihm für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VI Belchenblick verfolgten Planungsziele zeitgleich auch für die Bereiche aller anderen Bebauungspläne im Gewerbepark zu verfolgen und umzusetzen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der festgesetzte Ausschluss einzelner Nutzungen eines Gewerbegebiets bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, wenn sich der Plangeber im Rahmen seiner durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerade nicht (Urt. v. 10.09.2015 . 4 CN 8/14 . ). Vorliegend kann nichts anderes gelten. Denn wenn der Gewerbepark schon nicht aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet ist, all jene Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VI Belchenblick auszuschließen, die mit den verfolgten Planungszielen in Konflikt stehen, so kann die Rechtmäßigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 erst recht nicht davon abhängen, ob der Gewerbepark zugleich auch andere Bebauungspläne im Gewerbepark gleichlautend ändert. Vielmehr kann es allenfalls darauf ankommen, ob sich der Gewerbepark mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 im Rahmen seiner durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Das ist . wie dargelegt . der Fall.</p>
<p>C.1.3.2.2 Unklar ist, ob der Zweckverband meint, die Münstertäler Straße sei technisch für den Schwerlastverkehr nicht aufnahmefähig. Dies läge vollständig fern.</p> <p>Der Gewerbepark Breisgau besteht aus einer Vielzahl von Gewerbegebieten, eines davon wird durch den Bebauungsplan Belchenblick gebildet. Das Verbandsgebiet ist vollständig erschlossen, und zwar für Schwerverkehr. Mit der Automatentankstelle werden technische Spezifikationen für die Belastbarkeit der Münstertaler Straße nicht überschritten.</p>	<p>Tankstellen generieren typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen (Lkw + Pkw-Kundenverkehr), das im Plangebiet und insbesondere in der zweiten Reihe an der Münstertäler Straße zu Störungen führen würde. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Gewerbepark; die Belastung namentlich der Münstertäler Straße mit dem Ziel- und Quellverkehr einer nahezu in deren Mitte gelegenen Tankstelle ist nicht erwünscht, zumal zu befürchten ist, dass eine Tankstelle auch Verkehr von außerhalb des Plangebiets anzieht, der ausschließlich zum Tanken anfährt. Hierfür ist aber weder die Max-Immelmann-Allee noch und insbesondere die Münstertäler Straße ausgelegt. Des Weiteren existieren bereits funktionierende Tankstellenbetriebe, die sich außerhalb des Plangebiets in Randbereichen des Gewerbeparks angesiedelt haben.</p>	
<p>C.1.3.2.3 Von mangelnder planerischer Eignung des Gebiets kann ebenso wenig die Rede sein. Es geht um die bauliche Nutzung</p>	<p>Dem wird widersprochen. Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da die ge-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>eines Gewerbegebiets, und nicht eines "höherwertigen" Plangebiets.</p> <p>Die mangelnde Eignung ist mit nichts substantiiert. Tankstellen sind als nicht-störende Gewerbebetriebe sogar in Mischgebieten allgemein zulässig, § 6 Abs. 2 Nr. 7, und in Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten ausnahmsweise, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Und damit erst recht im Gewerbegebiet. Dass diese Gebiete planerisch ungeeignet seien, liegt völlig fern.</p>	<p>plante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>
<p>C.1.3.2.4</p>	<p>Die Münstertäler Straße erschließt eine Vielzahl von Betrieben, die mit Schwerlastverkehr angefahren werden - nicht nur die Spedition SPL GmbH. Der Zweckverband hat alle diese Nutzungen zugelassen und keine der Nutzungen zum Anlass für eine Planänderung genommen.</p>	<p>Siehe C.1.3.2.3</p>
<p>C.1.3.2.5</p>	<p>Diametral entgegen den Mutmaßungen des Zweckverbandes "zieht" die Automatentankstelle auch nicht mehr Verkehr in den Gewerbepark, und auch nicht im Besonderen in die "Seitenstraßen der "Max-Immelmann-Allee".</p> <p>Dabei ist bereits unklar, was in der Planbegründung mit "Verkehr außerhalb des Plangebiets" meint.</p> <p>a) Entgegen der Planbegründung ist Pkw-Verkehr schon nicht betroffen. Denn die Automatentankstelle wendet sich an Schwerverkehr.</p> <p>b) Umwegfahrten von der Autobahn wird es nicht geben. Denn Umwegfahrten in den Gewerbepark Breisgau sind für Schwerverkehr, der den Gewerbepark auf der A 5 in Fahrtrichtung Norden oder Süden passiert, vollständig uninteressant. Auf einen solchen Umwegverkehr zielt [REDACTED] auch nicht ab, noch ist man auf ihn wirtschaftlich angewiesen.</p> <p>Der Schwerverkehr nimmt regelmäßig an Quelle oder Ziel seiner Fahrt Betriebsstoff auf. Andernfalls riskiert er den Verlust knapper Lenkzeit Betriebsstoff kann an Quelle und Ziel der Fahrt hingegen ohne Verlust an Lenkzeit, aber in der regulären Arbeitszeit des Fahrers, getankt werden.</p> <p>Kraftstoff an Tankstellen im Verlauf</p>	<p>Dieser Behauptung wird widersprochen. Sie ist nicht belegt. Wie unter Ziffer C.1.2.3 dargelegt, gehört es ja gerade ausdrücklich zum Geschäftsmodell der Einwenderin den Kraftstoff deutlich günstiger anzubieten als entsprechende Mitbewerber. Es ist daher nicht ersichtlich, warum der Verkehr in der Münstertäler Straße, insbesondere der Schwerlastverkehr auf den die geplante Tankstelle abzielt, nicht zunehmen sollte. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum für den günstigeren Kraftstoff nicht auch Verkehr von der Autobahn A 5 oder der Bundesstraße B 3 angelockt werden soll. Im Ergebnis geht es um den Verkauf von Betriebsstoffen auch an Dritte, was nicht zuletzt durch die Werbetafel und das Preisschild hinreichend deutlich zum Ausdruck kommt. Im Übrigen führt auch die Einwenderin selbst an, dass ein wesentlicher Teil des umgesetzten Kraftstoffes weder an die Spedition, auf deren Betriebsareal die Tankstelle angesiedelt werden soll, noch an Betriebsangehörige der Einwenderin verkauft werden soll. Damit stellt der Absatz an sonstige Personen ("Publikum") einen ganz erheblichen Teil ihres Betriebskonzepts dar.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass "Schwerverkehr" nach dem Verständnis der Einwenderin auch die klassischen Lieferwagen ("Sprinter" u.ä.) sind. Das hat die Einwenderin in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Freiburg klar bekundet. In Anbetracht des von der Einwenderin angestrebten Preis-Positionierung im Verhältnis zu den Wettbewerbern bestätigt dies die Sorge der Gewerbeparks, dass durch "Automaten-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der A 5 und an Raststätten ist teuer. Aus diesem Grunde weist das Unternehmen die Fahrer zur Nutzung der Tankkarte an der möglichst günstigen Tankstelle. Das ist zum Beispiel die Esso-Tankstelle an der Ausfahrt Bremgarten nicht.</p> <p>Die Pooltankstelle wird ausschließlich von Inhabern der Tankpool24-Tankkarte aufgesucht. Nur Fahrzeuge, deren Unternehmen diese Tankkarte haben, können die Automatentankstelle nutzen.</p> <p>Wenn dennoch unterwegs getankt werden muss, sucht der Fahrer die von der Autobahn aus nächst erreichbare Tankstelle auf. Die nächst erreichbaren Pooltankstellen sind bei Etenheim (einfacher Weg: 1,5 km), Schutterwald (3 km) und Teningen (1 km). Im Süden ist es Weil am Rhein, praktisch ohne Umweg. Hingegen beträgt der Umweg zur Automatentankstelle im Gewerbepark Breisgau 5 km (einfache Strecke). Kein Fahrzeug (mit Tankkarte des Tankpool24, andere sowieso nicht; siehe oben), das nicht zur Be- oder Entladung in den Gewerbepark fahren muss, wird in der Gewerbepark fahren.</p> <p>c) Wäre die Pooltankstelle im Gewerbepark Breisgau leichter erreichbar, hätten die anderen Poolpartner, vor allem der Betreiber der Pooltankstelle in Teningen, der Tankstelle im Gewerbepark Breisgau niemals zugestimmt. Diese Poolpartner sind von [REDACTED] unabhängige Mineralölhändler. Die anderen Poolpartner haben die Ansiedlung nur akzeptiert, weil auch sie sicher erwarten, dass es keine Umwegfahrten gibt, sondern die Pooltankstelle im Gewerbepark Breisgau nur Ziel- und Quellverkehr aus dem Gewerbepark Breisgau versorgt.</p> <p>d) Kunden der Automatentankstelle werden deshalb sein: Die Fahrzeuge von SPL GmbH und deren Frachtführer, die allesamt keinen Umweg fahren müssen, und Fahrzeuge mit Tankkarte des Tankpool24, die ein Ziel im Gewerbepark haben oder von dort losfahren.</p>	<p>tankstellen%der von der Einwenderin geplanten Art in erheblichem Umfang Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen würde.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>e) [REDACTED] rechnet erfahrungsgemäß mit etwa 30 Lkw am Tag (24 Stunden). Auf diese Größe der Nachfrage ist die Automatentankstelle wirtschaftlich ausgelegt.</p> <p>Diese Anzahl von Fahrzeugen ist eine städtebaulich schlicht irrelevante Größe. Von 1,25 Fahrzeugen pro Stunde (!) gehen keinerlei städtebaulich relevante Auswirkung - in einem Gewerbegebiet! - aus. Selbst wenn es 50 Fahrzeuge in 24 Stunden wären, also etwa zwei Fahrzeuge pro Stunde, wäre das Ergebnis das Gleiche.</p>	
C.1.3.2.6	<p>Nochmals: Der Ausschluss von sTankstellen%trifft nicht nur Publikumstankstellen, sondern auch die Automaten-tankstelle. Er soll explizit auch die Automaten-tankstelle treffen. Angesichts der vorgeblichen Ziele der Bauleitplanung ist dieser Ausschluss nicht zu rechtfertigen.</p>	<p>Mit der Bebauungsplanänderung werden Tankstellen generell ausgeschlossen. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit erfasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automaten-tankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei allen Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte.</p> <p>Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da Tankstellen generell aber auch die geplante Tankstelle geeignet sind, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>
C.1.3.3	<p><u>Ansiedlung einer Publikumstankstelle und mangelnde Folgerichtigkeit der Planung für das Verbandsgebiet - kein Ausschluss von Fremdbetankung</u></p> <p>a) Der Gewerbepark ist kein Platz für eine Publikumstankstelle. Schon gar nicht, wenn man das Planungsziel der Vermeidung von Umwegfahrten in den Blick nimmt.</p> <p>Die Nachfrage an einem Standort wie dem Gewerbepark ist viel zu gering. Aus diesem Grunde findet der Zweckverband auch trotz mittlerweile Jahrzehnte langen Bemühungen keinen Betreiber. Es wäre - im Sinne der Planungsziele - sinnvoll, die für die Publikumstankstelle vorgehaltene Fläche für das arbeitsplatzintensive produzie-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, entspricht jedoch nicht der Auffassung des Gewerbeparks. Mit der inzwischen entstandene großen Anzahl an Arbeitsplätzen, die noch weiter zunehmen wird, wenn auf den restlichen Gewerbeflächen arbeitsplatzintensive Betriebe angesiedelt werden, hält der Gewerbepark die Ansiedlung eine Tankstelle mit Serviceeinrichtungen nach wie vor für realistisch. Der Gewerbepark sieht allerdings nur Grundstücke unmittelbar an der Hupterschließungsstraße Max-Immelmann-Allee und dort bevorzugt in Richtung des südlichen Eingangs des Gewerbeparks hierfür als städtebaulich geeignet an.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>rende Gewerbe zu öffnen.</p> <p>b) Bereits mehrfach hat [REDACTED] darauf hingewiesen, dass es „Betriebstankstellen“ mit einem Nutzerkreis, der entsprechend der vorgesehenen Ausnahmeregelung auf „Betriebsangehörige“ beschränkt ist, an Speditionen nicht (mehr) gibt. Denn solche Betriebstankstellen stehen regelmäßig auch den Frachtführern der Speditionsunternehmen offen. Diese „Betriebstankstellen“ sind eine zusätzliche Quelle von Umsatz und gehen weit über die Betankung von betriebseigenen Fahrzeugen hinaus.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Ausnahme entweder nicht geeignet, Verkehre zu vermeiden, wie der Plangeber dies offenbar bei der Automaten-tankstelle vorhat. Oder der Plangeber beabsichtigt eine Regelung, die für den baurechtlichen Vollzug ungeeignet ist, da die Nutzung einer Betriebs-tankstelle über den Kreis der betriebseigenen Fahrzeuge hinaus nicht zu überwachen ist.</p> <p>c) [REDACTED] Pooltankstellen ist positiv bekannt, dass Dachser Fremdfahrzeuge betankt. Denn Dachser betreibt gar keine betriebseigenen Fahrzeuge mehr.</p> <p>Vor diesem Hintergrund führt der Ausschluss von „Tankstellen“ und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebstankstellen zu einer systematischen Ungleichbehandlung von Unternehmen im Verbandsgebiet und zu einer unfairen und unzulässigen Wettbewerbsbeeinflussung.</p> <p>Der Ausschluss benachteiligt darüber hinaus die auf die Betriebsstoffe angewiesenen Unternehmen, denen eine deutlich günstigere Versorgung und eine wirtschaftlichere Betriebsweise durch Vermeidung von Unterwegsbetankung verwehrt wird.</p>	<p>Im Plangebiet sind nicht nur Speditionen, sondern eine Vielzahl von Gewerbebetrieben aller Art zulässig. Diese Gewerbebetriebe können grundsätzlich auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 Satz 2 eine betriebseigene Tankstelle ansiedeln, wobei dahinstehen kann, ob es sich hierbei um eine Hilfsanlage zu dem Gewerbebetrieb oder um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO handelt. Auch Speditionen können hiervon Gebrauch machen. Wenn die Einwenderin nun anführt, dass es für Speditionen keine betriebseigenen Tankstellen im Sinne der Festsetzung mehr gebe, weil Speditionen nur noch in Teilen eigene Fahrzeuge unterhalten und im Übrigen ihr Einkommen inzwischen auch über den Verkauf von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge generieren (müssen), so stellt dies die allein städtebauliche Begründung der Festsetzung nicht in Frage. Das gilt um so mehr, wenn von Speditionen oder im räumlichen Zusammenhang mit Speditionen eingerichtete Anlagen zur Abgabe von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge sich an Dritte wenden; denn dann handelt es sich eben um „Tankstellen“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.</p> <p>Siehe auch C.1.3.2.1</p>
C.1.4	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Aus alledem ergibt sich, dass der Ausschluss von „Tankstellen“ abwägungsfehlerhaft ist. Die unzumutbaren Folgen für unsere Mandantin werden nicht ausgeglichen durch die vorgesehene Ausnahme</p>	<p>Dem wird widersprochen. Der Gewerbepark Breisgau hat entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 7 alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zugunsten von Betriebstankstellen.	
<p>C.1.4.1 <u>Kein Ausschluss von Tankstellen</u></p> <p>Der generelle Ausschluss von "Tankstellen" ist städtebaulich nicht erforderlich. Für die Ansiedlung einer Publikumstankstelle, noch dazu mit 24 h-Betrieb, ist ein Standort in der "hinteren" Münstertäler Straße offenkundig nicht geeignet. Kein Betreiber hätte Interesse. Die vorgebliehen Planungsziele sind auch ohne den Ausschluss nicht gefährdet.</p>	<p>Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da Tankstellen generell, aber auch die geplante Tankstelle, geeignet sind, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p> <p>Im Übrigen verkennt die Argumentation der Einwenderin den Begriff der "Erforderlichkeit" nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. "Erforderlichkeit" in diesem Sinne ist nicht polizeirechtlich zu interpretieren, wie es die Einwenderin augenscheinlich tut. Es kommt deshalb nicht darauf an, ob der generelle Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet erforderlich ist, obwohl sich auf dem Grundstück, auf dem die Einwenderin ihr Vorhaben plant, keine "Publikumstankstelle mit 24 h-Betrieb ansiedeln würde. Entscheidend ist vielmehr, ob der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet zur Verwirklichung der maßgeblichen planerischen Konzeption des Gewerbeparks erforderlich ist. Das ist der Fall.</p>	
<p>C.1.4.2 <u>Keine Beschränkung der Ausnahme auf "Betriebstankstellen"</u></p> <p>Soweit das Verbot von Tankstellen für Automatentankstellen mit Tankkartenzugang gilt, ist es abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Denn die städtebaulichen Ziele des Ausschlusses sind von einer Automatentankstelle nicht berührt. Vielmehr fördert die Automatentankstelle sowohl das Ziel der Beschränkung des Flächenverbrauchs als auch das Ziel der Verkehrsvermeidung.</p> <p>Verkannt wird damit auch, dass Automatentankanlagen wie diejenigen des Tankpool24 Betriebstankstellen sind oder sich von Betriebstankstellen weder baulich noch in der (städtebaulichen) Funktion und Auswirkung unterscheiden.</p>	<p>Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit erfasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automatentankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei allen Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte.</p>	
<p>C.1.4.2.1 Speditionen verfügen heute nur über wenige eigene Fahrzeuge. Das Gleiche gilt für Logistikzentren von Handelsunternehmen. Speditionen und Handelsunternehmen beauftragen vielmehr in erheblichem Umfang Frachtführer, entweder für den Betrieb der Zugfahrzeuge oder für den gesamten Lastzug. Im Wesentlichen deren Fahrzeuge benötigen Kraftstoff. Betriebseigene fallen demgegenüber nur wenig ins Gewicht.</p> <p>Die Speditionen haben sich auf diesen Bedarf eingestellt. Sie kaufen selbst für</p>	<p>Durch die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit betriebseigener Tankstellen soll es den im Plangebiet bereits ansässigen oder künftig ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ermöglicht werden, eine Anlage zu errichten, um den eigenen Betriebsstoffbedarf zu decken. Derartige Anlagen sollen unabhängig von ihrer Einordnung als Nutzungsart im Sinne der §§ 1 bis 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein und nicht von dem generellen Ausschluss von Tankstellen erfasst werden. Dabei ist sich der Zweckverband bewusst, dass betriebseigene Tankstellen als "Hilfsbetrieb" zu anderen Gewerbebetrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ihre Betriebstankstellen Kraftstoff ein und verkaufen diesen an die Frachtführer.</p> <p>Deren „Betriebstankstellen“ sind nichts anderes als Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, nämlich Verkaufsstellen für Kraftstoffe. Die Speditionsunternehmen werden mit den Tankstellen eigenwirtschaftlich tätig und erzielen mit dem Verkauf des Kraftstoffs Umsatz.</p> <p>Die typische Betriebsweise einer heutigen Betriebstankstelle überschreitet damit wesentlich die Vorstellung, wie sie der Planänderung zu Grunde liegen mag. Mit der ausschließlichen Versorgung betriebseigener Fahrzeuge hat dies alles nichts zu tun.</p>	<p>BauNVO oder als „Nebenbetrieb“ nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eingeordnet werden können. Das stellt die Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Tankstellen aber nicht in Frage. Denn wenn es sich um eine „Hilfsanlage“ zu einem anderen Gewerbebetrieb handelte, so wäre § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO die Rechtsgrundlage für die Regelung. Dann wäre zu unterscheiden zwischen Gewerbebetrieben mit betriebseigener Tankstelle und Gewerbebetrieben ohne solche Tankstelle. Auch dann entspricht das Abgrenzungskriterium Gewerbebetrieb mit bzw. ohne „betriebseigener“ Tankstellen marktüblichen Kriterien, und die Feindifferenzierung wäre nach den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Kriterien durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.</p>
<p>C.1.4.2.2 Pooltankstellen übernehmen wirtschaftlich die Aufgabe der Betriebstankstelle.</p> <p>Sie stehen mit den eigen- und nebenbetrieblichen Betriebstankstellen im Wettbewerb. Sie bieten den Nachfragern bessere Preise, Sie bieten Systemvorteile durch automatischen Kraftstoffbezug, eine bessere Kontrolle, die Nutzung digitaler Techniken zur Fahreridentifizierung, automatisierte Führerscheinkontrolle u. ä. Sie bieten Vorteile bei der Zahlungsweise gegenüber Betriebstankstellen.</p> <p>Dies alles belegt, dass die städtebaulich relevante Nutzung von Pooltankstellen heutigen Betriebstankstellen entspricht.</p>		<p>Siehe C.1.3.2.6</p>
<p>C.1.4.2.3 Städtebaulich bieten Automatentankanlagen wesentliche Vorteile. Sie erlauben den lokal ansässigen Speditionsbetrieben im Umkreis einer Pooltankstelle den Verzicht auf eine eigene Betriebstankstelle. Sie mindern damit - in völligem Gegensatz zu den Mutmaßungen des Zweckverbandes - erheblich den Flächenverbrauch. Gebietsinterner Verkehr zum Betanken von Fahrzeugen bei Beginn und Ende der Tour fällt praktisch nicht ins Gewicht und ist im Übrigen in einem Gewerbegebiet vollständig gebietsverträglich. Dies alles ist bereits dargestellt.</p>		<p>Siehe C.1.3.2.6</p>
<p>C.1.4.2.4 Differenzierungen zwischen Betriebstankstellen und Automatentankanlagen, wie sie [REDACTED] betreibt, sind deshalb städtebaulich nicht gerechtfertigt und un-</p>		<p>Dem wird widersprochen. Für die Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebseigenen Tankstellen liegen die Voraussetzungen vor.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.5	zulässig.	
C.1.5.1	<u>Unbestimmtheit</u>	
	<p>Satz 2 der beabsichtigten textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 ist unbestimmt. Es ist völlig unklar, was "betriebseigene Tankstellen" sind.</p> <p>a) Der Begriff "betriebseigene Tankstellen" ist kein Begriff der Baunutzungsverordnung. Diese kennt nur "Tankstellen" und "Gewerbebetriebe aller Art". Er ist auch kein geläufiger städtebaulicher oder planungsrechtlicher Begriff.</p> <p>b) Nach dem Wortlaut sind "betriebseigene Tankstellen" Tankstellen, die im Eigentum des Betriebs stehen, also offenbar eines Nicht-Tankstellenbetriebs. Das hilft aber nicht weiter, zumal das Eigentum städtebaulich unerheblich ist.</p> <p>Gemeint sein kann ein Nebenbetrieb mit eigenen erwerbswirtschaftlichen Zwecken. Denn Tankstellen sind Verkaufsstellen für Kraftstoffe. Dies entspricht etwa der Tankstelle an einem Supermarkt.</p> <p>Ebenso gemeint sein könnte ein Hilfsbetrieb zum Hauptbetrieb, der keine eigenen erwerbswirtschaftlichen Zwecke verfolgt, sondern durch den lediglich die Fahrzeuge des Betriebs versorgt werden. Dies wäre dann nach dem allgemeinen Sprachgebrauch - nicht aber nach der betrieblichen Praxis, dazu unten - eine Betriebstankstelle.</p> <p>Diesen Begriff kennt die Baunutzungsverordnung aber auch nicht. Solche Betriebstankstellen gibt es an nahezu allen Betrieben, die einen großen Fuhrpark mit Lastfahrzeugen haben, wie Speditionen, Bau- und Baustoff- sowie Abfallbetriebe.</p> <p>Zwischen Neben- und Hilfsbetrieb bestehen aber städtebaulich ganz erhebliche Unterschiede.</p> <p>c) Noch unklarer sind die gedoppelten Erläuterungen "einem Gewerbebetrieb</p>	<p>Bei "betriebseigenen Tankstellen", die einem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Deckung des betrieblich veranlassten Betriebsstoffbedarfs von Kraftfahrzeugen zur Nutzung offen stehen, handelt es sich um eine "bestimmte Art" im Sinne der zu § 1 (9) BauNVO in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Grundsätzen. Denn bei solchen Tankstellen, die nur einem eingegrenzten, nämlich durch die Angehörigkeit zu einem bestimmten Betrieb eingegrenzten Nutzerkreis offenstehen, handelt es sich um eine abstrakt bestimmte bzw. bestimmbar Anlagenart. Derartige Tankstellen sind objektiv von gewöhnlichen Publikumstankstellen abgrenzbar; letztere zeichnen sich durch einen mehr oder weniger großen, gerade nicht durch die Angehörigkeit zu einem Betrieb abgegrenzten Nutzerkreis aus. Deshalb verursachen Publikumstankstellen auch stets ein bestimmtes Maß an Ziel- und Quellverkehr, der allein durch die Tankstelle selbst hervorgerufen wird. Auch und gerade auf dieses Publikum zielen Tankstellen gewöhnlicher Weise ab: Sie wollen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge an einen nicht von vornherein begrenzten Personenkreis absetzen. Für "betriebseigene Tankstellen" im Sinne der vorliegenden Änderung gilt dies nicht: Sie wenden sich ausschließlich an die Angehörigen eines bestimmten Betriebs und lösen deshalb bei der gebotenen typisierenden Betrachtung für sich genommen keinen selbständigen Ziel- oder Quellverkehr aus, also keinen Ziel- oder Quellverkehr, der nicht ohnehin von dem Betrieb, dem sie zugehören, verursacht wird. Es steht deshalb auch nicht zu befürchten, dass betriebseigene Tankstellen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im Plangebiet oder im Übrigen im Gewerbepark führen könnten. Darüber hinaus nehmen betriebseigene Tankstellen typischerweise nur einen sehr untergeordneten Teil eines größeren Betriebsareals ein. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch betriebseigene Tankstellen betrieblich veranlasster Verkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden, wenn dieser nur der Kraftstoffaufnahme dient.</p> <p>Durch die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit betriebseigener Tankstellen soll es den im Plangebiet bereits ansässigen oder künftig ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ermöglicht wer-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zugeordnet und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen".</p> <p>Was mit Zuordnung gemeint ist, ist abstrakt und sprachlich nicht verständlich. „Zugeordnet“ kann die räumliche Lage sein, ein betrieblicher Zusammenhang, ein wirtschaftlicher Konnex oder das gemeinsame Eigentum. Auch diese Möglichkeiten des Verständnisses sind vieldeutig und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Noch weniger klar ist die Umschreibung durch die Möglichkeit der Nutzung durch Betriebsangehörige. Das kann der Inhaber des (Haupt-) Betriebs sein, geht aber darüber hinaus auch auf seine Arbeitnehmer. Dass diese die Tankstelle nutzen dürfen, also für eigene Zwecke, liegt aber fern, Ein Bezug zu den Fahrzeugen, auf den es bei Tankstellen ankommen müsste, fehlt.</p> <p>Auch hier fehlte jeder Bezug zum Städtebau.</p> <p>d) Den Begriff „Betriebstankstelle“ verwendet der Plangeber nicht. Er wäre auch nicht sinnvoll, da sich deren Zulässigkeit wiederum nicht nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO richtet, sondern nach Nr. 1.</p> <p>e) Damit ist Nr. 1.1.1.5 Satz 2 der beabsichtigten textlichen Festsetzungen unbestimmt.</p>	<p>den, eine Anlage zu errichten, um den eigenen Betriebsstoffbedarf zu decken. Derartige Anlagen sollen unabhängig von ihrer Einordnung als Nutzungsart im Sinne der §§ 1 bis 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein und nicht von dem generellen Ausschluss von Tankstellen erfasst werden. Dabei ist sich der Zweckverband bewusst, dass betriebseigene Tankstellen als „Hilfsbetrieb“ zu anderen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO oder als „Nebenbetrieb“ nach § 14 (1) Satz 1 BauNVO eingeordnet werden können. Das stellt die Regelung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Tankstellen aber nicht in Frage. Denn wenn es sich um eine „Hilfsanlage“ zu einem anderen Gewerbebetrieb handelte, so wäre § 1 (5) bzw. (9) BauNVO die Rechtsgrundlage für die Regelung. Dann wäre zu unterscheiden zwischen Gewerbebetrieben mit betriebseigener Tankstelle und Gewerbebetrieben ohne solche Tankstelle. Auch dann entspricht das Abgrenzungskriterium Gewerbebetrieb mit bzw. ohne betriebseigener Tankstellen marktüblichen Kriterien und die Feindifferenzierung wäre nach den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Kriterien durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 (9) BauNVO gerechtfertigt.</p>
C.1.5.2	<p><u>Unzulässige Typisierung</u></p> <p>Unterstellt, dass eine Betriebstankstelle gemeint ist, die bloßer Hilfsbetrieb zum Hauptbetrieb ist und ohne jede Nutzung durch Fahrzeuge, die nicht dem Hauptbetrieb gehören: Dann fehlt für Nr. 1.1.1.5 Satz 2 der textlichen Festsetzungen die gesetzliche Grundlage. § 1 Abs. 4, 5 oder 9 BauNVO enthält sie nicht.</p> <p>Sollte diese Typisierung dagegen zulässig sein, gibt es keine Bedenken, Tankstellen wie die Automatentankanlage von [REDACTED] mit Funktion einer Betriebstankstelle und Öffnung für Tankpool24-Tankkarten zuzulassen.</p>	<p>Siehe C.1.5.1</p>
C.1.5.3	<p><u>Keine Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und keine besonderen städtebaulichen Gründe</u></p>	<p>Es ist nicht erkennbar, weshalb die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit betriebseigenen Tankstellen die allgemeine Zweck-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nr. 1.1.1.5 der textlichen Festsetzungen ist insgesamt und unabhängig vom Typenzwang mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO unvereinbar, und zwar allgemein wie auch nach Lage der Dinge im Gewerbepark Breisgau.</p>	<p>bestimmung eines Gewerbegebiets nicht wahren sollte, wenn Tankstellen bedenkenlos sogar vollständig ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis würde das Gleiche gelten, wenn es sich bei betriebseigenen Tankstellen um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) Satz 1 BauNVO zu einem Gewerbebetrieb handelte (in diese Richtung etwa Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.08.1982 . 3 S 1024/82 .). Denn dann könnte die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, wobei man sich nach allgemeiner Auffassung an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu § 1 (5) bzw. (9) BauNVO orientieren soll. Diese sind wie dargelegt gewahrt.</p>
<p>C.1.5.3.1 Sollte der Ausschluss von Tankstellen in Nr. 1.1.1.5 Satz 1 der textlichen Festsetzungen auf § 1 Abs. 5 BauNVO gestützt sein, so wäre mit diesem Ausschluss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gewahrt. Im Übrigen fehlen, wie oben dargestellt, ausreichende städtebauliche Gründe.</p> <p>Maßgeblich hierfür ist die Lage der Dinge.</p> <p>a) Danach werden durch die Münstertäler Straße mehrere Betriebe erschlossen, die auf häufigen Kraftfahrverkehr angewiesen sind. Diese Nutzung ist also prägend für das konkrete Baugebiet an der Münstertäler Straße.</p> <p>Überhaupt ist das Gewerbegebiet gut erschlossen, wie auch Gewerbegebiete typischerweise durch (Schwerlast-) Kraftfahrzeuge angefahren werden müssen und diese Bewegungen das Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO prägen.</p> <p>Der Ausschluss einer "Tankstelle" mit der Begründung, die Flächen produzierendem Gewerbe vorhalten zu wollen, oder allgemein die Vorstellung, Tankstellen in bestimmten Flächen auszuschließen, da sie ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, ist nach Lage der Dinge zu allgemein.</p> <p>b) Der Bau von Tankstellen im Gewerbepark Breisgau in "hinterliegenden" Flächen ist schon tatsächlich ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Publikums-Tankstellen im Plangebiet Belchenblick liegt völlig fern, die Befürchtung des Zweckverbandes offen-</p>	<p>Siehe C.1.5.3</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kundig vorgeschoben, um die Automatentankanlage auszuschließen - die nach Ihrer Betriebsweise eben nicht auf eine hohe Fahrzeugfrequenz angewiesen ist.</p> <p>Es interessiert sich kein Tankstellenbetrieb für die Ansiedlung von Publikums-Tankstellen auf Grundstücken, die - so der Zweckverband selbst - gebietsintern umständlich zu erreichen sind. Hinzu kommt noch, dass der Publikumsverkehr überhaupt erst gezielt den Gewerbepark anfahren müsste. Dies ist der Grund, weshalb bis heute eine Publikums- und Servicetankstelle im Gewerbepark Breisgau fehlt.</p> <p>Die umständliche Erreichbarkeit für das Publikum ist aber kein Grund gegen den Betrieb einer Automatentankstelle.</p>	
C.1.5.3.2	<p>Auch hier gilt: Entweder fehlen die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss und die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Oder es kann auch die Automatentankstelle als (ausnahmsweise) zulässig festgesetzt werden. Und dann ist sie zuzulassen.</p>	Siehe C.1.6
C.1.6	<p><b>Ergebnis</b></p> <p>Wenn der Zweckverband Tankstellen im Gebiet „Belchenblick“ ausschließen will, muss er allerdings Automatentankstellen für Schwerlastverkehr, die in Kooperation mit einer Spedition oder einen anderen Betrieb mit Schwerlastverkehr betrieben werden, zulassen oder als ausnahmsweise zulässig festsetzen. Eine Beschränkung auf „Betriebstankstellen“ im engsten Sinne, wie sie mit der Erläuterung in Satz 2 der Festsetzung vorgesehen ist, ist unzulässig und spätestens abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit erfasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automatentankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte</p> <p>Die Ziele der Planänderung sind daher weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.7	<p><b>Planungsschadenansprüche</b></p> <p>Wir erinnern daran, dass [REDACTED] [REDACTED] Planungsschadenansprüche nach § 39 Satz 1 BauGB gegen den Zweckverband hat und geltend machen wird. Versicherungsdeckung beim kommunalen Haftpflichtversicherer gibt es gegen diese Ansprüche nicht.</p> <p>Wir verweisen im Übrigen auf unseren bisherigen schriftsätzlichen Vortrag. Insbesondere verweisen wir auf unsere Einwendungen vom 16.11.2019, unter II, III und V, und auf die Klageschrift vom 31.05.2019, Teil III und IV. Die Ausführungen gelten fort.</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung hat zu unterbleiben. Mindestens muss die Automatenanlage von [REDACTED] ausnahmsweise zugelassen werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>C.2</b>	<p><b>Bürger 2 (vertreten durch Rae Bender &amp; Philipp)</b> (Schreiben vom 16.03.2020)</p>	
C.2.1	<p>Wir vertreten auch die SPL GmbH, 79258 Hartheim.</p> <p>SPL GmbH ist ein Speditionsunternehmen mit Sitz und Betriebsstätte im Gewerbepark Breisgau, Herr [REDACTED] ist Eigentümer des Betriebsgrundstücks der SPL GmbH, das im Plangebiet liegt und um dessen Nutzungsbeschränkung es im Bebauungsplan-Verfahren geht, und Inhaber der SPL GmbH.</p> <p>Unsere Mandanten äußern Einwendungen gegen die erneut beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im ergänzenden Verfahren durch den Zweckverband, nachdem das Verwaltungsgericht Freiburg auf Unwirksamkeit der Planänderung erkannt hat.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.2.2	<p><b>Rechtliche Betroffenheit</b></p> <p>Betroffen ist nicht nur [REDACTED], sondern auch [REDACTED] und Herr [REDACTED].</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.2.2.1	<p>[REDACTED]</p> <p>Die Planung greift in den Geschäftsbetrieb der [REDACTED] ein.</p> <p>Es ist Sache von [REDACTED] als Koope-</p>	<p>Mit der Bebauungsplanänderung werden Tankstellen generell ausgeschlossen. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Poohtankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit er-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>rationspartner von [REDACTED], ob es die eigene Kraftstoffversorgung über eine Betriebstankstelle im engsten Sinne sicherstellt oder in Kooperation mit einer Automatentankstelle.</p> <p>Es ist auch die freie Entscheidung des Unternehmens, diese Betriebstankstelle auch anderen Unternehmen mit Tankkarte des Tankpools zu öffnen (womit - auch - diesen Unternehmen die eigene Betriebstankstelle erspart wird; dazu später).</p>	<p>fasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automatentankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei allen Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte.</p> <p>Es bleibt der Firma dagegen unbenommen eine eigene Betriebstankstelle im Sinne der getroffenen Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung zu beantragen</p>
C.2.2.2	<p>Herr [REDACTED]</p> <p>Herr [REDACTED] hat vor einigen Jahren das ehem. Sidoun-Gelände übernommen, dies im Einvernehmen mit dem Zweckverband. Der Erwerb geschah in Kenntnis und unter der Voraussetzung der Geltung eines - unbeschränkten - Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Ein Vorkaufsrecht wurde nicht geltend gemacht. Im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde auf dem Grundstück der Betrieb der Spedition [REDACTED] genehmigt.</p> <p>Mit Beschränkungen der Nutzung, die zudem eine Spedition besonders treffen, greift der Zweckverband in das Eigentum des Herrn [REDACTED] ein, und zwar erheblich.</p> <p>Hinzu kommt, dass ein weiteres Projekt von für eine wirtschaftlich auskömmliche Grundstücksnutzung soeben durch ein weiteres [REDACTED] Bebauungsplan-Änderungsverfahren, die 4. Änderung, verhindert werden soll. Herr [REDACTED] muss deshalb sachfremde Gründe für die Bauleitplanung annehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Annahme wird zurückgewiesen. Der Bauleitplanung des Gewerbeparks Breisgau liegen ausschließlich städtebauliche Erwägungen zu Grunde.</p>
C.2.3	<p><b>Ziele der Änderungsplanung</b></p> <p>Die der Begründung zu entnehmenden Ziele der Planung beschränken sich auf zwei, die noch dazu näherer Betrachtung nicht standhalten. Unklar ist die Bedeutung des weiteren Ziels des Zweckverbandes, eine Publikumstankstelle mit 24 h-Betrieb anzusiedeln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da auch die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>
C.2.3.1	<p><u>Freihaltung von Flächen</u></p> <p>Laut Begründung geht es dem Zweckverband zunächst um die Freihaltung von</p>	<p>Die Freihaltung der Flächen im Gewerbepark für arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe%</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Fläche für „Arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe“. Diese Begründung trägt die Planänderung nicht.</p> <p>Dieser „Freihaltebelang“ ist vollständig unspezifisch. Mit dieser Begründung lässt sich nahezu jede andere Nutzung von Flächen im Zweckverband ausschließen. Sie ist lediglich eine Chiffre für den Ausschluss jeglicher unerwünschter Nutzung, da auch diese - notwendig - Flächen in Anspruch nimmt.</p> <p>Mit einem Nutzungsmix, der von vorneherein mit den GE-Festsetzungen in den zahlreichen Bebauungsplänen des Gewerbeparks angelegt war und längst verwirklicht ist, ist diese Beschränkung unvereinbar. Sie ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbeparks Breisgau unvereinbar.</p> <p>Sie ist konkret im Gewerbepark Breisgau gebietsfremd. Eine Beschränkung auf „Arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe“ gab es bisher nicht. Es gibt noch nicht einmal ein Übergewicht solcher Nutzungen im Gewerbepark. Im Gegenteil ist eine Vielzahl von nicht produzierendem Gewerbe, nämlich Handelsbetriebe, Dienstleister und Büro-/Verwaltungsnutzungen angesiedelt. Dies alles übrigens in Einklang mit den geltenden GE-Festsetzungen.</p> <p>Und es gibt viele höchst flächenintensive Nutzungen - wobei einem erneut die bislang protegierten Speditionen sowie Auslieferungs- und Zentrallager besonders auffallen.</p> <p>Es gibt keine Entwicklungsplanung des Gewerbeparks hin zu einer ausschließlichen Nutzung durch „Arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe“. Die Planbegründung erzählt Märchen.</p> <p>Es bleibt bei einem unzulässigen Einzelfall-Ausschluss.</p>	<p>ist vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen städtebaulich nach wie vor richtig und wird daher beibehalten.</p> <p>Der grundsätzliche Ausschluss von Tankstellen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Tankstellen sind im Vergleich typischerweise sehr flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Tankstellen haben grundsätzlich eine sehr geringe städtebauliche Dichte, da in der Regel nur ein eingeschossiges Gebäude mit dem typischen großen Tankstellenvordach benötigt wird. Gleichzeitig werden auf der Fläche nur wenige Arbeitsplätze geschaffen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es jedoch Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem wesentlich dichter bauenden produzierenden Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten. Der Ausschluss von Tankstellen in Gewerbegebieten begegnet im Übrigen nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung keinen Bedenken im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, UrT. v. 05.07.2013 . 8 S 1784/11 . ; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, UrT. v. 12.05.2015 . 15 N 13.2533 . ).</p>
C.2.3.1.1	<p>Die Nutzung, die jetzt ausgeschlossen werden soll, ist nicht flächenintensiv.</p> <p>Mit der Planänderung sollen „Tankstellen“ ausgeschlossen werden. Die Automaten-tankstelle von [REDACTED] würde aber wesentliche städtebauliche Eigenschaften einer „Tankstelle“, die zu deren Ausschluss führen sollen, gar nicht aufweisen. Ihr Ausschluss ist deshalb abwägungsfehler-</p>	<p>Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>haft.</p> <p>a) Die Automatentankstelle ist nicht flächenaufwändig oder . intensiv. Im Gegenteil.</p> <p>Wie bereits vielfach dargelegt: Die Flächeninanspruchnahme durch eine Automatentankstelle ist äußerst begrenzt.</p> <p>Dies zeigt die Automatentankanlage von [REDACTED] Pooltankstellen: Das Tankstellendach, unter dem sich die Zapfanlagen befinden, ist etwa 100 qm groß. An überbauter Fläche kommt das Tanklager mit etwa 40 qm hinzu. Die überbaute Fläche liegt also zwischen 130 und 140 qm. Alles andere sind Frei- und Zufahrtsflächen. Diese werden zugleich vom Speditionsbetrieb genutzt, sind also nicht allein der Tankanlage zugeordnet.</p> <p>Dem steht - im konkreten Fall, jedoch für Pooltankstellen typisch - die Fläche des gesamten Betriebsgeländes der Spedition SPL GmbH von etwa 10.000 qm gegenüber.</p> <p>b) Die Tankpool24-Automatentankstelle ersetzt die Betriebstankstelle des Unternehmens, mit dem [REDACTED] kooperiert. Diese Betriebstankstelle gäbe es ohne die Automatentankstelle sowieso%und zwar auch nach dem Entwurf für die textliche Änderung des Bebauungsplans, in dem - durchaus ungenügend - wenigstens eine Ausnahme für Betriebstankstellen vorgesehen ist.</p> <p>Bereits deshalb gibt es keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber einer Nutzung, die dem Eigentümer in einem Gewerbegebiet nun wirklich nicht genommen werden kann - was der Zweckverband durch die Ausnahme zugunsten von Betriebstankstellen halbherzig einräumt.</p> <p>c) Die Automatentankstelle spart zusätzlich Flächen, und zwar in ganz erheblichem Umfang. Denn sie erlaubt anderen Betrieben, auf die eigene Betriebstankstelle zu verzichten. Und zwar den Betrieben im Gewerbepark.</p>	<p>Der Ausschluss von Tankstellen wurde im Bebauungsplan generell begründet und nicht speziell in Bezug auf Pooltankstellen. Unzweifelhaft sind Tankstellen im Vergleich zu anderen Betrieben typischerweise sehr flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Tankstellen haben grundsätzlich eine sehr geringe städtebauliche Dichte, da in der Regel nur ein eingeschossiges Gebäude mit dem typischen großen Tankstellenvordach benötigt wird. Zudem sind auch die für die Zu- und Abfahrt von Fahrzeugen, und erst recht von Schwerlastfahrzeugen benötigten Verkehrsflächen sehr flächenverbrauchend. Gleichzeitig werden auf der Fläche nur wenige Arbeitsplätze geschaffen.</p> <p>Das Verwaltungsgericht hat eindeutig festgestellt, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Tankstelle im Sinne der Ziffer 1.1.1.5 Satz 1 der textlichen Festsetzungen handelt, die im Plangebiet unzulässig sein soll. Es liegt zudem keine betriebseigene Tankstelle" im Sinne der Ziffer 1.1.1.5 Satz 2 der textlichen Festsetzungen vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Diese Auffassung wird vom Gewerbepark jedoch nicht geteilt.</p>
C.2.3.1.2	Dem lässt sich nicht entgegenhalten, dass die Planänderung generell gegen	Dem wird widersprochen. Es handelt sich nicht um eine unzulässige Einzelfallregelung. Der Aus-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sTankstellen%wirken soll, und nicht speziell gegen eine Automatentankstelle für Schwerlastverkehr. Damit ist die Planänderung nicht zu rechtfertigen. Denn sie soll nach dem Willen des Plangebers auch Automatentankstellen treffen.</p> <p>a) Die Ansiedlung einer Publikumstankstelle an diesem Standort wäre lebensfremd und ist wirtschaftlich von vorneherein ausgeschlossen. Kein Betreiber wird dort eine Publikumstankstelle ansiedeln. Deshalb bedarf es auch nicht der planerischen Steuerung.</p> <p>Vielmehr zielt die Planänderung exakt auf den Ausschluss der Automaten-tankstelle von [REDACTED]. Sie ist eine unzulässige Einzelfallregelung.</p> <p>b) Stattdessen ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die Zulässigkeit eines Betriebes, der mit dem Planungsziel der Flächenfreihaltung vollständig vereinbar ist, sicherzustellen.</p> <p>Es ist sogar Pflicht der Planung, ein städtebaulich schlaues Konzept der Flächenschonung von einem generellen Ausschluss von "Tankstellen" auszunehmen. Angesichts der Auffassung des Zweckverbandes von der rechtlichen Tragweite des § 1 Abs. 9 BauNVO wäre eine Ausnahme rechtlich nicht nur unproblematisch, sondern zwingend. Andernfalls wäre bewiesen, dass es dem Zweckverband in Wahrheit um anderes als die Flächenfreihaltung geht.</p>	<p>schluss von Tankstellen wurde im Bebauungsplan generell begründet und nicht speziell in Bezug auf Pool- oder Automatentankstellen. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen.</p> <p>Die Einwanderin verkennt, dass es nicht ausschließlich Ziel der Bebauungsplanänderung ist, der fortschreitenden Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen zu begegnen, um diese möglichst dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Daneben ist es auch Ziel der Bebauungsplanänderung, zu vermeiden, dass zusätzlicher Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen wird. Jedenfalls mit letztgenanntem Ziel stehen auch die von der Einwanderin angeführten Automatentankstellen, die sich an beliebige Dritte wenden, in Konflikt. (Auch) Mit Blick auf § 1 Abs. 9 BauNVO besteht deshalb kein Bedarf, von der geplanten Festsetzung abzurücken.</p>
<p>C.2.3.2 <u>Verkehrsvermeidung</u></p> <p>Auch das angebliche Interesse, Schwerlastverkehr außerhalb der Max-Immelmann-Allee zu vermeiden, kann die Änderung nicht rechtfertigen.</p>		<p>Dieser Auffassung wird widersprochen.</p>
<p>C.2.3.2.1 Auffällig ist zunächst, dass sich das städtebauliche Interesse des Zweckverbandes auf den Bebauungsplan VI Belchenblick beschränkt. Änderungen in anderen Plangebieten mit exakt den gleichen städtebaulichen Eigenschaften gibt es nicht. Eine Entwicklungsplanung, die die Gleichbehandlung der Eigentümer im Verbandsgebiet gewährleisten könnte, fehlt.</p> <p>Damit wird gegen den Gleichbehand-</p>		<p>Es ist richtig, dass die vorliegende Planung durch die Anfrage eines Tankstellenbetriebs, der auf dem ehemaligen Sidoun-Gelände im Süden der Müns-tertärer Straße eine Tankstelle errichten will, ausgelöst wurde. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die Anfrage geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet ist.</p> <p>Der Gewerbepark Breisgau wird auch weiterhin seine Möglichkeiten ausschöpfen um städtebaulich begründet, unerwünschte Entwicklungen mit Mitteln</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>lungsgrundsatz als einem Kern hoheitlichen Handels (vgl. Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen. Nochmals zeigt sich, dass die Planänderung eine unzulässige Einzelfallregelung darstellt.</p>	<p>der Bauleitplanung zu steuern. Insofern wird hier keine unzulässige Einzelfallregelung gesehen.</p> <p>Im Übrigen übersieht die Einwenderin, dass der Gewerbepark nicht aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet ist, die von ihm für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VI Belchenblick% verfolgten Planungsziele zeitgleich auch für die Bereiche aller anderen Bebauungspläne im Gewerbepark zu verfolgen und umzusetzen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der festgesetzte Ausschluss einzelner Nutzungen eines Gewerbegebiets bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, wenn sich der Plangeber im Rahmen seiner durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerade nicht (Urt. v. 10.09.2015 . 4 CN 8/14 .). Vorliegend kann nichts anderes gelten. Denn wenn der Gewerbepark schon nicht aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet ist, all jene Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VI Belchenblick% auszuschließen, die mit den verfolgten Planungszielen in Konflikt stehen, so kann die Rechtmäßigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 erst recht nicht davon abhängen, ob der Gewerbepark zugleich auch andere Bebauungspläne im Gewerbepark gleichlautend ändert. Vielmehr kann es allenfalls darauf ankommen, ob sich der Gewerbepark mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 im Rahmen seiner durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Das ist . wie dargelegt . der Fall.</p>
<p>C.2.3.2.2 Unklar ist, ob der Zweckverband meint, die Münstertäler Straße sei technisch für den Schwerlastverkehr nicht aufnahmefähig. Dies läge vollständig fern.</p> <p>Der Gewerbepark Breisgau besteht aus einer Vielzahl von Gewerbegebieten, eines davon wird durch den Bebauungsplan Belchenblick% gebildet. Das Verbandsgebiet ist vollständig erschlossen, und zwar für Schwerverkehr. Mit der Automatentankstelle werden technische Spezifikationen für die Belastbarkeit der Münstertaler Straße nicht überschritten.</p>	<p>Tankstellen generieren typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen (Lkw + Pkw-Kundenverkehr), das im Plangebiet und insbesondere in der zweiten Reihe an der Münstertäler Straße zu Störungen führen würde. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Gewerbepark; die Belastung namentlich der Münstertäler Straße mit dem Ziel- und Quellverkehr einer nahezu in deren Mitte gelegenen Tankstelle ist nicht erwünscht, zumal zu befürchten ist, dass eine Tankstelle auch Verkehr von außerhalb des Plangebiets anzieht, der ausschließlich zum Tanken anfährt. Hierfür ist aber weder die Max-Immelmann-Allee noch und insbesondere die Münstertäler Straße ausgelegt. Des Weiteren existieren bereits funktionierende Tankstellenbetriebe, die sich außerhalb des Plangebiets in Randberei-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>C.2.3.2.3 Von mangelnder planerischer Eignung des Gebiets kann ebenso wenig die Rede sein. Es geht um die bauliche Nutzung eines Gewerbegebiets, und nicht eines "shöherwertigen" Plangebiets.</p> <p>Die mangelnde Eignung ist mit nichts substantiiert. Tankstellen sind als nicht-störende Gewerbebetriebe sogar in Mischgebieten allgemein zulässig, § 6 Abs. 2 Nr. 7, und in Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten ausnahmsweise, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO bzw. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Und damit erst recht im Gewerbegebiet.</p> <p>Dass Gewerbegebiete planerisch ungeeignet seien, liegt völlig fern.</p>	<p>chen des Gewerbeparks angesiedelt haben.</p> <p>Dem wird widersprochen. Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>	
<p>C.2.3.2.4 Die Münstertäler Straße erschließt eine Vielzahl von Betrieben, die mit Schwerlastverkehr angefahren werden - nicht nur die Spedition [REDACTED]. Der Zweckverband hat alle diese Nutzungen zugelassen und keine der Nutzungen zum Anlass für eine Planänderung genommen.</p>	<p>Siehe C.1.3.2.3</p>	
<p>C.2.3.2.5 Diametral entgegen den Mutmaßungen des Zweckverbandes "zieht" die Automatentankstelle auch nicht mehr Verkehr in den Gewerbepark, und auch nicht im Besonderen in die "Seitenstraßen der "Max-Immelmann-Allee".</p> <p>Dabei ist bereits unklar, was in der Planbegründung mit "Verkehr außerhalb des Plangebiets" meint.</p> <p>a) Entgegen der Planbegründung ist Pkw-Verkehr schon nicht betroffen. Denn die Automatentankstelle wendet sich an Schwerverkehr.</p> <p>b) Umwegfahrten von der Autobahn wird es nicht geben. Denn Umwegfahrten in den Gewerbepark Breisgau sind für Schwerverkehr, der den Gewerbepark auf der A 5 in Fahrtrichtung Norden oder Süden passiert, vollständig uninteressant. Auf einen solchen Umwegverkehr zielt [REDACTED] Pooltankstellen auch nicht ab, noch ist man auf ihn wirtschaftlich angewiesen.</p> <p>Der Schwerverkehr nimmt regelmäßig an Quelle oder Ziel seiner Fahrt Betriebsstoff auf. Andernfalls riskiert er den Verlust knapper Lenkzeit Be-</p>	<p>Dieser Behauptung wird widersprochen. Sie ist nicht belegt. Wie unter Ziffer C.1.2.3 dargelegt, gehört es ja gerade ausdrücklich zum Geschäftsmodell der Einwenderin den Kraftstoff deutlich günstiger anzubieten als entsprechende Mitbewerber. Es ist daher nicht ersichtlich, warum der Verkehr in der Münstertäler Straße, insbesondere der Schwerlastverkehr auf den die geplante Tankstelle abzielt, nicht zunehmen sollte. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum für den günstigeren Kraftstoff nicht auch Verkehr von der Autobahn A 5 oder der Bundesstraße B 3 angelockt werden soll. Im Ergebnis geht es um den Verkauf von Betriebsstoffen auch an Dritte, was nicht zuletzt durch die Werbetafel und das Preisschild hinreichend deutlich zum Ausdruck kommt. Im Übrigen führt auch die Einwenderin selbst an, dass ein wesentlicher Teil des umgesetzten Kraftstoffes weder an die Spedition, auf deren Betriebsareal die Tankstelle angesiedelt werden soll, noch an Betriebsangehörige der Einwenderin verkauft werden soll. Damit stellt der Absatz an sonstige Personen ("Publikum") einen ganz erheblichen Teil ihres Betriebskonzepts dar.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass "Schwerverkehr" nach dem Verständnis der Einwenderin auch die klassischen Lieferwagen ("Sprinter" u.ä.) sind. Das hat die Einwenderin in der mündlichen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>triebsstoff kann an Quelle und Ziel der Fahrt hingegen ohne Verlust an Lenkzeit, aber in der regulären Arbeitszeit des Fahrers, getankt werden.</p> <p>Kraftstoff an Tankstellen im Verlauf der A 5 und an Raststätten ist teuer. Aus diesem Grunde weist das Unternehmen die Fahrer zur Nutzung der Tankkarte an der möglichst günstigen Tankstelle. Das ist zum Beispiel die Esso-Tankstelle an der Ausfahrt Bremgarten nicht.</p> <p>Die Pooltankstelle wird ausschließlich von Inhabern der Tankpool24-Tankkarte aufgesucht. Nur Fahrzeuge, deren Unternehmen diese Tankkarte haben, können die Automatentankstelle nutzen.</p> <p>Wenn dennoch unterwegs getankt werden muss, sucht der Fahrer die von der Autobahn aus nächst erreichbare Tankstelle auf. Die nächst erreichbaren Pooltankstellen sind bei Ettenheim (einfacher Weg: 1,5 km), Schutterwald (3 km) und Teningen (1 km). Im Süden ist es Weil am Rhein, praktisch ohne Umweg. Hingegen beträgt der Umweg zur Automatentankstelle im Gewerbepark Breisgau 5 km (einfache Strecke). Kein Fahrzeug (mit Tankkarte des Tankpool24, andere sowieso nicht; siehe oben), das nicht zur Be- oder Entladung in den Gewerbepark fahren muss, wird in der Gewerbepark fahren.</p> <p>c) Kunden der Automatentankstelle werden deshalb sein: Die Fahrzeuge von [REDACTED] und deren Frachtführer, die allesamt keinen Umweg fahren müssen, und Fahrzeuge mit Tankkarte des Tankpool24, die ein Ziel im Gewerbepark haben oder von dort losfahren.</p> <p>d) [REDACTED] rechnet erfahrungsgemäß mit etwa 30 Lkw am Tag (24 Stunden). Auf diese Größe der Nachfrage ist die Automatentankstelle wirtschaftlich ausgelegt.</p> <p>Diese Anzahl von Fahrzeugen ist eine städtebaulich schlicht irrelevante Größe. Von 1,25 Fahrzeugen pro Stunde (!) gehen keinerlei städtebaulich relevante Auswirkung - in einem Gewer-</p>	<p>Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Freiburg klar bekundet. In Anbetracht des von der Einwenderin angestrebten Preis-Positionierung im Verhältnis zu den Wettbewerbern bestätigt dies die Sorge der Gewerbeparks, dass durch Automaten-tankstellen%der von der Einwenderin geplanten Art in erheblichem Umfang Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen würde.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	begebiert! - aus. Selbst wenn es 50 Fahrzeuge in 24 Stunden wären, also etwa zwei Fahrzeuge pro Stunde, wäre das Ergebnis das Gleiche.	
C.2.3.2.6	<p>Nochmals: Der Ausschluss von Tankstellen trifft nicht nur Publikumstankstellen, sondern auch die Automaten-tankstelle von [REDACTED]. Er soll explizit auch die Automaten-tankstelle treffen. Angesichts der vorgegebenen Ziele der Bauleitplanung ist dieser Ausschluss nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Da es ein erhebliches Interesse von [REDACTED] an der Automaten-tankstelle gibt, wie auch an der Nutzung des Grundstücks durch [REDACTED], sind die Belange der [REDACTED] und des [REDACTED] vom Ausschluss stark betroffen.</p>	<p>Mit der Bebauungsplanänderung werden Tankstellen generell ausgeschlossen. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit erfasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automaten-tankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei allen Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte.</p> <p>Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da Tankstellen generell aber auch die geplante Tankstelle geeignet sind, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>
C.2.3.3	<p><u>Ansiedlung einer Publikumstankstelle und mangelnde Folgerichtigkeit der Planung für das Verbandsgebiet - kein Ausschluss von Fremdbetankung</u></p> <p>a) Der Gewerbepark ist kein Platz für eine Publikumstankstelle. Schon gar nicht, wenn man das Planungsziel der Vermeidung von Umwegfahrten in den Blick nimmt.</p> <p>Die Nachfrage an einem Standort wie dem Gewerbepark ist viel zu gering. Aus diesem Grunde findet der Zweckverband auch trotz mittlerweile Jahrzehnte langen Bemühungen keinen Betreiber. Es wäre - im Sinne der Planungsziele - sinnvoll, die für die Publikumstankstelle vorgehaltene Fläche für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe zu öffnen.</p> <p>b) Bereits mehrfach hat [REDACTED] Pool-tankstellen darauf hingewiesen, dass es "Betriebstankstellen" mit einem Nutzerkreis, der entsprechend der vorgesehenen Ausnahmeregelung auf "Betriebsangehörige" beschränkt ist, an Speditionen nicht (mehr) gibt. Denn solche Betriebstankstellen stehen regelmäßig auch den Frachtführern der Speditionsunternehmen offen. Diese</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, entspricht jedoch nicht der Auffassung des Gewerbeparks. Mit der inzwischen entstandene großen Anzahl an Arbeitsplätzen, die noch weiter zunehmen wird, wenn auf den restlichen Gewerbeflächen arbeitsplatzintensive Betriebe angesiedelt werden, hält der Gewerbepark die Ansiedlung eine Tankstelle mit Serviceeinrichtungen nach wie vor für realistisch. Der Gewerbepark sieht allerdings nur Grundstücke unmittelbar an der HAUPTerschließungsstraße Max-Immelmann-Allee und dort bevorzugt in Richtung des südlichen Eingangs des Gewerbeparks hierfür als städtebaulich geeignet an.</p> <p>Im Plangebiet sind nicht nur Speditionen, sondern eine Vielzahl von Gewerbebetrieben aller Art zulässig. Diese Gewerbebetriebe können grundsätzlich auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 Satz 2 eine betriebseigene Tankstelle ansiedeln, wobei dahinstehen kann, ob es sich hierbei um eine Hilfsanlage zu dem Gewerbebetrieb oder um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO handelt. Auch Speditionen können hiervon Gebrauch machen. Wenn die Einwanderin nun</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Betriebstankstellen“ sind eine zusätzliche Quelle von Umsatz und gehen weit über die Betankung von betriebseigenen Fahrzeugen hinaus.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Ausnahme entweder nicht geeignet, Verkehre zu vermeiden, wie der Plangeber dies offenbar bei der Automaten-tankstelle vorhat. Oder der Plangeber beabsichtigt eine Regelung, die für den baurechtlichen Vollzug ungeeignet ist, da die Nutzung einer Betriebs-tankstelle über den Kreis der betriebseigenen Fahrzeuge hinaus nicht zu überwachen ist.</p> <p>c) [REDACTED] Pooltankstellen ist positiv bekannt, dass Dachser Fremdfahrzeuge betankt. Denn Dachser betreibt gar keine betriebseigenen Fahrzeuge mehr.</p> <p>Vor diesem Hintergrund führt der Ausschluss von „Tankstellen“ und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebstankstellen zu einer systematischen Ungleichbehandlung von Unternehmen im Verbandsgebiet und zu einer unfairen und unzulässigen Wettbewerbsbeeinflussung.</p> <p>Diese Wettbewerbsbeeinflussung besteht nicht nur gegenüber [REDACTED]. Sie besteht auch gegenüber [REDACTED] und [REDACTED]. Ihnen gegenüber werden damit andere Speditionen im Gewerbepark massiv bevorzugt. Denn sie erhalten die Möglichkeit, auf eigene Rechnung Betriebsstoffe an Dritte zu verkaufen. Das sind mindestens die Frachtführer. Ausgeschlossen ist aber auch nicht, dass Betriebsstoffe an jeden anderen Abnehmer verkauft werden.</p> <p>Der Ausschluss benachteiligt darüber hinaus die auf die Betriebsstoffe angewiesenen Unternehmen, denen eine deutlich günstigere Versorgung und eine wirtschaftlichere Betriebsweise durch Vermeidung von Unterwegs-betankung verwehrt wird.</p>	<p>anführt, dass es für Speditionen keine betriebseigenen Tankstellen im Sinne der Festsetzung mehr gebe, weil Speditionen nur noch in Teilen eigene Fahrzeuge unterhalten und im Übrigen ihr Einkommen inzwischen auch über den Verkauf von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge generieren (müssen), so stellt dies die allein städtebauliche Begründung der Festsetzung nicht in Frage. Das gilt um so mehr, wenn von Speditionen oder im räumlichen Zusammenhang mit Speditionen eingerichtete Anlagen zur Abgabe von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge sich an Dritte wenden; denn dann handelt es sich eben um „Tankstellen“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die im Plan-gebiet ausgeschlossen werden sollen.</p> <p>Siehe auch C.2.3.2.1</p>
C.2.4	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Schon aus dem Fehlen ausreichender städtebaulicher Gründe folgt, dass der Ausschluss von „Tankstellen“ abwä-</p>	<p>Dem wird widersprochen. Der Gewerbepark Breisgau hat entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gungsfehlerhaft ist.</p> <p>Die unzumutbaren Folgen für unsere Mandanten werden nicht ausgeglichen durch die vorgesehene Ausnahme zugunsten von Betriebstankstellen.</p>	<p>gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
C.2.4.1	<p><u>Kein Ausschluss von Tankstellen</u></p> <p>Der generelle Ausschluss von Tankstellen ist städtebaulich nicht erforderlich. Für die Ansiedlung einer Publikumstankstelle, noch dazu mit 24 h-Betrieb, ist ein Standort in der "hinteren" Münstertäler Straße offenkundig nicht geeignet. Kein Betreiber hätte Interesse. Die vorgebliebenen Planungsziele sind auch ohne den Ausschluss nicht gefährdet.</p>	<p>Die Ziele der Planänderung sind weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da Tankstellen generell, aber auch die geplante Tankstelle, geeignet sind, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p> <p>Im Übrigen verkennt die Argumentation der Einwenderin den Begriff der "Erforderlichkeit" nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. "Erforderlichkeit" in diesem Sinne ist nicht polizeirechtlich zu interpretieren, wie es die Einwenderin augenscheinlich tut. Es kommt deshalb nicht darauf an, ob der generelle Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet erforderlich ist, obwohl sich auf dem Grundstück, auf dem die Einwenderin ihr Vorhaben plant, keine Publikumstankstelle mit 24 h-Betrieb ansiedeln würde. Entscheidend ist vielmehr, ob der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet zur Verwirklichung der maßgeblichen planerischen Konzeption des Gewerbeparks erforderlich ist. Das ist der Fall.</p>
C.2.4.2	<p><u>Keine Beschränkung der Ausnahme auf Betriebstankstellen</u></p> <p>Soweit das Verbot von Tankstellen für Automatentankstellen mit Tankkartenzugang gilt, ist es abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Denn die städtebaulichen Ziele des Ausschlusses sind von einer Automatentankstelle nicht berührt. Vielmehr fördert die Automatentankstelle sowohl das Ziel der Beschränkung des Flächenverbrauchs als auch das Ziel der Verkehrsvermeidung.</p> <p>Verkannt wird damit auch, dass Automatentankanlagen wie diejenigen des Tankpool24 Betriebstankstellen sind oder sich von Betriebstankstellen weder baulich noch in der (städtebaulichen) Funktion und Auswirkung unterscheiden.</p> <p>a) Speditionen und Logistikzentren von Handelsunternehmen verfügen heute nur über wenige eigene Fahrzeuge. Speditionen und Handelsunternehmen beauftragen vielmehr in erheblichem Umfang Frachtführer, entweder für den Betrieb der Zugfahrzeuge oder für</p>	<p>Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit erfasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automatentankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei allen Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte.</p> <p>Durch die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit betriebseigener Tankstellen soll es den im Plangebiet bereits ansässigen oder künftig ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ermöglicht werden, eine Anlage zu errichten, um den eigenen Betriebsstoffbedarf zu decken. Derartige Anlagen sollen unabhängig von ihrer Einordnung als Nut-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den gesamten Lastzug. Im Wesentlichen deren Fahrzeuge benötigen Kraftstoff. Betriebseigene fallen demgegenüber nur wenig ins Gewicht.</p> <p>Die Speditionen haben sich auf diesen Bedarf eingestellt. Sie kaufen selbst für ihre Betriebstankstellen Kraftstoff ein und verkaufen diesen an die Frachtführer.</p> <p>Deren Betriebstankstellen sind nichts anderes als Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, nämlich Verkaufsstellen für Kraftstoffe. Die Speditionsunternehmen werden mit den Tankstellen eigenwirtschaftlich tätig und erzielen mit dem Verkauf des Kraftstoffs Umsatz und Gewinn.</p> <p>Die typische Betriebsweise einer heutigen Betriebstankstelle überschreitet damit wesentlich die Vorstellung, wie sie der Planänderung zu Grunde liegen mag. Mit der ausschließlichen Versorgung betriebseigener Fahrzeuge hat dies alles nichts zu tun.</p> <p>b) Pooltankstellen übernehmen wirtschaftlich die Aufgabe der Betriebstankstelle.</p> <p>Sie stehen mit den eigen- und nebenbetrieblichen Betriebstankstellen im Wettbewerb. Sie bieten den Nachfragern bessere Preise. Sie bieten Systemvorteile durch automatischen Kraftstoffbezug, eine bessere Kontrolle, die Nutzung digitaler Techniken zur Fahreridentifizierung, automatisierte Führerscheinkontrolle u.a. Sie bieten Vorteile bei der Zahlungsweise gegenüber Betriebstankstellen.</p> <p>Dies alles belegt, dass die städtebaulich relevante Nutzung von Pooltankstellen heutigen Betriebstankstellen entspricht.</p> <p>c) Städtebaulich bieten Automatentankanlagen wesentliche Vorteile. Sie erlauben den lokal ansässigen Speditionsbetrieben im Umkreis einer Pooltankstelle den Verzicht auf eine eigene Betriebstankstelle. Sie mindern damit - in völligem Gegensatz zu den Mutmaßungen des Zweckverbandes - erheblich den Flächenverbrauch. Gebietsinterner Verkehr zum Betanken von</p>	<p>zungsart im Sinne der §§ 1 bis 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein und nicht von dem generellen Ausschluss von Tankstellen erfasst werden. Dabei ist sich der Zweckverband bewusst, dass betriebseigene Tankstellen als Hilfsbetrieb zu anderen Gewerbebetrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO oder als Nebenbetrieb nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eingeordnet werden können. Das stellt die Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Tankstellen aber nicht in Frage. Denn wenn es sich um eine Hilfsanlage zu einem anderen Gewerbebetrieb handelte, so wäre § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO die Rechtsgrundlage für die Regelung. Dann wäre zu unterscheiden zwischen Gewerbebetrieben mit betriebseigener Tankstelle und Gewerbebetrieben ohne solche Tankstelle. Auch dann entspricht das Abgrenzungskriterium Gewerbebetrieb mit bzw. ohne betriebseigener Tankstellen marktüblichen Kriterien, und die Feindifferenzierung wäre nach den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Kriterien durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.</p> <p>Siehe C.2.3.2.6</p> <p>Siehe C.2.3.2.6</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Fahrzeugen bei Beginn und Ende der Tour fällt praktisch nicht ins Gewicht und ist im Übrigen in einem Gewerbegebiet vollständig gebietsverträglich. Dies alles ist bereits dargestellt.</p> <p>d) Differenzierungen zwischen Betriebs-tankstellen und Automatentankanlagen, wie sie [REDACTED] betreibt, sind deshalb städtebaulich nicht gerechtfertigt und unzulässig.</p>	<p>Dem wird widersprochen. Für die Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebseigenen Tankstellen liegen die Voraussetzungen vor.</p>
C.2.4.3	<p><u>Inbesondere: Gleichheitssatz und Eigentumsgewährleistung</u></p> <p>a) Wie ebenfalls dargelegt, werden auf den Betriebs-tankstellen im Gewerbepark, namentlich denjenigen der Speditionen, nicht nur Betriebsangehörige versorgt, sondern zu wesentlichen Anteilen auch Fremdfahrzeuge.</p> <p>Sollte dies SPL GmbH verwehrt sein, wäre dieses Unternehmen in erheblichem Maße ungleich betroffen. Gründe für diese Verschiedenbehandlung gibt es nicht.</p> <p>b) Beschränkungen der baulichen Nutzung durch Bebauungspläne bestimmen Inhalt und Grenzen des Eigentums an Grundstücken. Solche Beschränkungen unterliegen in besonderem Maße den Begrenzungen durch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.</p> <p>Wie dargestellt, gibt es keine Gründe, die es dem Eigentümer verwehren sollen, sein Grundstück für eine Automatentankstelle zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Im Plangebiet sind nicht nur Speditionen, sondern eine Vielzahl von Gewerbebetrieben aller Art zulässig. Diese Gewerbebetriebe können grundsätzlich auf der Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 Satz 2 eine betriebseigene Tankstelle ansiedeln, wobei dahinstehen kann, ob es sich hierbei um eine Hilfsanlage zu dem Gewerbebetrieb oder um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO handelt. Auch Speditionen können hiervon Gebrauch machen. Wenn die Einwanderin nun anführt, dass es für Speditionen keine betriebseigenen Tankstellen im Sinne der Festsetzung mehr gebe, weil Speditionen nur noch in Teilen eigene Fahrzeuge unterhalten und im Übrigen ihr Einkommen inzwischen auch über den Verkauf von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge generieren (müssen), so stellt dies die allein städtebauliche Begründung der Festsetzung nicht in Frage. Das gilt um so mehr, wenn von Speditionen oder im räumlichen Zusammenhang mit Speditionen eingerichtete Anlagen zur Abgabe von Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge sich an Dritte wenden; denn dann handelt es sich eben um Tankstellen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.</p>
C.2.5	<p><b>Formelle Rechtswidrigkeit des Ausschlusses</b></p>	
C.2.5.1	<p><u>Unbestimmtheit</u></p> <p>Satz 2 der beabsichtigten textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.5 ist unbestimmt. Es ist völlig unklar, was betriebseigene Tankstellen sind.</p> <p>a) Der Begriff "betriebseigene Tankstellen" ist kein Begriff der Baunutzungsverordnung. Diese kennt nur Tankstellen und Gewerbebetriebe aller Art. Er ist auch kein geläufiger städtebaulicher oder planungsrechtlicher Begriff.</p> <p>b) Nach dem Wortlaut sind betriebsei-</p>	<p>Bei betriebseigenen Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb in der Grundfläche untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Deckung des betrieblich veranlassten Betriebsstoffbedarfs von Kraftfahrzeugen zur Nutzung offen stehen, handelt es sich um eine bestimmte Art im Sinne der zu § 1 (9) BauNVO in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Grundsätzen. Denn bei solchen Tankstellen, die nur einem eingegrenzten, nämlich durch die Angehörigkeit zu einem bestimmten Betrieb eingegrenzten Nutzerkreis offenstehen, handelt es sich um eine abstrakt bestimmte bzw. bestimmbare Anlagenart. Derartige Tankstellen sind objektiv von gewöhnlichen Publikumstankstellen abgrenzbar; letztere zeichnen sich</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gene Tankstellen% Tankstellen, die im Eigentum des Betriebs stehen, also offenbar eines Nicht-Tankstellenbetriebs. Das hilft aber nicht weiter, zumal das Eigentum städtebaulich unerheblich ist.</p> <p>Gemeint sein kann ein Nebenbetrieb mit eigenen erwerbswirtschaftlichen Zwecken. Denn Tankstellen sind Verkaufsstellen für Kraftstoffe. Dies entspräche etwa der Tankstelle an einem Supermarkt.</p> <p>Ebenso gemeint sein könnte ein Hilfsbetrieb zum Hauptbetrieb, der keine eigenen erwerbswirtschaftlichen Zwecke verfolgt, sondern durch den lediglich die Fahrzeuge des Betriebs versorgt werden. Dies wäre dann nach dem allgemeinen Sprachgebrauch - nicht aber nach der betrieblichen Praxis, dazu unten - eine Betriebstankstelle.</p> <p>Diesen Begriff kennt die Baunutzungsverordnung aber auch nicht. Solche Betriebstankstellen gibt es an nahezu allen Betrieben, die einen großen Fuhrpark mit Lastfahrzeugen haben, wie Speditionen, Bau- und Baustoff- sowie Abfallbetriebe.</p> <p>Zwischen Neben- und Hilfsbetrieb bestehen aber städtebaulich ganz erhebliche Unterschiede.</p> <p>c) Noch unklarer sind die gedoppelten Erläuterungen seinem Gewerbebetrieb zugeordnet% und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen%.</p> <p>Was mit Zuordnung gemeint ist, ist abstrakt und sprachlich nicht verständlich, sZugeordnet% kann die räumliche Lage sein, ein betrieblicher Zusammenhang, ein wirtschaftlicher Konnex oder das gemeinsame Eigentum. Auch diese Möglichkeiten des Verständnisses sind vieldeutig und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Noch weniger klar ist die Umschreibung durch die Möglichkeit der Nutzung durch Betriebsangehörige. Das kann der Inhaber des (Haupt-) Betriebs sein, geht aber darüber hinaus auch auf seine Arbeitnehmer. Dass diese die Tankstelle nutzen dürfen, al-</p>	<p>durch einen mehr oder weniger großen, gerade nicht durch die Angehörigkeit zu einem Betrieb abgegrenzten Nutzerkreis aus. Deshalb verursachen Publikumstankstellen auch stets ein bestimmtes Maß an Ziel- und Quellverkehr, der allein durch die Tankstelle selbst hervorgerufen wird. Auch und gerade auf dieses Publikum zielen Tankstellen gewöhnlicher Weise ab: Sie wollen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge an einen nicht von vornherein begrenzten Personenkreis absetzen. Für betriebseigene Tankstellen% im Sinne der vorliegenden Änderung gilt dies nicht: Sie wenden sich ausschließlich an die Angehörigen eines bestimmten Betriebs und lösen deshalb bei der gebotenen typisierenden Betrachtung für sich genommen keinen selbständigen Ziel- oder Quellverkehr aus, also keinen Ziel- oder Quellverkehr, der nicht ohnehin von dem Betrieb, dem sie zugehören, verursacht wird. Es steht deshalb auch nicht zu befürchten, dass betriebseigene Tankstellen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im Plangebiet oder im Übrigen im Gewerbepark führen könnten. Darüber hinaus nehmen betriebseigene Tankstellen typischerweise nur einen sehr untergeordneten Teil eines größeren Betriebsareals ein. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch betriebseigene Tankstellen betrieblich veranlasster Verkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden, wenn dieser nur der Kraftstoffaufnahme dient.</p> <p>Durch die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit betriebseigener Tankstellen soll es den im Plangebiet bereits ansässigen oder künftig ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ermöglicht werden, eine Anlage zu errichten, um den eigenen Betriebsstoffbedarf zu decken. Derartige Anlagen sollen unabhängig von ihrer Einordnung als Nutzungsart im Sinne der §§ 1 bis 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein und nicht von dem generellen Ausschluss von Tankstellen erfasst werden. Dabei ist sich der Zweckverband bewusst, dass betriebseigene Tankstellen als sHilfsbetrieb% zu anderen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO oder als sNebenbetrieb% nach § 14 (1) Satz 1 BauNVO eingeordnet werden können. Das stellt die Regelung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Tankstellen aber nicht in Frage. Denn wenn es sich um eine sHilfsanlage% zu einem anderen Gewerbebetrieb handelte, so wäre § 1 (5) bzw. (9) BauNVO die Rechtsgrundlage für die Regelung. Dann wäre zu unterscheiden zwischen Gewerbebetrieben mit betriebseigener Tankstelle und Gewerbebetrieben ohne solche Tankstelle.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>so für eigene Zwecke, liegt aber fern. Ein Bezug zu den Fahrzeugen, auf den es bei Tankstellen ankommen müsste, fehlt.</p> <p>Auch hier fehlte jeder Bezug zum Städtebau.</p> <p>d) Den Begriff „Betriebstankstelle“ verwendet der Plangeber nicht. Er wäre auch nicht sinnvoll, da sich deren Zulässigkeit wiederum nicht nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO richtet, sondern nach Nr. 1.</p> <p>e) Damit ist Nr. 1.1.1.5 Satz 2 der beabsichtigten textlichen Festsetzungen unbestimmt.</p>	<p>Auch dann entspricht das Abgrenzungskriterium Gewerbebetrieb mit bzw. ohne betriebseigener Tankstellen marktüblichen Kriterien und die Feindifferenzierung wäre nach den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Kriterien durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 (9) BauNVO gerechtfertigt.</p>
C.2.5.2	<p><u>Unzulässige Typisierung</u></p> <p>Unterstellt, dass eine Betriebstankstelle gemeint ist, die bloßer Hilfsbetrieb zum Hauptbetrieb ist und ohne jede Nutzung durch Fahrzeuge, die nicht dem Hauptbetrieb gehören: Dann fehlt für Nr. 1.1.1.5 Satz 2 der textlichen Festsetzungen die gesetzliche Grundlage. § 1 Abs. 4, 5 oder 9 BauNVO enthält sie nicht.</p> <p>Sollte diese Typisierung dagegen zulässig sein, gibt es keine Bedenken, Tankstellen wie die Automatentankanlage von [REDACTED] mit Funktion einer Betriebstankstelle und Öffnung für Tankpool24-Tankkarten zuzulassen.</p>	Siehe C.2.5.1
C.2.5.3	<p><u>Keine Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets und keine besonderen städtebaulichen Gründe</u></p> <p>Nr. 1.1.1.5 der textlichen Festsetzungen ist insgesamt und unabhängig vom Typenzwang mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO unvereinbar, und zwar allgemein wie auch nach Lage der Dinge im Gewerbepark Breisgau.</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, weshalb die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit betriebseigenen Tankstellen die allgemeine Zweckbestimmung eines Werbegebiets nicht wahren sollte, wenn Tankstellen bedenkenlos sogar vollständig ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis würde das Gleiche gelten, wenn es sich bei betriebseigenen Tankstellen um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) Satz 1 BauNVO zu einem Gewerbebetrieb handelte (in diese Richtung etwa Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.08.1982 . 3 S 1024/82 .). Denn dann könnte die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, wobei man sich nach allgemeiner Auffassung an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu § 1 (5) bzw. (9) BauNVO orientieren soll. Diese sind wie dargelegt gewahrt.</p>
C.2.5.3.1	Sollte der Ausschluss von Tankstellen in Nr. 1.1.1.5 Satz 1 der textlichen Festsetzungen auf § 1 Abs. 5 BauNVO gestützt	Siehe C.2.5.3

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sein, so wäre mit diesem Ausschluss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gewahrt. Im Übrigen fehlen, wie oben dargestellt, ausreichende städtebauliche Gründe.</p> <p>Maßgeblich hierfür ist die Lage der Dinge.</p> <p>a) Danach werden durch die Münstertäler Straße mehrere Betriebe erschlossen, die auf häufigen Kraftfahrverkehr angewiesen sind. Diese Nutzung ist also prägend für das konkrete Baugebiet an der Münstertäler Straße.</p> <p>Überhaupt ist das Gewerbegebiet gut erschlossen, wie auch Gewerbegebiete typischerweise durch (Schwerlast-) Kraftfahrzeuge angefahren werden müssen und diese Bewegungen das Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO prägen.</p> <p>Der Ausschluss einer "Tankstelle" mit der Begründung, die Flächen produzierendem Gewerbe vorbehalten zu wollen, oder allgemein die Vorstellung, Tankstellen in bestimmten Flächen auszuschließen, da sie ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, ist nach Lage der Dinge zu allgemein.</p> <p>b) Der Bau von Tankstellen im Gewerbepark Breisgau in hinterliegenden Flächen ist schon tatsächlich ausgeschlossen. Die Befürchtung des Zweckverbandes offenkundig vorgeschoben, um die Automatentankanlage von [REDACTED] auszuschließen - die nach ihrer Betriebsweise eben nicht auf eine hohe Fahrzeugfrequenz angewiesen ist.</p> <p>Es interessiert sich kein Tankstellenbetrieb für die Ansiedlung von Publikums-Tankstellen auf Grundstücken, die - so der Zweckverband selbst - gebietsintern umständlich zu erreichen sind. Hinzu kommt noch, dass der Publikumsverkehr überhaupt erst gezielt den Gewerbepark anfahren müsste. Dies ist der Grund, weshalb bis heute eine Publikums- und Servicetankstelle im Gewerbepark Breisgau fehlt.</p> <p>Die umständliche Erreichbarkeit für</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	das Publikum ist aber kein Grund gegen den Betrieb einer Automaten-tankstelle.	
C.2.5.3.2	Auch hier gilt: Entweder fehlen die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss und die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Oder es kann auch die Automaten-tankstelle als (ausnahmsweise) zulässig festgesetzt werden. Und dann ist sie zuzulassen.	Siehe C.2.6
C.2.6	<b>Ergebnis</b>	Dem wird widersprochen.
	<p>Wenn der Zweckverband Tankstellen im Gebiet „Belchenblick“ ausschließen will, muss er allerdings Automaten-tankstellen für Schwerlastverkehr, die in Kooperation mit einer Spedition oder einen anderen Betrieb mit Schwerlastverkehr betrieben werden, zulassen oder als ausnahmsweise zulässig festsetzen. Eine Beschränkung auf „Betriebstankstellen“ im engsten Sinne, wie sie mit der Erläuterung in Satz 2 der Festsetzung vorgesehen ist, ist unzulässig und spätestens abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass auch Pooltankstellen unter den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle fallen. Sie sind daher vom Ausschluss mit erfasst. Es ist dabei unerheblich, dass sich die Automaten-tankstelle nicht an alle Kraftfahrzeugfahrer richtet, sondern nur an einen bestimmten Kundenkreis, nämlich Inhaber einer tankpool24-Karte oder einer akzeptierten Fremdkarte und dass die Bezahlung durch einen Automaten mit der Tankkarte abgewickelt wird. Es handelt sich dabei nur um Modalitäten der Verkaufsabwicklung von Betriebsstoffen. Im Ergebnis geht es wie bei Tankstellen um den Verkauf von Betriebsstoffen an Dritte</p> <p>Die Ziele der Planänderung sind daher weiterhin richtig und wurden auch vom Verwaltungsgericht nicht beanstandet, da die geplante Tankstelle geeignet ist, die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen herbeizuführen.</p>
C.2.7	<b>Planungsschadenansprüche</b>	
	<p>Wir erinnern daran, dass [REDACTED] [REDACTED] Planungsschadenansprüche nach §§ 39 Satz 1, 42 Abs. 1 BauGB gegen den Zweckverband hat und geltend machen wird. Versicherungsdeckung beim kommunalen Haftpflichtversicherer gibt es gegen diese Ansprüche nicht.</p> <p>Wir verweisen im Übrigen auf unseren bisherigen schriftsätzlichen Vortrag für [REDACTED] Pooltankstellen. Insbesondere verweisen wir auf unsere Einwendungen vom 16.11.2019, unter II, III und V, und auf die Klageschrift vom 31.05.2019, Teil III und IV. Die Ausführungen gelten fort.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.