



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ENTEIGNUNGSBEHÖRDE

In dem Enteignungsverfahren

Stadt Heitersheim,

vertreten durch d. Bürgermeister Christoph Zachow, Hauptstraße 9, 79423 Heitersheim

Antragstellerin

gegen

1. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümerin
der Flst.Nrn. 7458 und 7548**

2. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümerin
des Flst.Nr. 7460**

3. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümer
des Flst.Nr. 7463**

4. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümer
des Flst.Nr. 7464**

5. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümerin
des Flst.Nr. 7487**

6. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümerin
der Flst.Nrn. 7510 und 7511**

7. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümerin
des Flst.Nr. 7556**

Verfahrensbevollmächtigte zu 1-7: [REDACTED]
[REDACTED]

8. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümer
des Flst.Nr. 7480**

9. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

**Eigentümerin
der Flst.Nrn. 7552, 7553 und 7560**

Verfahrensbevollmächtigte zu 8-9: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümer
des Flst.Nr. 7451/1**

11. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümer
des Flst.Nr. 7545 und zugleich
Pächter des Flst.Nr. 7458**

12. [REDACTED]
[REDACTED]

**Eigentümer
des Flst.Nr. 7497**

13. [REDACTED]
[REDACTED],

14. [REDACTED]
[REDACTED],

15. [REDACTED]
[REDACTED],

**Eigentümer des Flst.Nr. 7559
– in Erbengemeinschaft –,**

Vertreter zu 13-15: [REDACTED],

16. [REDACTED]
[REDACTED]

17. [REDACTED]
[REDACTED],

18. [REDACTED]
[REDACTED],

19. [REDACTED]
[REDACTED],

**Eigentümerinnen des Flst.Nr. 7452
– in Erbengemeinschaft –,**

Vertreter zu 16-19: [REDACTED],

weitere Beteiligte:

20. [REDACTED]

[REDACTED]

Inhaberin einer Vormerkung
an dem Flst. Nr. 7464

21. [REDACTED]

[REDACTED]

Inhaber einer Vormerkung
an dem Flst. Nr. 7497

22. [REDACTED]

[REDACTED]

Inhaberin eines Leibgedings
an dem Flst. Nr. 7511,

23. [REDACTED]

[REDACTED]

Inhaber eines Leibgedings
an dem Flst. Nr. 7511,

Verfahrensbevollmächtigte zu 20-23: [REDACTED]

[REDACTED]

24. [REDACTED]

[REDACTED]

Inhaber eines Nießbrauchs
an dem Flst. Nr. 7487,

25. **Energie Baden-Württemberg AG,**

Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe,

vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Dr. Frank Mastiaux u.a., ebenda,

**Inhaberin einer beschr. persönl.
Dienstbarkeit** betr. Duldung einer
Hochspannungsleitung mit Leitungsmasten bzw. betr. Errichtung und
Unterhaltung eines Leitungsmasten
an den Flst. Nrn. [REDACTED]

26. **bnNetze GmbH,**

Tullastraße 61, 79108 Freiburg,

vertreten durch ihre Geschäftsführer Volker Geis u.a., ebenda,

Netzbetreiberin der unter Ziff. 25
genannten Hochspannungsleitung

27. **Sparkasse Staufen-Breisach,**

Münstertäler Straße 2, 79219 Staufen im Breisgau

Inhaberin von Grundschulden
an den Flst. Nrn. [REDACTED],

28. **PSD Bank RheinNeckarSaar eG,**

Deckerstraße 37-39, 70372 Stuttgart

vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Stefan Bender u.a., ebenda,

Inhaberin einer Grundschuld
an dem Flst. Nr. [REDACTED],

29. **Volksbank Staufen eG,**

Hauptstraße 59, 79219 Staufen im Breisgau

vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Erhard Stoll u.a., ebenda,

Inhaberin einer Grundschuld

an dem Flst. Nr. [REDACTED],

30. **Volksbank Breisgau-Markgräflerland eG**,
Max-Immelmann-Allee 15, 79427 Eschbach,
vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Norbert Lange u.a., ebenda,

Inhaberin von Grundschulden

an den Flst. Nrn. [REDACTED]

[REDACTED],

erlässt der Enteignungsausschuss des Regierungspräsidiums Freiburg als Enteignungsbehörde aufgrund der im Zeitraum vom 02.07.2021 bis zum 02.09.2021 durchgeführten ersatzweisen Online-Konsultation nach dem Planungssicherstellungsgesetz unter Mitwirkung von Oberregierungsrätin [REDACTED] als Vorsitzender und den ehrenamtlichen Beisitzern [REDACTED] und [REDACTED] folgenden

Beschluss:

I.

Der Antrag der Stadt Heitersheim auf Enteignung von Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 7451/1, 7452, 7458, 7548, 7460, 7463, 7464, 7480, 7487, 7497, 7510, 7511, 7545, 7552, 7553, 7556, 7559, 7560, der Gemarkung Heitersheim zum Vollzug des Bebauungsplans „Nordumgehung“ wird abgelehnt.

II.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Enteignungsverfahren wird für notwendig erklärt.

III.

Diese Entscheidung ergeht gebührenfrei.

Gründe

I. Sachverhalt

Die Stadt Heitersheim beantragte mit Schreiben vom 24.03.2017 die Enteignung von Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 7451/1, 7452, 7458, 7548, 7460, 7463, 7464, 7480, 7487, 7497, 7510, 7511, 7545, 7552, 7553, 7556, 7559 und 7560 der Gemarkung Heitersheim.

Auf Antrag der Stadt Heitersheim wurden die Verfahren zur Enteignung von Teilflächen der vorbezeichneten Grundstücke mit Verfügung vom 04.05.2017 miteinander verbunden.

Die von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf den Grundstücken Flst.Nrn. 7451/1 und 7452 findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Grundstück Flst.Nr. 7451/1 wird freizeithlich als Obstgarten genutzt und bei der verfahrensgegenständlichen Teilfläche des Grundstücks Flst.Nrn. 7452 handelt es sich um eine Grünfläche.

Der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke ist verpachtet. Die Beteiligten zu 4, 6 und 11 bewirtschaften ihre Grundstücke selbst.

Die Gesamtfläche der verfahrensgegenständlichen Grundstücksteilflächen beläuft sich auf 2.328 m². Der Anteil der betroffenen Teilfläche an der Gesamtfläche des jeweiligen Grundstücks beträgt zwischen 0,1 % und ca. 6 %.

Der Bebauungsplan „Nordumgehung“ der Antragstellerin sieht auf einer insgesamt ca. 3,16 ha großen Fläche im Nordosten des Stadtgebiets den Bau einer Umgehungsstraße vor und setzt für die die verfahrensgegenständlichen Grundstücksteilflächen eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Breite der geplanten Straße beträgt insgesamt 9 m. Davon entfallen auf die Fahrbahn 6 m und auf die beidseitigen Bankette jeweils 1,5 m.

Mit der Umgehungsstraße soll eine direkte Verbindung zwischen der Bundesstraße B 3 im Westen und der Landesstraße L129/Staufener Straße im Osten hergestellt werden. Die insgesamt 1,3 km lange Straße besteht aus einem ca. 200 m langen Teilstück der bestehenden Staufener Straße und einer ca. 1,1 km langen Neubaustrecke. Sie beginnt im Osten an der Einmündung der Staufener Straße in die Johanniterstraße und verläuft

zunächst auf der Trasse der Staufener Straße in Richtung Nordnordost. Sie zweigt dann rechtwinklig in Richtung Nordwesten ab und führt geradlinig in einem Abstand von etwa 100 m bis 200 m parallel des bestehenden Siedlungsrandes bis zu einer Einmündung in die B 3. Im Bereich zwischen der Kreuzung mit dem Unteren Gallenweilerweg und der Einmündung in die B 3 folgt die Trasse einem bestehenden Wirtschaftsweg. Der Anschluss an die B 3, den Unteren Gallenweilerweg sowie die Staufener Straße erfolgt in Form von Kreisverkehren, der Anschluss an die Kolpingstraße mit untergeordneten Einmündungen zur Aufrechterhaltung der wesentlichen Verbindungsfunktionen des bestehenden Wirtschaftswegenetzes. Für den Bau der 1,1 km langen Neubaustrecke sollen insgesamt 15.217 m² Fläche in Anspruch genommen werden, welche derzeit nicht als Verkehrsfläche, sondern überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Das bereits 2007 in Gang gesetzte Bebauungsplanverfahren wurde 2012 zunächst zum Ruhen gebracht und am 11.3.2014 nach Durchführung eines Mediationsverfahrens förmlich eingestellt. Der Gemeinderat der Antragsgegnerin fasste am 13.5.2014 einen neuen Aufstellungsbeschluss. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans, der in der Zeit vom 8.8. bis 9.9.2016 und vom 28.11. bis 12.12.2016 öffentlich ausgelegt wurde, erhoben die Beteiligten zu 6, 9, 10 und 11 mit Schreiben vom 13.11.2015 Einwendungen, die sie u.a. damit begründeten, dass die geplante Straße nur zu einer geringen Verkehrsentlastung und auf anderen Straßen im Ortskern sogar zu einer Verkehrszunahme führe. Sie beanstandeten ferner die unzureichende Alternativenprüfung, die negativen Auswirkungen der Straße auf Natur und Landschaft, die ungeklärten Grunderwerbsfragen sowie die nicht ausreichende Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft. Nach der Durchführung eines Bürgerentscheids über die Frage, ob die Antragstellerin „den für den Bau einer Nordumgehung notwendigen Grunderwerb auf der Grundlage des Planentwurfs des Offenlagebeschlusses vom 15.09.2015 durchführen“ solle, wurde der Bebauungsplan am 14.2.2017 vom Gemeinderat der Antragstellerin als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.2.2017 öffentlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.2.2018 wiederholt und der Bebauungsplan durch eine erneute Bekanntmachung am 2.3.2018 rückwirkend zum 24.2.2017 in Kraft gesetzt.

Die gegen den Bebauungsplan gerichteten Normenkontrollanträge der Beteiligten zu 6, 9, 10 und 11 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit rechtskräftigem Urteil vom 9.5.2018 (Az. 3 S 1379/17) abgewiesen.

Die Antragstellerin bot den Eigentümern wiederholt an, die verfahrensgegenständlichen Grundstücksteilflächen zu erwerben und führte zudem am 18. bzw. 25.4.2016 Veranstaltungen zur Information der Grundstückseigentümer durch. Denjenigen Eigentümern, die sich zu den Informationsveranstaltungen nicht angemeldet hatten, übersandte die Stadt mit Schreiben vom 15.4.2016 einen Fragebogen und ein Kaufvertragsmuster und bot konkrete Notartermine zur Beurkundung an. Mit weiterem Schreiben vom 1.9.2016 bot die Antragstellerin den Eigentümern für einen Erwerb der verfahrensgegenständlichen Teilflächen jeweils einen Preis von 3,50 €/m² zuzüglich eines sogenannten Beschleunigungszuschlags in Höhe von 1,50 €/m² an. In diesem Schreiben wurde den verbliebenen Eigentümern erneut ein Angebot zu einem persönlichen Gespräch gemacht und ein konkreter Notartermin angeboten. Mit Schreiben vom 5.1.2017 bot die Antragstellerin den Eigentümern an, die betreffenden Grundstücksteilflächen zu einem Preis von 3,50 €/m² zu erwerben. Ein Beschleunigungszuschlag wurde nicht mehr angeboten.

Mit weiterem Schreiben vom 29.5.2018 bot die Antragstellerin den Eigentümern erneut einen Erwerb der verfahrensgegenständlichen Teilflächen zu einem Preis von 3,50 €/m² an. Die Eigentümer wurden um Rückmeldung bis spätestens 31.7.2018 gebeten.

Die Antragstellerin meint, das Wohl der Allgemeinheit erfordere die Enteignung. Maßgebend sei insoweit die durch den Bau der Nordumgehung erreichbare deutlich wahrnehmbare Abnahme der Lärmbelastung für die zahlreichen Bewohner an der Johanniterstraße. Die für Neubaugebiete geltenden Lärmgrenzwerte würden hier bisher deutlich überschritten. Durch die mit dem Bau der Nordumgehung auf der Johanniterstraße erreichbare Reduzierung des Lkw-Verkehrs um zwei Drittel und des Pkw-Verkehrs um über ein Drittel werde die Lärmbelastung hier um mehr als 4 dB (A) verringert. Dieses Ziel der Verbesserung des Gesundheitsschutzes für die Anwohner dieser Straße rechtfertige den Bau der Nordumgehung.

Die öffentlichen Interessen hätten in allen 18 Einzelfällen bei einer Abwägung auch ein deutlich größeres Gewicht als die entgegenstehenden privaten Interessen der Grundstückseigentümer. In der weit überwiegenden Mehrheit der Fälle würde die verfahrensgegenständliche Teilfläche nur einen geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ausmachen. Nur in einem Fall würde eine größere Teilfläche von 508 m² benötigt, die aber nur 3,9% der Gesamtfläche des betreffenden Grundstückes ausmache. Die Grundstücke, die mit einer Ausnahme landwirtschaftlich genutzt würden, seien in allen Fällen auch nach der Verkleinerung durch den Bau der Nordumgehung ohne wesentliche Beeinträchtigung weiterhin nutzbar, wenn sie auch teilweise nur noch eine Zufahrtsmöglichkeit hätten anstelle der bisher vorhandenen – sehr komfortablen – doppelten Erschließung von Norden und von Süden. In keinem Fall seien landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Existenz gefährdet. Die zu erwartenden verringerten Ernteeinnahmen für die Landwirte bzw. die Pachteeinnahmen für die Grundstückseigentümer seien wirtschaftlich von geringer Bedeutung. Auch die Verkleinerung des als Hausgarten genutzten Grundstücks Flst.Nr. 7451/1 um 30 m² führe nicht zu einer wesentlichen Qualitätseinbuße bei der Nutzung.

Dieser Enteignungszweck lasse sich auch nicht auf andere zumutbare Weise erreichen. Die von den betroffenen Grundstückseigentümern im Bebauungsplanverfahren vorgetragenen Alternativen einer Verbesserung der Busverbindungen und eines Umbaus der Johanniterstraße seien zwar möglicherweise sinnvolle ergänzende Maßnahmen, lösten aber das Grundproblem der Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden hohen Lärmwerte auf der Johanniterstraße nicht. Der Durchgangsverkehr mit den Personen- und insbesondere Lastkraftwagen lasse sich mit diesen Instrumenten nicht aus der Johanniterstraße herausbringen. Zur konkret ausgewählten Trasse für die Nordumgehung gebe es auch keine bessere Alternative, welche die jetzt betroffenen Eigentümer nicht oder in geringerem Umfang beeinträchtigen würde.

Im Rahmen der Online-Konsultation hat die Antragstellerin ihr Vorbringen vertieft.

Die Antragstellerin behauptet, die Beteiligte zu 6 sei auch für einen höheren Kaufpreis nicht bereit, die erforderlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 7510 und 7511 an die Stadt zu veräußern, da es sich um das Hofgrundstück bzw. das

Hofanschlussflächengrundstück handele. Dies habe sich in dem Gespräch gezeigt, das Herr Bürgermeister Zachow am 21.9.2020 vor Ort mit der Beteiligten zu 6 geführt habe.

Der Beteiligte zu 4 habe in dem persönlichen Gespräch mit Herrn Bürgermeister Zachow, das am 5.10.2020 vor Ort stattgefunden habe, erklärt, den Verkauf der verfahrensgegenständlichen Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 7464 aus grundsätzlichen Gründen abzulehnen.

Die Johanniterstraße diene als Kreisstraße (K 4941) dem zwischen- und überörtlichen Verkehr zwischen der B 3/ dem BAB 5-Anschluss Hartheim/Heitersheim von und nach Richtung Ballrechten-Dottingen und Sulzburg. Eine Alternativroute gebe es ohne Nordumgehung nicht, so dass auch ein Lkw-Durchfahrtsverbot nicht genehmigungsfähig sei. Soweit es eine Geschwindigkeitsreduzierung von 40 km/h auf 30 km/h betreffe, habe die Verkehrsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nach erneuter Überprüfung und Bewertung der Lärmwerte an den bekannten und bereits jetzt auffälligen Örtlichkeiten an Durchgangsstraßen im Landkreis Herr Bürgermeister Zachow in einem persönlichen Gespräch am 30.7.2020 mitgeteilt, dass für die Johanniterstraße die rechtlichen Voraussetzungen für eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h auch weiterhin nicht vorlägen.

Die Nordumgehung sei mit Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 4 („Mobilität, Verkehr, Straßen“), vom 21.5.2019 in das laufende Förderprogramm des Kommunalen Straßenbaus 2019 bis 2023 mit Gesamtkosten von 2,992 Mio. €, zuwendungsfähigen Kosten von 2,796 Mio. € und einem Zuschuss (50 %) von 1,398 Mio. € aufgenommen worden. Im Haushaltsplan der Antragstellerin für das Jahr 2021 seien 0,2 Mio. € und für die Folgejahre 2,110 Mio. € (2022) und 1,264 Mio. € (2023) eingestellt. Eine aktualisierte Kostenberechnung des Ingenieurbüros vom 9.12.2020 gehe von 3,055 Mio. € Baukosten aktuell bzw. 3,360 Mio. € Baukosten hochgerechnet für das Jahr 2025 aus (jeweils ohne Baunebenkosten). Neben der Nordumgehung stünden für die Antragstellerin in den nächsten Jahren noch weitere große Baumaßnahmen im Millionenbereich an, z.B. der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses und eines Bauhofgebäudes. Da der finanzielle Eigenanteil an diesen Neubauinvestitionen nicht komplett aus Rücklagen finanziert werden könne, werde eine anteilige Fremdfinanzierung

unumgänglich sein. Die Antragstellerin sei seit 2004 schuldenfrei und werde dies auch bis mindestens 31.12.2021 bleiben. Die mittelfristige Finanzplanung der Stadt gehe von positiven Zahlungsmittelüberschüssen des Ergebnishaushaltes von größer 1,0 Mio. € ab dem Jahr 2023 aus, so dass die Tilgung der Kredite finanziert werden könne und die dauerhafte finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt nicht gefährdet sei. Im vom Gemeinderat am 15.12.2020 beschlossenen Haushaltsplan 2021 der Stadt seien für 2021 Planungskosten in Höhe von 200.000 € und für die Jahre 2022 und 2023 Baukosten in Höhe von 2.100.000 € bzw. 1.144.000 € eingeplant.

Soweit es die von der Verkehrsuntersuchung für die K 4941 (Johanniterstraße) und die K 4943 (Staufener Straße) ermittelten Verkehrsmengen im Vergleich zu den von der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg (SVZ) für diese Straßen angegebenen Werte betrifft, hat das Planungsbüro Fichtner mit E-Mail vom 21.10.2021 Stellung genommen. Bei diesem Vergleich sei zunächst die Lage der jeweiligen SVZ-Zählstellen zu beachten. Diese sei zwar hinsichtlich der K 4941 direkt vergleichbar mit dem Zählquerschnitt „Johanniterstraße östlich Villa Urbana“ aus der manuellen Zählung von 2014. Bei der K 4943 befinde sich die SVZ-Zählstelle aber nordöstlich der nach Wettelbrunn führenden Weinstraße sowie des nach Gallenweiler führenden Oberen Gallenweilerweges, habe mithin eine von dem Querschnitt der Verkehrsuntersuchung abweichende Lage. Weiter sei zu beachten, dass die in der SVZ für die K 4941 ausgewiesenen Werte nur für die Jahre 2013 und 2015 auf Zählungen, im Übrigen aber auf Fortschreibungen beruhten. Bei der K 4943 sei zuletzt im Jahr 2011 gezählt worden, die übrigen Werte seien fortgeschrieben worden. Schließlich seien bei dem Vergleich der verschiedenen Verkehrsmengen auch die ausgewiesenen Einheiten bzw. Zeiträume zu betrachten. Die in der SVZ angegebenen Werte bezögen sich bis zum Jahr 2015 auf den DTV-W6 (mittlerer Werktagsverkehr im Zeitraum von Montag bis Samstag), die in der Verkehrsuntersuchung angegebenen Werte hingegen auf den DTV-W3 (mittlerer Werktagsverkehr im Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag). Rechne man die DTV-W6-Werte der SVZ auf den DTV-W3-Wert um, lägen die für die K 4941 hinsichtlich des Schwerverkehrs bestehenden Abweichungen zwischen den Verkehrsmengen der SVZ und denen der Verkehrsuntersuchung im Toleranzbereich. Dies gelte im Ergebnis auch für die K 4943.

Die Beteiligten zu 1 bis 23 wenden sich gegen den Enteignungsantrag.

Die Beteiligten zu 1 bis 7 und zu 20 bis 23 sind der Ansicht, die Bekanntmachung gemäß § 108 BauGB sei wegen Verstoßes gegen Artikel 6 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) rechtswidrig. Es sei kein sachlicher Grund für die Veröffentlichung der Namen der enteignungsbetroffenen Grundstückseigentümer ersichtlich. § 108 BauGB sei wegen Verstoßes gegen Artikel 6 DSGVO nicht anzuwenden.

Die Beteiligten zu 1 bis 7 und zu 20 bis 23 sind weiter der Auffassung, die zu behandelnden Informationen seien den Beteiligten nicht in einer den Anforderungen des Planungssicherstellungsgesetzes genügenden Weise zugänglich gemacht worden, da die Unterlagen lediglich über eine Online-Plattform zur Verfügung gestellt worden seien.

Die Antragstellerin habe der Beteiligten zu 6 bis heute kein vollständiges Angebot unterbreitet. Es treffe zu, dass sowohl die Beteiligte zu 6 wie auch der Beteiligte zu 4 die Nordumgehung aus grundsätzlichen Erwägungen ablehnen. Dennoch sei die Stadt verpflichtet, den Beteiligten zu 4 und 6 ein vollständiges und schriftliches Angebot zu unterbreiten.

Die Beteiligten zu 1 bis 7 und zu 20 bis 23 meinen, mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h sowie einem Durchfahrtsverbot für Lkw würden sich schonende Alternativen aufdrängen, weshalb eine Enteignung mit Art. 14 GG nicht zu vereinbaren wäre.

Zudem fordere das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung nicht. Weder die Entlastung der Johanniterstraße und der anliegenden Bebauung vom Lärm noch die Erschließung der Malteserhalle und des Schulzentrums seien geeignet, die Enteignung zu begründen. Die Entlastung der Johanniterstraße um etwa 1/3 vom Pkw-Verkehr sei akustisch gerade wahrnehmbar. Die Entlastung um etwa die Hälfte vom Schwerverkehr dürfte eine Reduzierung des Lärms der Lkw um ca. 3 db(A) bedeuten, wobei sich diese Lärmabnahme jedoch unter Berücksichtigung des Lärms der Pkw relativiere. Die Malteserhalle und das Schulzentrum seien bereits erschlossen und eine Verbesserung sei auch ohne Umgehungsstraße möglich. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft, in die Landwirtschaft und auch die Siedlung stünden in keinem Verhältnis zum Erschließungsvorteil. Schließlich diene die Enteignung auch deshalb nicht dem Wohl der Allgemeinheit, weil die Finanzierung nicht gesichert sei. Die Kosten seien seit dem Jahr

2017 von 3,3 Millionen Euro auf mindestens 5 Millionen Euro gestiegen. Außerdem fehle eine verbindliche Zuschusszusage nach dem Landesverkehrsfinanzierungsgesetz.

Die der Planung zugrundeliegenden Verkehrsmengen würden mit den amtlichen Zahlen der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg nicht übereinstimmen. In der Summe habe die Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Fichtner für die K 4941 nach Dottingen und die K 4943 nach Staufen im Jahr 2014 8.200 Kfz/24h prognostiziert. Nach der amtlichen Verkehrszählung habe das Verkehrsaufkommen im Jahr 2014 für beide Straßen zusammen 6.753 Pkw, und damit 10 % bis 20 % weniger als in der Verkehrsuntersuchung angenommen, betragen. Beim Schwerverkehr lägen die amtlichen Zahlen ca. 50% niedriger als die Zahlen der Verkehrsuntersuchung. Das Planungsbüro Fichtner habe für beide Straßen zusammen 320 Fahrzeuge des Schwerverkehrs prognostiziert, während nach der amtlichen Verkehrszählung 2015 der Schwerverkehrsanteil 154 Fahrzeuge am Tag betragen habe.

Aus den Zahlen der amtlichen Verkehrszählung im Jahr 2019 ergebe sich, dass das Verkehrsaufkommen gegenüber den in der Verkehrsuntersuchung prognostizierten Zahlen abgenommen habe. Nach der Verkehrszählung habe der DTV-Kfz nach Sulzburg 4.986 Kfz und der DTV-Kfz nach Staufen 1.811 Fahrzeuge betragen. Dies ergebe in der Summe weniger als 7.000 Fahrzeuge. Der Schwerverkehrsanteil liege nach der Verkehrszählung für beide Straßen zusammen bei ca. 170 Fahrzeugen, während die Verkehrsuntersuchung 320 Fahrzeuge angesetzt habe.

Schließlich sei die Planung zur Nordumgehung mit Art. 20a GG nicht zu vereinbaren. Im Hinblick auf den Eingriff in das Eigentumsrecht der Enteignungsbetroffenen sei auch der Gesichtspunkt des Klimaschutzes zu beachten. In seinem Beschluss vom 24.3.2021 habe das Bundesverfassungsgericht betont, dass das relative Gewicht des Klimaschutzgebotes in der Abwägung bei fortschreitendem Klimawandel zunimmt. Die Anforderungen, die Art. 20a GG an den Klimaschutz stelle, würden auch für den Straßenbau gelten.

Der Beteiligte zu 10 behauptet, es habe keinerlei Versuche der Stadt zum freihändigen Kauf gegeben. Die von der Antragstellerin für 2021 mit 3,055 Mio. € und für 2025 mit 3,36 Mio. € angegebenen Baukosten stünden im Widerspruch zu den offiziellen Daten des Statistischen Bundesamtes für Straßen und Tiefbau. Rechne man mit dem Baupreisindex

des Statistischen Bundesamtes die von der Antragstellerin genannten Werte zuzüglich der üblichen 20% Nebenkosten hoch, ergäben sich für Q 4/2021 Baukosten von 4,2 Mio. €, bei einem späteren Baubeginn entsprechend noch höhere Kosten. Die im Jahr 2014 erhobenen Verkehrsdaten würden von den Daten des Straßenverkehrszentrums Baden-Württemberg (SVZ-BW) aus dem Jahr 2015 abweichen. Stelle man Letztere den Daten aus den Bebauungsplanunterlagen von 2014 gegenüber, falle auf, dass der PKW- Verkehr auf der K4941 10% und auf der K4943 21% niedriger sei, und der SV- Verkehr auf der K4941 33% und auf der K4943 71% niedriger sei. Die K4943 von Heitersheim nach Staufen und die K4941 von Heitersheim nach Ballrechten- Dottingen seien für den Durchgangsverkehr auf der Johanniterstraße zwingend verantwortlich, da sie die beiden einzigen östlichen Zu-/ und Abläufe seien.

Schließlich seien die beiden zur Ermittlung der Verkehrsbelastung der Johanniterstraße angewendeten Verfahren sehr fehleranfällig. So sei die durchgeführte, nicht angekündigte Zählung und Befragung durch Heitersheimer Schüler vorher im Ort bekannt gewesen, so dass entsprechende Möglichkeiten der Beeinflussung bestanden hätten. Die zudem herangezogene Zählfunktion der gemeindeeigenen Verkehrsanzeigetafel verwende das Doppler- Radar- Verfahren, welches die Frequenzverschiebung des am Fahrzeug reflektierten Radarsignals zur Geschwindigkeitsauswertung nutze. Hierbei sei prinzipbedingt keine Aussage über die Art des Fahrzeugs möglich. Man könne also nicht sagen, ob ein LKW oder 3 in enger Kolonne fahrende PKW sich dem Gerät nähern. Dies könne dann zu fehlerhaften Aussagen bezüglich des Schwerverkehrs führen.

Die Beteiligten zu 8 und 9 meinen, die bisherigen Verkehrszählungen, die die damalige Ortsumfahrung von Staufen mit einbezogen haben sollen, seien neu durchzuführen. Es sei bereits heute ersichtlich, dass die Ortsumfahrung von Staufen eine deutliche Abnahme des Verkehrs auf der Johanniterstraße bewirkt habe.

Der Beteiligte zu 11 bringt vor, er sei an dem Verfahren teilnahmeberechtigt als Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 7545 sowie als Pächter und Bewirtschafter der Grundstücke Flst.Nrn. 7456,7457, 7458, 7465, 7466, 7542, 7543, 7544, 7549, 7504, 7505,7506, 7507, 7508, 7509, 7510, 7578, 7566, 7567 und 7568. Der von ihm und seiner

Familie betriebene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb werde neben dem Wegfall von weiteren Ertragsflächen auch enorme arbeitswirtschaftliche Nachteile erleiden.

Der Beteiligte zu 4 bringt vor, durch den Wegfall des bestehenden Feldwegs werde ihm die einzige, für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignete Zufahrt zu seinem Grundstück genommen. Eine Zufahrt über die südlich an das Grundstück grenzende Jahnstraße sei praktisch unmöglich, weil diese häufig von Schulkindern, Radfahrern und Fußgängern genutzt werde. Da das Befahren mit Traktoren oder Mähreschern unvermeidlich zu einer Straßenverschmutzung führe, hätte er nach jedem Verlassen des Grundstücks die Straße zu reinigen.

Die Beteiligte zu 1 hat mit Schreiben vom 23.8.2021 Stellung genommen und sich gegen den Enteignungsantrag gewendet.

Der Beteiligte zu 3 hat mit Schreiben vom 27.8.2021 Stellung genommen und sich gegen den Enteignungsantrag gewendet.

Die Beteiligten zu 12 und 21 haben mit Schreiben vom 30.8.2021 Stellung genommen und sich gegen den Enteignungsantrag gewendet.

Die Beteiligten zu 13 bis 15 haben zuletzt mit Schreiben vom 31.8.2021 Stellung genommen und sich gegen den Enteignungsantrag gewendet.

Die Beteiligten zu 16 bis 19 haben mit Schreiben vom 28.8.2021 Stellung genommen und sich gegen den Enteignungsantrag gewendet.

Die Beteiligte zu 25 hat mitgeteilt, das Stromnetz gehöre zwischenzeitlich der Beteiligten zu 26. Diese hat erklärt, die angefragten Teilflächen von den Flurstücken Nrn. 7510 und 7511 seien von den Belastungen im Grundbuch nicht betroffen.

Die Beteiligte zu 27 hat mitgeteilt, dass sie für die zu ihren Gunsten eingetragene Grundschuld eine Löschungsbewilligung erteilt und somit keine Ansprüche auf Entschädigung habe.

Die Beteiligte zu 28 hat erklärt, auf die einmonatige Ladungsfrist nach § 5 Abs. 3 PlanSiG i.V.m. § 108 Abs. 1 S. 4 BauGB zu verzichten. Im Falle der Enteignung verzichte die Beteiligte zu 28 als Grundschuldgläubigerin auf etwaige Entschädigungsansprüche.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Der Beteiligte zu 12 ist am 8.9.2021 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.

Die von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücke sind wie folgt mit im Grundbuch eingetragenen Rechten belastet:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Der Beteiligte zu 11 hat im Rahmen der Online-Konsultation mit Schreiben vom 30.8.2021 seine Rechte als Pächter des Grundstücks Flst.Nr. 7458 angemeldet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Verfahrensakte der Enteignungsbehörde sowie auf die gewechselten Schriftsätze, insbesondere die im Rahmen der Online-Konsultation abgegebenen Stellungnahmen Bezug genommen.

II. Entscheidungsgründe

Der Antrag der Stadt Heitersheim auf Enteignung von Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 7451/1, 7452, 7458, 7548, 7460, 7463, 7464, 7480, 7487, 7497, 7510, 7511, 7545, 7552, 7553, 7556, 7559 und 7560 der Gemarkung Heitersheim ist zulässig aber nicht begründet.

1.

a)

Das Enteignungsverfahren konnte in zulässiger Weise nach dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) fortgeführt, mithin anstelle der nach dem Baugesetzbuch zwingend vorgeschriebenen mündlichen Verhandlung eine ersatzweise Online-Konsultation durchgeführt werden, § 5 Abs. 2 und 4 PlanSiG.

Bei der Entscheidung für die Durchführung einer ersatzweisen Online-Konsultation hat die Enteignungsbehörde zulässigerweise von der ihr zustehenden Wahlmöglichkeit Gebrauch gemacht und hierbei insbesondere das zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Pandemiegeschehen berücksichtigt.

Indem die zu behandelnden Informationen auf einer Online-Plattform zur Verfügung gestellt wurden, sind sie den Beteiligten auch in einer den Anforderungen des Planungssicherstellungsgesetzes genügenden Weise zugänglich gemacht worden. Das Planungssicherstellungsgesetz verlangt nicht, dass die Unterlagen (zusätzlich) in Papierform übersandt werden. Im Übrigen waren die anwaltlich vertretenen Beteiligten nicht darauf angewiesen, sich selbst Zugang zu der Online-Plattform zu verschaffen, sondern konnten hierfür vielmehr auf die Unterstützung ihres Verfahrensbevollmächtigten zurückgreifen. Seitens der nicht anwaltlich vertretenen Beteiligten wurde die Art und Weise des Zugänglichmachens der Unterlagen nicht gerügt.

b)

Die im Amtsblatt der Antragstellerin am 2.7.2021 erfolgte Bekanntmachung der Durchführung der ersatzweisen Online-Konsultation einschließlich der Veröffentlichung der Namen der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücke begegnet keinen datenschutzrechtlichen Bedenken.

Im Anwendungsbereich von Art. 6 Abs. 1c Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist eine Verarbeitung stets schon dann erforderlich, wenn sie durch (verfassungsgemäßes) Gesetz verpflichtend angeordnet ist (vgl. Albers/Veit in BeckOK DatenschutzR, DSGVO, 37. Ed. 1.5.2020, RdNr. 34 zu Art. 6 und Frenzel in Paal/Pauly, DS-GVO, 3. Aufl. 2021, RdNr. 16 zu Art. 6).

Gemäß § 108 Abs. 5 S. 1 BauGB ist die Einleitung des Enteignungsverfahrens unter Bezeichnung des im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen ortsüblich bekannt zu machen. Diese Nennung ist erforderlich, um gegebenenfalls den wahren, nicht eingetragenen Eigentümer ermitteln zu können, sollte es zu einem Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs gekommen sein, insbesondere durch Erbfolge (vgl. Dyong/Groß in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNr. 19 zu § 108). Diese Information eines etwaigen wahren, nicht eingetragenen Eigentümers stellt einen hinreichenden sachlichen Grund für die Veröffentlichung der Namen der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer dar, die mithin erforderlich ist.

c)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Soweit es den Beteiligten zu 12 betrifft, ist dieser mit erfolgter Eintragung im Grundbuch am 8.9.2021 Eigentümer des von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstück Flst.Nr. 7497 und damit Beteiligter dieses Verfahrens geworden. Der Beteiligte zu 21 ist

als Inhaber einer Vormerkung an dem vorbezeichneten Grundstück weiterhin Beteiligter des Enteignungsverfahrens geblieben.

Der Beteiligte zu 12 sowie die [REDACTED] [REDACTED] in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 7560, sind entsprechend des Rechtsgedanken des § 49 BauGB in das Enteignungsverfahren in dem Zustand eingetreten, in dem es sich im Zeitpunkt des Übergangs des Rechtes befand (vgl. Dyong/Groß in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNr. 19 zu § 106).

2.

Der Antrag der Stadt Heitersheim auf Enteignung von Teilflächen der oben genannten Grundstücke ist zulässig

Die verfahrensrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung eines ernsthaften Bemühens der Antragstellerin um einen freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen liegt hinsichtlich sämtlicher Beteiligten vor. Dies gilt insbesondere auch für die Beteiligten zu 4, 6, 10 und 11.

Nach § 87 Abs. 2 S. 1 BauGB ist ein angemessenes Angebot als Teil eines ernsthaften Bemühens um den freihändigen Erwerb des Enteignungsgegenstandes, sei es als Kauf- oder Tauschangebot, verfahrensrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Einleitung eines Enteignungsverfahrens. Der Enteignungsbetroffene muss die Möglichkeit haben, dieses Angebot bis zur Einleitung des Enteignungsverfahrens anzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 1.3.1984 – III ZR 197/82 –, NJW 1984, 1879, 1880 und Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNr. 96 zu § 87). Ein angemessenes Angebot muss grundsätzlich nicht nur den Betrag für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende entschädigungspflichtige Vermögensnachteile umfassen (BGH, Urteil vom 27.6.1966 – III ZR 202/65 –, NJW 1966, 2012, 2013), mithin vollständig sein. Das Angebot muss hinsichtlich der Höhe der Entschädigungsposten nur in etwa der Enteignungsentschädigung entsprechen (BGH, Urteil vom 27.6.1966 – III ZR 202/65 –, NJW 1966, 2012, 2013 und Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, RdNr. 6 zu § 87).

Die Antragstellerin hat dem Beteiligten zu 10 wiederholt angeboten, die verfahrensgegenständliche Teilfläche von ca. 30 m² des Grundstücks Flst.Nr. 7451/1 zu erwerben. Mit Schreiben vom 15.4.2016 und vom 1.9.2016 bot die Antragstellerin dem Beteiligten zu 10 für einen Erwerb der verfahrensgegenständlichen Teilfläche einen Preis von 3,50 €/m² zuzüglich eines sogenannten Beschleunigungszuschlags in Höhe von 1,50 €/m² an. Mit weiterem Schreiben vom 5.1.2017 bot die Antragstellerin dem Beteiligten zu 10 an, die betreffende Grundstücksteilfläche zu einem Preis von 3,50 €/m² zu erwerben. Ein Beschleunigungszuschlag wurde nicht mehr angeboten. Schließlich bot die Antragstellerin dem Beteiligten zu 10 mit Schreiben vom 29.5.2018 einen Erwerb der verfahrensgegenständlichen Teilfläche zu einem Preis von 3,50 €/m² an. Der Beteiligte zu 10 wurde um Rückmeldung bis spätestens 31.7.2018 gebeten.

Der von der Antragstellerin angebotene Kaufpreis in Höhe von 3,50 €/m² entspricht dem Bodenwert, den der Sachverständige Herr Pfaff im Wege des Vergleichswertverfahrens und unter Heranziehung des Bodenrichtwerts in seinem Verkehrswertgutachten vom 4.11.2019 für das Grundstück Flst.Nr. 7451/1 ermittelt hat. Das Gutachten ist insoweit in sich schlüssig und nachvollziehbar. Das Angebot der Antragstellerin war auch vollständig. Dem Beteiligten zu 10 wären durch die Enteignung keine anderen Vermögensnachteile entstanden, die nach § 96 BauGB zu entschädigen gewesen wären. So wäre durch den Flächenverlust insbesondere kein Erwerbsverlust entstanden, da das Grundstück Flst.Nr. 7451/1 nicht landwirtschaftlich, sondern vielmehr freizeithlich als Obstgarten genutzt wird.

Soweit es die Beteiligten zu 4, 6 und 11 betrifft, fehlt es zwar an einem vollständigen Angebot der Antragstellerin.

So hat die Antragstellerin auch den Beteiligten zu 4, 6 und 11 lediglich eine Entschädigung für den Bodenwert in Höhe von 3,50 €/m² – zunächst zuzüglich eines sogenannten Beschleunigungszuschlags in Höhe von 1,50 €/m², dann ohne diesen Zuschlag – angeboten. Den ihre Grundstücke selbst bewirtschaftenden Eigentümern der Grundstücke Flst.Nrn. 7464, 7510 und 7511 sowie 7545 wäre aber nach den in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Feststellungen und Beurteilungen des Ergänzungsgutachtens der Sachverständigen Frau Bertsche zusätzlich zu der Substanzentschädigung eine Entschädigung für den Erwerbsverlust sowie für die aus dem Anschnitt resultierenden

Wirtschaftserschwerisse zu gewähren gewesen. Diese anderen Vermögensnachteile, die im Falle einer Enteignung nach § 96 BauGB entschädigungspflichtig gewesen wären, umfassten die Angebote der Antragstellerin nicht.

Zudem wäre bezüglich der Grundstücke Flst.Nrn. 7510 und 7511 wohl ein Zuschlag auf den Bodenwert vorzunehmen gewesen, da es sich bei den betreffenden Grundstücken um das Hofstellengrundstück bzw. die Hofanschlussfläche handelt. Die Sachverständige hatte hier einen Zuschlag von 50 % für angemessen gehalten. Ginge man von einem Bodenwert von 3,50 €/m² aus, hätte sich bei einem Zuschlag von 50 % ein Bodenwert von 5,25 €/m² errechnet. Der von der Antragstellerin angebotene Kaufpreis hat diesen Bodenwert lediglich zu 66,67 % abgedeckt. Mangels Vorverlagerung des Wertermittlungsstichtags gemäß § 95 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wäre aber wohl von einem Bodenwert von 4,00 €/m² auszugehen gewesen, wie ihn der Sachverständige Herr Pfaff in seiner im Rahmen der Online-Konsultation abgegebenen Stellungnahme vom 2.8.2021 für den Wertermittlungsstichtag 2.8.2021 ermittelt hat. Der sich hieraus errechnende Bodenwert von 6,00 €/m² ist durch den von der Antragstellerin angebotenen Kaufpreis von 3,50 €/m² sogar nur zu 58,34 % abgedeckt worden.

Unter Zugrundelegung eines Bodenwerts von 6,00 €/m² würde sich für das Grundstück Flst.Nr. 7510 mit einer Erwerbsfläche von 7 m² ein Betrag von 42,00 € errechnen. Bei einem Preis von 3,50 €/m² käme man hingegen auf einen Betrag von 24,50 €. Für das Grundstück Flst.Nr. 7511 mit einer Erwerbsfläche von 508 m² würde sich von einem Bodenwert von 6,00 €/m² ausgehend ein Betrag von 3.048,00 € errechnen, wohingegen man bei einem Preis von 3,50 €/m² lediglich auf einen Betrag von 1.778,00 € käme.

Der von der Antragstellerin angebotene Kaufpreis unterschreitet sowohl den objektiven Quadratmeterpreis als auch den objektiven Gesamtwert der verfahrensgegenständlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 7510 und 7511 so erheblich, dass das Angebot der Antragstellerin zum Erwerb dieser Grundstücke nicht nur unvollständig, sondern auch der Höhe nach wohl nicht mehr angemessen gewesen sein dürfte.

Mit Schreiben vom 20.7.2020 hatte die Enteignungsbehörde die Antragstellerin darauf hingewiesen, dass aus den oben genannten Gründen Bedenken bestünden, ob hinsichtlich der Grundstücke Flst.Nrn. 7464, 7510 und 7511 sowie 7545 von einem

vollständigen und der Höhe nach angemessenen Angebot im Sinne von § 87 Abs. 2 S. 1 BauGB ausgegangen werden kann (vgl. zur Frage des noch angemessenen Angebots, Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNrn. 89 ff. zu § 87).

Auf diesen Hinweis hin hat Herr Bürgermeister Zachow mit dem Beteiligten zu 4 sowie mit der Beteiligten zu 6 am 5.10.2020 bzw. am 21.9.2020 jeweils vor Ort ein persönliches Gespräch über den Erwerb der betreffenden Grundstücksteilflächen geführt. Ein neues höheres, genau beziffertes Angebot ist hierbei aber weder dem Beteiligten zu 4 noch der Beteiligten zu 6 unterbreitet worden. Mit dem Beteiligten zu 11 sind keine erneuten Erwerbsverhandlungen geführt worden.

Ob diese Unvollständigkeit bzw. Unangemessenheit der Angebote als offensichtlich zu qualifizieren ist und hinsichtlich der Beteiligten zu 4, 6, und 11 deshalb von einem fehlenden Angebot auszugehen wäre (zur Gleichstellung eines offensichtlich unangemessenen Angebots mit einem fehlenden Angebot vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNr. 96 zu § 87), kann im Ergebnis dahinstehen. Denn die genannten Beteiligten haben zu erkennen gegeben, dass sie jedes angemessene Angebot ablehnen werden.

Gibt der Eigentümer aber zu erkennen, dass er jedes angemessene Angebot ablehnen wird, kann ein solches als Zulässigkeitsvoraussetzung für das Enteignungsverfahren nicht gefordert werden, die Verpflichtung aus § 87 Abs. 2 S. 1 erlischt mithin (vgl. BGH, Urteil vom 27.6.1966 – III ZR 202/65 –, NJW 1966, 2012, 2014 und Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, RdNr. 6 zu § 87).

Nach dem unbestrittenen Vortrag der Antragstellerin haben sowohl der Beteiligte zu 4 als auch die Beteiligte zu 6 in dem jeweiligen persönlichen Gespräch vor Ort erklärt, die verfahrensgegenständlichen Teilflächen auch zu einem höheren Kaufpreis nicht verkaufen zu wollen. Der Beteiligte zu 4 lehnt demnach den Verkauf ab, weil er die Fläche selbst im Nebenerwerb bewirtschaftet und die Nordumgehung die Bewirtschaftung erschweren würde. Die Beteiligte zu 6 ist nicht verkaufsbereit, da die Nordumgehung ihr Hofgrundstück bzw. ihr Hofanschlussflächengrundstück betrifft und sie daher die geplante Umgehungsstraße aus grundsätzlichen Gründen ablehnt.

Soweit es den Beteiligten zu 11 betrifft, konnte ein erneutes, höheres Angebot zum freihändigen Erwerb ebenfalls unterbleiben. Die Antragstellerin ist insoweit zu Recht davon ausgegangen, dass die Ablehnung eines solchen Angebots mit Sicherheit zu erwarten gewesen wäre (vgl. zur Entbehrlichkeit eines erneuten Angebots BGH, Urteil vom 16.12.1982 – III ZR 123/81 –, juris Rn. 20). Der Beteiligte zu 11 hat durch seinen Vortrag im Enteignungsverfahren und insbesondere im Bebauungsplanverfahren klar zu erkennen gegeben, die Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 7545 auf keinen Fall veräußern zu wollen. So hat er im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgebracht, einen Verkauf seines Grundstücks abzulehnen und sich einer Enteignung mit allen ihm zur Verfügung stehenden, auch gerichtlichen Mitteln bis zur letzten Instanz zur Wehr zu setzen. Das Vorbringen im Rahmen der Online-Konsultation bietet keinerlei Anhaltspunkte, dass sich an dieser ablehnenden Haltung etwas geändert haben könnte.

Im Übrigen lehnen die Beteiligten zu 4, 6 und 11 die geplante Nordumgehung ausweislich ihrer im Rahmen der Online-Konsultation abgegebenen Stellungnahmen aus grundsätzlichen Erwägungen ab und bestreiten das Vorliegen der materiellen Enteignungsvoraussetzungen.

Bestreitet der Eigentümer, dass die materiellen Enteignungsvoraussetzungen vorliegen, gebietet der Schutzzweck des § 87 Abs. 2 S. 1 BauGB ein angemessenes Kaufangebot dann nicht, wenn die ablehnende Haltung des Eigentümers dem Grunde nach unumstößlich erscheint (vgl. BGH, Urteil vom 8.5.1980 – III ZR 27/77 –, NJW 1980, 2814, 2816). Von einer Unumstößlichkeit kann beispielsweise dann ausgegangen werden, wenn der Eigentümer auch nach einer Überlegungszeit den Verkauf des Grundstücks deshalb kategorisch ablehnt, weil nach seiner Auffassung die Enteignungsvoraussetzungen dem Grunde nach nicht vorliegen (vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNr. 81 zu § 87).

So liegt der Fall hier. Die Beteiligten zu 4, 6 und 11 haben sämtliche Kaufangebote, die die Antragstellerin ihnen vor und nach Einleitung des Enteignungsverfahrens unterbreitet hat, abgelehnt. Zudem haben sie sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch im Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit der Planung angezweifelt und im Rahmen dieses Enteignungsverfahrens das Vorliegen der materiellen Enteignungsvoraus-

setzungen bestritten. So wurde insbesondere in Zweifel gezogen, ob das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert.

3.

Der Bebauungsplan „Nordumgehung“, zu dessen Vollzug die Enteignung beantragt wurde, erweist sich zwar als rechtmäßig. Die vorzunehmende spezifisch enteignungsrechtliche Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen ergibt jedoch, dass das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung nicht erfordert.

a)

Der Enteignungszweck des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen, ist gegeben. Die betroffenen Teilflächen sollen als öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) dienen. Der Straßen-Bebauungsplan „Nordumgehung“ bildet als sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, RdNr. 2 zu § 85) eine ausreichende Grundlage für eine planakzessorische Enteignung. Im Bebauungsplan kann eine Verkehrsfläche im Wege „isolierter“ Straßenplanung festgesetzt werden (BVerwG, Urteil vom 26.8.1993 – 4 C 24/91 –, NVwZ 1994, 275, 277).

Die von der Enteignungsbehörde von Amts wegen inzident zu prüfende Gültigkeit des Bebauungsplans „Nordumgehung“ ist gegeben (vgl. zur Inzidentkontrolle BGH, Urteil vom 28. 5. 1976 – III ZR 137/74 –, NJW 1976, 1745 und Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, RdNr. 2 zu § 85).

Bezüglich der Beteiligten zu 6, 9, 10 und 11 folgt dies aus der Rechtskraft (§ 121 Nr. 1 VwGO) des antragsabweisenden Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 9.5.2018 (Az. 3 S 1379/17) im Normenkontrollverfahren. Für die Enteignungsbehörde besteht insoweit eine Bindung, als in dem Urteil nach § 47 VwGO die Erforderlichkeit der Planung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung generell und ein Bedarf für die konkrete Planung bejaht wurde (vgl. BGH, Beschluss vom 25.10.2001 – III ZR 76/01 –, ZfBR 2002, 266, 267 und BGH, Urteil vom 7.7.1988 – III ZR 134/87 –, NJW 1989, 216, 217).

Bezüglich der übrigen Beteiligten, die am Normenkontrollverfahren nicht beteiligt waren, besteht indes keine Rechtskraftwirkung. Die zulässige Inzidentkontrolle des Bebauungsplans führt aber auch diesen gegenüber nicht zur Annahme der Unwirksamkeit der Satzung.

Der Bebauungsplan „Nordumgehung“ vom 20.2.2028 ist weder in formeller noch in materieller Hinsicht zu beanstanden.

aa)

Der Bebauungsplan vom 20.2.2018 leidet an keinem Verstoß gegen § 18 GemO. Es kann dahinstehen, ob die Gemeinderäte Fabry und Dolezik als befangen anzusehen sind und deshalb nicht an dem ersten Satzungsbeschluss vom 14.2.2017 hätten mitwirken dürfen. Denn durch die Fassung eines neuen Satzungsbeschlusses, an dem die beiden Gemeinderäte nicht mitgewirkt haben, und die anschließende erneute Bekanntmachung des Bebauungsplans wäre ein etwaiger, dem am 14.2.2017 beschlossenen Bebauungsplan anhaftender Fehler geheilt worden.

bb)

(1) Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, der unbefristet beachtlich wäre, liegt nicht vor.

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich sind nur solche Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen oder die einer positiven Planungskonzeption entbehren, sowie Pläne, die ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind (BVerwG, Urteil vom 20.5.2010 – 4 C 7/09 –, NVwZ 2010, 1561, 1562 und Urteil vom 28.1.1999 – 4 CN 5/98 –, NVwZ 1999, 1222, 1223).

Die Antragstellerin hat die geplante Straße zu Recht als Gemeindeverbindungsstraße im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 Straßengesetz (StrG) qualifiziert, so dass die Planung nicht aus kompetenziellen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung hat.

Die Verkehrsbefragungen, die im Rahmen der von der Antragstellerin in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurden, haben ergeben, dass der an den Befragungsstellen erfasste Verkehr ganz überwiegend als Verkehr zwischen benachbarten Gemeinden oder Gemeindeteilen anzusehen ist (vgl. Anlage 4 zur Verkehrsuntersuchung). Das lässt den Schluss zu, dass auch die geplante Straße vorwiegend diesem Verkehr zu dienen bestimmt ist, auch wenn die Straße vor allem den Durchgangsverkehr aufnehmen soll.

(2) Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

Nachdem die Beteiligten zu 6, 9, 10 und 11 im Rahmen des Normenkontrollverfahrens form- und fristgemäß im Sinne des § 215 Abs. 1 S. 1 BauGB gerügt haben, die Lärmentlastung auf der Johanniterstraße sowie die Belange der Landwirtschaft seien falsch ermittelt und gewichtet worden und die von der Antragstellerin vorgenommene Alternativenprüfung sei ebenfalls fehlerhaft, wären die genannten Mängel des Abwägungsvorgangs zeitlich unbegrenzt beachtlich.

Eine frist- und formgerechte sowie inhaltlich hinreichend konkrete Rüge bewirkt, dass der gerügte Fehler zeitlich unbegrenzt beachtlich bleibt. Diese Wirkung tritt nicht nur zugunsten desjenigen ein, der selbst die Rüge erhoben hat. Diese wirkt vielmehr allgemein und absolut („inter omnes“) (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.6.1982 – 4 N 6/79–, NVwZ 1983, 347; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, RdNr. 7 zu § 215). Die Rüge konnte auch im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gegenüber der Antragstellerin geltend gemacht werden. Die Begründung des Normenkontrollantrags, mit der die oben genannten Mängel des Abwägungsvorgangs gerügt wurden, ist der Antragstellerin am 2.10.2017, mithin innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung am 24.2.2017 zugestellt worden (vgl. zur Rügeerhebung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens BVerwG, Urteil vom 14.6.2012 – 4 CN 5/10, NVwZ 2012, 1404, 1407 und Beschluss vom 21.8.2018 – 4 BN 44.17, BeckRS 2018, 22070 Rn. 4 und Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 142. EL Mai 2021, RdNr. 30 zu § 215).

Nach ständiger Rechtsprechung (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 5.7.1974 – IV C 50/72 –, NJW 1975, 70, 72) ist die von der planenden Gemeinde bei der Aufstellung eines

Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nur darauf überprüfbar, ob eine Abwägung überhaupt stattgefunden hat, ob in sie an Belangen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden musste, ob die Bedeutung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange richtig erkannt worden ist und ob der Ausgleich zwischen den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zu ihrer objektiven Wichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht. Innerhalb dieses Rahmens wird das Abwägungsgebot dagegen nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

Gemessen daran ist die von der Antragstellerin vorgenommene Abwägung nicht zu beanstanden, soweit diese infolge form- und fristgerechter Rüge zeitlich unbefristet überprüfbar war.

So hat die Antragstellerin insbesondere die im Falle der Errichtung der geplanten Umgehungsstraße im Bereich der Johanniterstraße zu erwartende Lärmentlastung nicht falsch ermittelt oder gewichtet. Nach der von der Antragstellerin eingeholten schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Fichtner liegt die Lärmbelastung im Umfeld der Johanniterstraße mit bis zu 68 dB (A) tags und bis zu 60 dB (A) nachts verschiedentlich nicht unerheblich über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Wohngebiete: 59/49 dB (A), Mischgebiet 64/54 dB (A)). Das Gutachten geht davon aus, dass die Verlagerung des Durchgangsverkehrs, die durch die geplante Nordumgehung erreicht werden könnte, die bestehende Lärmbelastung um bis zu 4 dB (A) mindern würde (vgl. Seite 13 der schalltechnischen Untersuchung). Diese Berechnung begegnet keinen Bedenken.

Auch die Belange der Landwirtschaft hat die Antragstellerin mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Der Antragstellerin war bewusst, dass die Planung zu Nachteilen für die Landwirtschaft führt. In der Bebauungsplanbegründung wird unter anderem ausgeführt, dass die Flächenverluste durch die wegfallenden Pachtflächen und die teilweise im Eigentum von Landwirten stehenden Flächen jedoch wegen des geringen

betroffenen Flächenanteils in keinem Fall über 5 % der jeweiligen Betriebsfläche lägen, so dass keine Existenzgefährdung für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten sei. Dass die Planung zum Wegfall der bisher bestehenden doppelten Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke führt, hat die Antragstellerin ebenfalls erkannt. In der Begründung des Bebauungsplans heißt es dazu, ein Großteil der an die geplante Umgehungsstraße angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sei bisher doppelt – also sowohl von Süd-Westen als auch von Nord-Osten – erschlossen. Durch die Trassierung der geplanten Nordumgehung auf dem bestehenden Wirtschaftsweg entfalle eine dieser beiden Erschließungen, weil aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zufahrt auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der neuen Umgehung her nicht gestattet werden könne. Diesen Nachteil hält die Antragstellerin aber für hinnehmbar, da für sämtliche Landwirtschaftsflächen auch weiterhin die Erschließung gewährleistet sei. So könnten die nördlich der geplanten Umgehungsstraße gelegenen Grundstücke auch künftig über den im Norden parallel zu der Trasse verlaufenden Wirtschaftsweg erreicht werden. Die südlich der Umgehungsstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen seien über das ortsrandnahe Wegenetz ebenfalls weiterhin erschlossen. Zwischen der B 3 und dem Unteren Gallenweilerweg verlaufe parallel zur Römerstraße ein Wirtschaftsweg, der entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 6.12.2016 im Frühjahr 2017 ausgebaut werde, sodass über ihn künftig die Bewirtschaftung der hieran nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen könne. Die Landwirtschaftsflächen zwischen dem Unteren Gallenweilerweg und der Kolpingstraße seien bis auf die Grundstücke Flst.Nrn. 7453 und 7454 über die Jahnstraße oder das Grundstück Flst.Nr. 7486 zu erreichen. Die Grundstücke Flst.Nrn. 7453 und 7454 befänden sich im Eigentum der Stadt. Um deren Erschließung langfristig zu sichern, sei inzwischen eine Grunddienstbarkeit mit einem Überfahrtsrecht auf dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 7456 eingetragen. Für die Flächen zwischen der Kolpingstraße und der K 4943 existiere ein parallel zur Nordumgehung verlaufender Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 7434), der bestehen bleibe und weiterhin der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen diene.

Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden. Es ist insbesondere nicht zu erkennen, dass der Wegfall der bisher bestehenden doppelten Erschließung für die Landwirte zu

erheblichen Umwegen führt. Dass die Bewirtschafter wegen dieses Wegfalls auf ihren Ackerflächen wenden müssten, was bei Reihenkulturen zu verkleinerten Nettoanbauflächen führen würde, wiegt nicht übermäßig schwer und ist unter den gegebenen Umständen als unvermeidlich anzusehen.

Die vorgenommene Abwägung ist auch nicht im Hinblick auf die von der Antragstellerin geprüften Alternativen zum Bau der geplanten Umgehungsstraße zu beanstanden.

Ein Bebauungsplan verstößt gegen das Abwägungsgebot, wenn die Gemeinde eine alternative Straßenführung außer Acht gelassen oder gar verworfen hat, obwohl diese unter dem Gesichtspunkt der einschlägigen öffentlichen und privaten Belange eindeutig besser geeignet wäre und sich folglich geradezu aufdrängt (vgl. VGH München, Urteil vom 13.3.1995 – 2 N 94.1845, – BeckRS 1995, 13829 und BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 – 4 N 1/86 –, NVwZ 1988, 351, 352).

Die Antragstellerin hat ausweislich der Begründung des Bebauungsplans mehrere Alternativen zu der geplanten Nordumgehung (Variante 1) geprüft: erstens die Möglichkeit einer südlichen Ortsumfahrung, zweitens eine Verlängerung des Unteren Gallenweilerwegs, die zunächst auf der gleichen Trasse wie die Variante 1 verläuft, dann jedoch rechtwinklig nach Norden auf den Unteren Gallenweilerweg abschwenkt und im Norden in die L 129 einmündet (Variante 2) und drittens drei Untervarianten (2a, 2b und 2c), die im Gegensatz zur Variante 2 einen direkten Anschluss an die B 3 herstellen. Sowohl die Südumfahrung als auch die genannten Untervarianten wurden bereits aufgrund einer Grobanalyse als weniger geeignet beurteilt. Die Antragstellerin hat daher nur die Variante 2 detaillierter untersucht. Sie ist dabei in nicht zu beanstandender Weise zu dem Ergebnis gekommen, dass die Variante 1 eindeutig vorzugswürdig gegenüber der Variante 2 sei, da sie die Johanniter-, Haupt- und Poststraße deutlich stärker entlaste als die Variante 2 und auch die Eingriffe in Natur und Landwirtschaft geringer seien bei dieser Variante.

Die Alternativen in Gestalt von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung oder Verkehrslenkung hat die Antragstellerin abwägungsfehlerfrei nicht aufgegriffen, weil sie nicht geeignet sind, sämtliche mit der Planung verfolgten Ziele zu erreichen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die innerörtlichen Ost-West-Verbindungsstraßen vom Durchgangsverkehr, vor allem vom Schwerlastverkehr zu entlasten, um den innerörtlichen Verkehrsfluss zu verbessern und die Lärm- und Abgasimmissionen zu reduzieren.

Daneben bezweckt die Antragstellerin eine bessere Verkehrsanbindung der vor einigen Jahren neu gebauten Malteserhalle, des erweiterten Schulzentrums und des Vereins- und Jugendhauses sowie eine bessere Anbindung des Ortsteils Gallenweiler. Maßnahmen wie eine weitere Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den innerörtlichen Ost-West-Straßen auf 30 km/h oder die Aufbringung eines „Flüsterasphalts“ mögen zwar ebenfalls zu einer Verringerung der Lärm- und Abgasimmissionen führen. Die anderen von der Antragstellerin verfolgten Ziele werden damit jedoch nicht erreicht. Soweit es die gewünschte Verbesserung des innerörtlichen Verkehrsflusses betrifft, wäre eine über die bereits geltende „Tempo 30“-Regelung hinausgehende Geschwindigkeitsbeschränkung vielmehr kontraproduktiv. Als nicht planzielkonforme Alternativen mussten die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung oder Verkehrslenkung mithin nicht in die Abwägung eingestellt werden.

Schließlich ist auch das Ergebnis der Abwägung der Antragstellerin nicht zu beanstanden. Es kann nicht festgestellt werden, dass der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. BVerwG, Urteil vom 5.5.2015 – 4 CN 4/14 –, NVwZ 2015, 1537, 1538).

Die prognostizierte Entlastungswirkung der geplanten Umgehungsstraße steht nicht außer Verhältnis zu den nachteiligen Folgen der Planung, insbesondere nicht zu den mit dem Vorhaben verbundenen Nachteilen für die Landwirtschaft.

Die Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Fichtner zeigt, dass die geplante Nordumgehung durchaus zu einer nicht unerheblichen Entlastung der innerörtlichen Ost-West-Verbindungs-Straßen vom Durchgangsverkehr führt. Dies gilt in besonderem Maße für den Schwerverkehr.

Die Verkehrsuntersuchung vergleicht u.a. die für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet auf der Basis des vorhandenen Straßennetzes einschließlich der bis dahin zu erwartenden Veränderungen des

Verkehrsnetzes („Prognose-Nullfall 2030“) mit den ebenfalls für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet auf der gleichen Grundlage, aber unter Einbeziehung der geplanten Nordumgehung („Planfall 1 2030“) (vgl. Anlage 9.3 zur Verkehrsuntersuchung). Aus diesem Vergleich geht hervor, dass die geplante Umgehungsstraße jedenfalls hinsichtlich der am stärksten befahrenen Johanniterstraße durchaus zu einer nicht unerheblichen Verkehrsentlastung führt. Bis auf den Abschnitt zwischen Hauptstraße und dem Unteren Gallenweilerweg beläuft sich die Abnahme auf 2.900 bis 3.000 Kfz/24h, was bis zu 44 % entspricht.

Soweit es den Schwerverkehr betrifft, ist die Entlastungswirkung noch größer. Die für den Prognose-Nullfall 2030 angenommene Schwerverkehrsbelastung auf der Johanniterstraße zwischen der Staufener Straße und der B 3 beträgt zwischen 340 und 390 SV/24 h. Für den Fall des Baus der geplanten Nordumgehung prognostiziert die Verkehrsuntersuchung in diesem Abschnitt eine Belastung mit nur noch 110 bis 140 SV/ 24h. Dies entspricht einer Verringerung um fast zwei Drittel. Dass auf der Kolpingstraße und dem Unteren Gallenweilerweg eine Schwerverkehrsbelastung von 20 SV/24 neu hinzukommt, fällt angesichts der geringen Zunahme nicht ins Gewicht. Dies gilt auch für die Zunahme der Lärmbelastung, die mit der Verkehrszunahme auf dem Abschnitt der Staufener Straße verbunden ist, der Teil der geplanten Umgehungsstraße ist. Nach der von der Antragstellerin eingeholten schalltechnischen Untersuchung ist lediglich eine Lärmzunahme von 1 bis 2 dB (A) zu erwarten, von der zudem nur wenige Gebäude betroffen sind.

Demgegenüber wiegen die Nachteile, die die Planung für die Landwirtschaft hat, aus den oben dargestellten Gründen nicht so unverhältnismäßig schwer, dass die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit der Antragstellerin überschritten wären.

b)

Gemäß § 87 Abs. 1 BauGB setzt die Enteignung weiter voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

Der Zugriff auf das Eigentum ist nur zulässig, wenn das Eigentumsobjekt zur Erfüllung einer bestimmten öffentlichen Aufgabe benötigt wird, der Zugriff also einem besonderen,

im öffentlichen Nutzen liegenden Zweck dient (vgl. BVerfG, Beschluss vom 20.3.1984 – 1 BvL 28/82 –, NJW 1984, 1872 und BVerfG, Beschluss vom 12. 11. 1974 – 1 BvR 32/68 –, NJW 1975, 37 f.). Dabei reicht nicht jedes beliebige öffentliche Interesse aus. Die freiheitssichernde Funktion des Eigentums verlangt ein schwerwiegendes, dringendes öffentliches Interesse. Nur um dessen Erfüllung willen dürfen private Rechte entzogen werden. Es kommt nicht darauf an, ob ein Vorhaben in einem allgemeinen Sinne dem Wohl der Allgemeinheit dient, sondern darauf, ob die konkrete Enteignung hierfür notwendig ist. (vgl. BVerfG, Urteil vom 24.3.1987 – 1 BvR 1046/85 –, juris RdNr. 60)

Eine allgemeine Alternativenprüfung braucht sich im Rahmen des § 87 Abs. 1 BauGB nicht anzuschließen, wenn – wie hier – die Frage möglicher Trassenvarianten und Alternativen bereits bei der Prüfung der Gültigkeit des Bebauungsplans gewürdigt wurde (vgl. BGH, Beschluss vom 25.10.2001 – III ZR 76/01 –, ZfBR 2002, 266, 267; OLG München, Urteil vom 18.11.2005 – U 1/05 Bau –, BeckRS 2005, 154625 RdNr. 20; Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, RdNr. 55 zu § 87).

Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme der Grundstücksteilflächen der Beteiligten zu 6, 9, 10 und 11 ist zudem im Rahmen des Normenkontrollverfahren geprüft und durch den Verwaltungsgerichtshof nicht beanstandet worden. Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan „Nordumgehung“ eine bauplanerische Abwägungsentscheidung vorgenommen und sich hierbei für die als Variante 1 bezeichnete Planvariante entschieden. Die als Variante 2 bezeichnete Trassierung wurde nach detaillierter Untersuchung verworfen, da sie die Johanniter-, Haupt- und Poststraße deutlich weniger stark entlaste als die Variante 1 und auch die Eingriffe in Natur und Landwirtschaft erheblicher seien als bei der Planvariante. Die Alternativen in Gestalt von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung oder Verkehrslenkung hat die Antragstellerin nicht aufgegriffen, weil sie nicht geeignet sind, sämtliche mit der Planung verfolgten Ziele zu erreichen.

Diese Entscheidung der Antragstellerin war auf der Ebene der Normenkontrolle des Bebauungsplans einer Prüfung auf Rechtmäßigkeit unterworfen und ist trotz der Rügen der Beteiligten zu 6, 9, 10 und 11 durch den Verwaltungsgerichtshof nicht beanstandet worden. Eine darüberhinausgehende Prüfungspflicht von Alternativen und Varianten der Führung der Umgehungsstraße ist im Enteignungsverfahren nicht geboten (vgl. BVerfG,

Beschluss vom 8.7.2009 – 1 BvR 2187/07, 1 BvR 692/08 –, NVwZ 2009, 1283, 1286; Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, RdNr. 55 zu § 87).

Ob das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordert, ist im Rahmen einer enteignungsrechtlichen Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte mit dem Erhaltungsinteresse des Eigentümers zu ermitteln (vgl. BVerfG, Urteil vom 24.3.1987 – 1 BvR 1046/85 –, juris Rn. 66 und Halama in Berliner Komm., BauGB, 14. Lfg./Oktober 2009, RdNr. 30 zu § 87).

Diese spezifisch enteignungsrechtliche Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte ist dabei nicht mit einer planerischen Abwägung gleichzusetzen (BVerfG, Beschluss vom 8.7.2009 – 1 BvR 2187/07, 1 BvR 692/08 –, NVwZ 2009, 1283, 1285). Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für die einzelnen vom Plan erfassten Grundstücke die zulässige Benutzungsart bestimmt. Damit steht aber noch nicht notwendig fest, dass das Wohl der Allgemeinheit es gebietet, ein bestimmtes Grundstück diesem Zweck zwangsweise durch Enteignung gerade im jetzigen Zeitpunkt zuzuführen. Die Enteignung ist danach nur zulässig, wenn es zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben unumgänglich ist, das Eigentum in die Hand des Staates oder der Gemeinde zu bringen. Es muss über das öffentliche Interesse an der Planung hinaus ein Zurücktreten des Eigentümers hinter das Gemeinwohl erforderlich sein (BGH, Beschluss vom 25.10.2001 –, III ZR 76/01 –, BeckRS 2001, 9191 und Urteil vom 7.7.1988 – III ZR 134/87 –, NJW 1989, 216, 217).

Gemessen an diesen Grundsätzen ist der Entzug des Eigentums an den verfahrensgegenständlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 7451/1, 7452, 7458, 7548, 7460, 7463, 7464, 7480, 7487, 7497, 7510, 7511, 7545, 7552, 7553, 7556, 7559 und 7560 der Gemarkung Heitersheim nicht gerechtfertigt. Nach Überzeugung des Enteignungsausschusses kann in keinem der 18 Einzelfälle ein Überwiegen der für die Enteignung streitenden Gemeinwohlbelange gegenüber den privaten Eigentümerbelangen und den gegen die Enteignung streitenden Gemeinwohlbelangen festgestellt werden.

Als für die Enteignung streitender Gemeinwohlbelang ist zunächst das städtebauliche Ziel in die Abwägung einzustellen, durch den Bau der Nordumgehung eine Abnahme der Abgas- und vor allem der Lärmbelastung für die Anwohner der Johanniterstraße zu

erreichen, mithin den Gesundheitsschutz für die Anwohner zu verbessern. Aus der Anlage 5.1 zur schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Beurteilungspegel im Umfeld der Johanniterstraße (Immissionsorte 18 bis 21, 24 bis 29 sowie 31, vgl. zur Lage der Immissionsorte Anlage 4 zur schalltechnischen Untersuchung) nicht unerheblich über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen.

Durch den Bau der Nordumgehung würde vor allem die Johanniterstraße vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass die Johanniterstraße, bezogen auf die für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsbelastungen, bis auf den Abschnitt zwischen Hauptstraße und Unterem Gallenweilerweg um 2.900 bis 3.000 Kfz/24h entlastet würde. Dies sind bis zu 44 % des Pkw-Verkehrs. Hinsichtlich des Schwerverkehrs nimmt das Gutachten eine Entlastung um 220 SV/24 bis 260 SV/24h an, was fast zwei Dritteln des Schwerverkehrs entspricht.

Diese Verkehrsentlastung würde eine Verringerung der Lärmimmissionen auf der Johanniterstraße bewirken. Ein Vergleich der in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Beurteilungspegel für den Planfall (vgl. Anlage 7.1 zur schalltechnischen Untersuchung) mit denen des Prognose-Nullfalls (vgl. Anlage 5.2) zeigt, dass die Lärmentlastung an der Mehrzahl der Immissionsorte (Nrn. 18, 19, 24 bis 26 sowie 29 bis 31) im Umfeld der Johanniterstraße 3 dB (A) beträgt. Damit wäre die Schwelle der Wesentlichkeit überschritten. An den Immissionsorten 20, 21, 27 und 28 könnte eine Reduzierung der Lärmbelastung von 4 dB (A) erreicht werden.

Dass infolge der Entlastung der Johanniterstraße auch der innerörtliche Verkehrsfluss verbessert würde, ist kaum geeignet, ein schwerwiegendes, dringendes öffentliches Interesse zu begründen, um dessen Erfüllung willen private Eigentumsrechte entzogen werden könnten. Dieser Belang ist lediglich mit einem sehr geringen Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Der Gemeinwohlbelang der Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten zu städtischen Infrastruktureinrichtungen, namentlich der Malteserhalle, des erweiterten Schulzentrums und des Vereins- und Jugendhauses, fällt im Rahmen der Abwägung ebenfalls kaum ins Gewicht. Die genannten Infrastruktureinrichtungen sind sämtlich bereits erschlossen. Für Besucher, die diese Infrastruktureinrichtungen über die Bundesstraße B 3 aus nördlicher

Richtung kommend anfahren, ist die Fahrstrecke durch den Ort der Berechnung des unter google-maps abrufbaren Routenplaners zufolge nur unwesentlich länger als die Fahrstrecke über die geplante Nordumgehung. Der Entfernungsunterschied dürfte sich auf ca. 1,5 km belaufen, was einer Fahrzeit von ca. 3 bis 4 Minuten entspricht. Für Besucher, die die genannten Ziele über die B 3 aus südlicher Richtung kommend anfahren, dürfte der Weg über die Umgehungsstraße in etwa gleich weit sein wie der Weg durch den Ort, oder sogar etwas weiter. Dies gilt in gleichem Maße für Besucher, die aus Richtung Ballrechten-Dottingen oder Staufen kommen. Angesichts dieser geringen Zeitersparnis, die mit einer Erschließung der Malteserhalle, des Schulzentrums und des Vereins- und Jugendhauses verbunden wäre, kommt dem Belang der Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen städtischen Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der enteignungsrechtlichen Abwägung nur ein sehr geringes Gewicht zu.

Schließlich ist auch der Gemeinwohlbelang der besseren Anbindung des Ortsteils Gallenweiler von unwesentlicher Bedeutung. Der Ortsteil Gallenweiler liegt in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich von Heitersheim. Es erschließt sich daher nicht, inwieweit die geplante Umgehungsstraße, die in westnordwestlicher Richtung parallel des bestehenden Siedlungsrandes Richtung B 3 verläuft, geeignet sein soll, zur besseren Erschließung dieses Ortsteils beizutragen.

Als privates Interesse ist das Erhaltungsinteresse der Eigentümer in die Abwägung einzustellen. Soweit es die Grundstücke Flst.Nrn. 7458, 7464, 7460 und 7463 betrifft, macht die verfahrensgegenständliche Teilfläche zwischen 5 % und 6 % der jeweiligen Gesamtfläche der Grundstücke aus. Von den Grundstücken Flst.Nrn. 7451/1, 7545, 7556, 7548, 7552, 7553, 7559, 7560 und 7511 werden durch die Planung der Antragstellerin Teilflächen in der Größenordnung von 3 % bis 4 % der gesamten Fläche des jeweiligen Grundstücks beansprucht. Was das Grundstück Flst.Nr. 7452 angeht, beläuft sich die verfahrensgegenständliche Teilfläche auf ca. 2 % der Gesamtfläche des Grundstücks. Die Betroffenheit des Grundeigentums ist somit hinsichtlich der weit überwiegenden Mehrzahl der Flurstücke als durchaus nicht unerheblich zu qualifizieren. Lediglich bezüglich der Grundstücke Flst.Nrn. 7487, 7497, 7480 und 7510 liegt der Anteil der beanspruchten

Grundstücksfläche unter 1 % der jeweiligen Gesamtfläche, so dass sich die Betroffenheit des Grundeigentums in diesen vier Fällen als geringfügig darstellt.

Die Grundstücke würden zur Errichtung der geplanten Umgehungsstraße randlich in Anspruch genommen werden. Diese randliche Inanspruchnahme als solche hätte zwar für keines der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zur Folge, dass es in einer für die weitere Nutzung unzumutbaren Weise verkleinert würde. Der Wegfall der bisher vorhandenen doppelten Erschließung von Süd-Westen und von Nord-Osten würde aber dazu führen, dass die Bewirtschafter auf ihren Ackerflächen wenden müssten. Dies würde bei Reihenkulturen zu einer verkleinerten Nettoanbauflächen führen. Von diesen Nachteilen sind insbesondere auch die Beteiligten zu 4, 6 und 11 betroffen die die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Flst.Nrn. 7464, 7510 und 7511 sowie 7545 selbst bewirtschaften.

Hinsichtlich der Beteiligten zu 6 liegen spezifische Eigentümerbelange vor, die das Erhaltungsinteresse als besonders schutzwürdig erscheinen lassen. Bei den von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücken Flst.Nrn. 7510 und 7511 handelt es sich um das Hofstellengrundstück bzw. die Hofanschlussfläche, also ein Grundstück mit unmittelbarem Anschluss an die Hofstelle, das von der Hofstelle aus ohne die Benutzung fremder Grundstücke zu erreichen ist. Diese Grundstücke haben für den landwirtschaftlichen Betrieb der Beteiligten zu 6 somit eine besondere wirtschaftliche Bedeutung. Auf ihrer Hofstelle betreibt die Beteiligte zu 6 zudem eine gut gehende Straußenwirtschaft sowie einen Weinverkauf. Der landwirtschaftliche Betrieb könnte nach Angaben der Beteiligten ohne diese beiden Betriebsteile nicht existieren. Zudem betreibt die Beteiligte zu 6 bei ihrer Hofstelle zwei Ferienwohnungen Die Straußenwirtschaft wird bevorzugt in den Sommermonaten besucht und der Schwerpunkt liegt auf der Außengastronomie. Die geplante Umgehungsstraße würde die ruhige und somit für die Außengastronomie und die Feriengäste attraktive Lage am Ortsrand deutlich beeinträchtigen. Dies könnte durchaus zu nicht unerheblichen Umsatzeinbußen führen.

Soweit es die südlich der Umgehungsstraße gelegenen Landwirtschaftsflächen zwischen dem Unteren Gallenweilerweg und der Kolpingstraße betrifft, wären diese nach dem

Wegfall des bestehenden Feldweges (Plantrasse) nur noch über die Jahnstraße erschlossen.

Dies wäre für die Bewirtschafter der von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücke Flst.Nrn. 7480, 7464, 7463, 7460, 7458 und 7452 mit Nachteilen verbunden. Würden die Bewirtschafter nach Beendigung der landwirtschaftlichen Arbeiten, insbesondere der Bodenbearbeitung, von den Ackergrundstücken auf die Jahnstraße auffahren, ließe sich eine Straßenverschmutzung kaum vermeiden. Ausgehend von einem Abrollumfang der Schleppräder von ca. 3,00 m und mindestens 30 Radumdrehungen, bis sich die Räder selbst gesäubert haben, käme man auf eine Strecke von ca. 100 m, die infolge des Befahrens mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen verunreinigt wäre. Da es sich bei der Jahnstraße um eine Ortsstraße im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 2 StrG handelt, dürfte diese Verunreinigung regelmäßig über das übliche Maß hinausgehen und müsste somit von dem jeweiligen Verursacher unverzüglich beseitigt werden (vgl. zur Beseitigung von Verunreinigungen § 42 StrG).

Die Beteiligte zu 1 wäre bei einer alleinigen Erschließung über die Jahnstraße gezwungen, die gesamte, von dem Beteiligten zu 11 als Pächter bewirtschaftete Ackerfläche des Flst.Nr. 7458 zu überfahren, um zu dem auf der nordöstlichen Grundstücksseite befindlichen Kirschbaum zu gelangen, den die Beteiligte nach eigenen Angaben nutzt.

Die Erschließung der südlich der Umgehungsstraße gelegenen Landwirtschaftsflächen zwischen dem Unteren Gallenweilerweg und der Kolpingstraße über die Jahnstraße wäre aber nicht nur mit Nachteilen für die Bewirtschafter verbunden. Vielmehr ginge mit ihr auch eine nicht unerhebliche Gefährdung der Sicherheit insbesondere des Rad- und Fußgängerverkehrs auf der Jahnstraße einher. Dieser Gemeinwohlbelang der Verkehrssicherheit spricht somit gegen die Enteignung.

Die Jahnstraße wird von Fußgängern und Radfahrern häufig genutzt wird. Beidseits der Jahnstraße befinden sich Schulgebäude, namentlich die Johanniterschule und die Malteserschule. Die Schüler dieser beiden Schulen nutzen die Jahnstraße täglich zu Fuß oder mit dem Fahrrad als Schulweg. Würde der gesamte landwirtschaftliche Verkehr einschließlich der schweren Maschinen über die Jahnstraße fahren, wäre dies mit einem nicht unerheblichen Gefahrenpotential für die Fußgänger und Radfahrer – und hier

insbesondere für die Schulkinder – auf dieser Straße verbunden. Dies gilt umso mehr, als die landwirtschaftlichen Fahrzeuge die Jahnstraße nicht nur in Fahrtrichtung befahren würden, sondern es vielmehr beim Auffahren auf die Landwirtschaftsflächen sowie beim Herunterfahren von diesen regelmäßig zu Abbiegevorgängen käme. Diese sind für den fließenden Verkehr ebenso wie für den Fußgängerverkehr mit einem besonders gesteigerten Gefahrenpotential verbunden.

Als weiterer gegen die Enteignung streitender Gemeinwohlbelang ist der Umweltbelang Klima in die Abwägung einzustellen. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Umweltbericht schätzt die Auswirkungen der geplanten Umgehungsstraße auf diesen Belang zwar als gering ein. Infolge der zusätzlichen linearen Flächenversiegelung in einem Umfang von 8.400 m² sei allenfalls mit einer geringen kleinklimatischen Beeinträchtigung im Untersuchungsgebiet zu rechnen. (vgl. Ziffer 4.1.3 des Umweltberichts). Angesichts der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 24.3.2021 (1 BvR 2656/18, 1 BvR 78/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 288/20, NJW 2021, 1723) kommt dem Umweltbelang Klima hier dennoch ein nicht unerhebliches Gewicht zu.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss die Bedeutung des objektivrechtlichen Schutzauftrags des Art. 20 a GG betont. Dieser verpflichtet den Staat zum Klimaschutz. Die Vereinbarkeit mit Art. 20 a GG ist Voraussetzung für die verfassungsrechtliche Rechtfertigung staatlicher Eingriffe in Grundrechte. Im Rahmen der Abwägung nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzgebots bei fortschreitendem Klimawandel weiter zu. Der Schutzauftrag des Art. 20a GG schließt die Notwendigkeit ein, mit den natürlichen Lebensgrundlagen so sorgsam umzugehen und sie der Nachwelt in solchem Zustand zu überlassen, dass nachfolgende Generationen diese nicht nur um den Preis radikaler eigener Enthaltensamkeit weiter bewahren könnten.

Die Anforderungen, die Art. 20 a GG an den Klimaschutz stellt, gelten auch für den Straßenbau. Seitdem die Antragstellerin Anfang 2017 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Nordumgehung“ gefasst hat, ist der Klimawandel stetig weiter fortgeschritten. Es erscheint daher angezeigt, dem Klimabelang nunmehr im Rahmen der enteignungsrechtlichen Abwägung ein größeres Gewicht beizumessen, als dies im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geboten gewesen sein mag.

Nach alledem kommt von den Gemeinwohlbelangen, die für die Enteignung zum Vollzug des Bebauungsplans „Nordumgehung“ streiten, lediglich der Verbesserung des Gesundheitsschutzes der Anwohner der Johanniterstraße ein erhebliches Gewicht zu. Die Verkehrsentlastung und die damit verbundene Lärmentlastung, die für den Fall der Errichtung der Umgehungsstraße prognostiziert werden, erscheinen jedoch nicht so wesentlich, dass sie sich gegen die privaten Eigentümerbelange und die gegen die Enteignung streitenden Gemeinwohlbelange durchsetzen könnten. Diese Gemeinwohlbelange und die privaten Eigentümerbelange wiegen nämlich im Ergebnis gleichermaßen schwer wie der Belang des Gesundheitsschutzes der Anwohner der Johanniterstraße.

Somit konnte ein Überwiegen der Gemeinwohlbelange, die für die Enteignung zum Vollzug des Bebauungsplans „Nordumgehung“ sprechen, nicht festgestellt werden. Ein schwerwiegendes und als dringlich zu qualifizierendes öffentliches Interesse, das den Zugriff auf das Eigentum der Beteiligten zu 1 bis 19 rechtfertigen würde, liegt nicht vor.

3. Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 121 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 BauGB. Wegen der Bedeutung und Schwierigkeit der Sache war die Zuziehung eines Bevollmächtigten für notwendig zu erklären, § 121 Abs. 4 S. 3 BauGB.

Die Gebührenentscheidung folgt aus § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz.

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

beglaubigt

Angestellte