

Gemeinde Lauf

Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

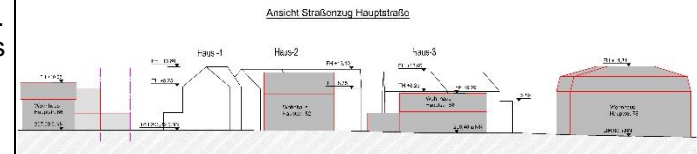
Sachstand

Die öffentliche Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöB sowie aus der Öffentlichkeit sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

| NUM-MER | BEHÖRDEN / TÖB | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|---------|--|--|---|
| 1 | Polizeipräsidium Offen- burg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Ver- kehr 01.02.2022 | (...) das Polizeipräsidium Offen- burg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplanverfahren „Haupt- straße 82, Lauf“. Wir sind mit der Planung einverstanden. | Kenntnisnahme. |
| 2 | Polizeipräsidium Of- fenburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Ver- kehr 02.02.2022 | (...) die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrs- polizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis wird empfohlen Ziffer 5 (Einfriedungen) auf 0,80 m ana- log der Regelungen RAST 06 zu begrenzen! | Der Anregung wird entsprochen: Für die bestehende Grenzmauer gilt der Bestandschutz, neue Einfriedungen werden auf 0,80 m reduziert. |
| 3 | Nationalpark Schwarzwald 02.02.2022 | (...) im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Aufstellung „BP Hauptstraße 82_Lauf“, Gemeinde Lauf nehmen wir wie folgt Stel- lung. Das Verfahrensgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs zum Nationalpark Schwarzwald. Eine Betroffenheit für den Nationalpark wird nicht gesehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht erforderlich. | Kenntnisnahme. |
| 4 | Syna GmbH Regionale Planung 14.02.2022 | (...) wir danken Ihnen für die Benachrichtigung der vorgesehenen Maßnahme. Unsererseits bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan. | Kenntnisnahme. |
| 5 | Regionalverband Südlicher Oberrhein 16.02.2022 | (...) der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, um- fasst einen Geltungsbereich von ca. 0,4 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemei- nes Wohngebiet WA fest. | Kenntnisnahme. |

| | | | |
|---|---------------------------------------|--|--|
| | | <p>Da in Lauf eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p> <p>Die Revitalisierung und Nachverdichtung des Geländes der ehem. Getränkehandlung wird begrüßt.</p> <p>Die drei Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entsprechen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Hierdurch könnte auch ein Angebot kleinerer Wohnungen entstehen, um auch junge Leute und Senioren im Ort halten zu können.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.</p> <p>Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.</p> <p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt:</p> <p>Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der rechtskräftige Bebauungsplan wird dem Regierungspräsidium Freiburg zugestellt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| 6 | IHK Südlicher Oberrhein 16.02.2022 | <p>(...) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.1.2022 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lauf, knapp 200 m vom Rathaus entfernt. Es handelt sich um das Areal eines ehemaligen Getränkemarktes, welcher letztes Jahr wohl endgültig schloss. Während das Gebäude „82“ mit Fahrschule an der Hauptstraße wohl im vorderen Teil erhalten werden soll, sollen die restlichen Flächen mit drei neuen Baukörpern in Massivholzbauweise und hoher Dichte neu bebaut werden. Laut Begründung soll ein „Wohn- und Nahversorgungskonzept“ entstehen: Geplant seien 25 neue Wohneinheiten sowie eine Ladenfläche von ca. 180 m² für Bäcker und Metzger (in Haus 1?). Für das gesamte Areal soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.</p> <p>Laut Begründung sollen Ferienwohnungen „ermöglicht“ werden; hierzu sollen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht in Haus 1 eine Ladenfläche für Metzger und Bäcker vor. Im Bebauungsplan werden die den Gebiet dienenden Läden zugelassen, können jedoch nicht zwingend oder verortet festgesetzt werden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | | <p>nicht störende Gewerbebetriebe" nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sein. Die Erforderlichkeit hierzu wird nicht begründet. Bei allgemeiner Zulässigkeit könnte sich u.E. das Gebiet vom (eigentlich gewünschten und notwendigen?) Wohnraum für die eigene Bevölkerung hin zum deutlich lukrativeren Ferienwohnungsgebiet wandeln. Es wird angeregt, die diesbezügliche Zielsetzung der Gemeinde Lauf nochmals deutlicher darzulegen und die Bebauungsvorschriften ggf. entsprechend abzuändern.</p> <p>Hinsichtlich einer dichten Wohnbebauung „mit Nachhaltigkeitscharakter" im rückwärtigen Teil des Plangebietes sind keine Bedenken zu äußern. Eine effiziente Nutzung der immer knapper werdenden Ressource Fläche auch über die vorgesehene Tiefgarage wird begrüßt. Es wird jedoch angeregt, darauf zu achten, dass die wohl massive Bebauung sich gesamthaft in die Umgebung einfügt. Hierzu wäre eine 3-D-Darstellung des städtebaulichen Konzeptes hilfreich.</p> <p>Für den Teil der Bebauung, welcher an der Hauptstraße liegen wird, wird die Ausweisung eines „lebendigen, unempfindlicheren" urbanen Gebietes MU für die hier vorliegende Ortslage für adäquater gehalten und deshalb empfohlen - oder falls passend, auch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI). Eine Belebung mit Einzelhandel, wie bspw. über das vorgesehene Lebensmittelhandwerk oder mit sonstigen v.a. „nahversorgenden" Dienstleistern und Einrichtungen würde ohne Einschränkung begrüßt. Die in einem WA vorgegebene Beschränkung auf Betriebe, die (nur), der Versorgung des Gebietes dienen", könnte so auch entfallen.</p> <p>Auch hinsichtlich eventuell erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Lage an der stark befahrenen Landesstraße L 86a wäre ein MU sicher vorteilhaft.</p> | <p>Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. § 13a BauNVO in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Außerdem werden nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen um bei Bedarf Räume für freie Berufe anbieten zu können. Der Schwerpunkt soll jedoch dem Wohnen zugeordnet werden, deshalb wird an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße wurde erstellt. Die zulässigen Neubauten sind städtebaulich vertretbar.</p>  <p>Der Anregung wird nicht gefolgt: An der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird festgehalten, da die geplante Nutzung keinem MU oder Mi entspricht. Der Schwerpunkt der Nutzung soll im Bereich der Wohnnutzung liegen. Außerdem soll das benachbarte Wohnen sowie das Wohnen im Plangebiet durch Lärmimmissionen nicht wesentlich gestört werden.</p> <p>Nach Absprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt vom Landratsamt Ortenaukreis ist im Bauleitverfahren kein Schallschutzgutachten notwendig und somit auch keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> |
| 7 | RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege | (...) im o. g. Verfahren haben Sie uns um denkmalfachliche Stellungnahme gebeten. Zur Planung bestehen keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf | Kenntnisnahme. |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | 31.01.2022 | <p>die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt: Die nebenstehenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| 8 | Handelsverband Südbaden e.V. 25.02.2022 | (...) besten Dank für die Beteiligung. In dem oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wobei auch zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind. Wir tragen keine Bedenken vor. Bitte nehmen Sie Abstand von einer weiteren Beteiligung. | Kenntnisnahme. |
| 9 | RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 28.02.2022 | <p>A Allgemeine Angaben Bebauungsplan "Hauptstraße 82", Gemeinde Lauf, Ortenaukreis (TK 25: 7314 Bühl) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 07.02.2022 bis 08.03.2022 Ihr Schreiben vom 31.01.2022 Anhörungsfrist 08.03.2022</p> <p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> | Kenntnisnahme. |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungsfähige Gesteine sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Vorbergzone nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von 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.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die nebenstehenden Hinweise zur Geotechnik werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|--|--|

| | | | |
|----|---|---|--|
| | | <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 10 | Stadt Achern 01.03.2022 | (...) im Auftrag der Gemeinde Lauf haben Sie die Stadt Achern im Rahmen der Auslegung für den Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße 82“ mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Vielen Dank, dass Sie uns die Unterlagen zur Verfügung stellen. Wir können Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Achern keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Von einer weiteren Beteiligung am formellen Verfahren zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ kann abgesehen werden. | Kenntnisnahme. |
| 11 | Leitungen zur Telekommunikation 02.03.2022 | <p>(...) vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nur private Flächen und keine öffentlichen Verkehrsflächen. Es werden keine Verkehrsflächen verändert.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe T-NL-SW-PTI-31-Neubaugebiete@telekom.de Für Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die nebenstehenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
|--|---|--|

| | | | |
|----|---|--|--|
| 12 | Stadt Bühl 04.03.2022 | (...) die Stadt Bühl hat keine Anregungen zum Entwurf des genannten Bebauungsplans der Gemeinde Lauf. Unsere Antwort senden wir auch an die Gemeinde Lauf. | Kenntnisnahme. |
| 13 | Landratsamt Ortenaukreis 08.03.2022 | <p>(...) mit Schreiben vom 31.01.2022 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.</p> <p>* Baurechtsamt Ansprechpartner/-in: Herr Manz Telefonnummer: 0781 805 1221 Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) und den Bekanntmachungsnachweis auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 unseres Schreibens vom 07.10.2020 senden Sie uns die dort genannten Unterlagen bitte auch elektronisch an die angegebene Mailadresse. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht: <u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> <i>Ziffer 2, Traufhöhe:</i> Um welches Maß darf die Traufhöhe aus städtebaulicher Sicht maximal überschritten werden?</p> <p><i>Ziffer 3, vierter Absatz, erster Satz (Terrassen außerhalb der Baugrenzen):</i> Hier wird von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Wir weisen darauf hin, dass für diese Fälle das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB erforderlich ist.</p> <p><i>Ziffer 4:</i> Aus der Überschrift sollte § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) gestrichen werden.</p> <p><i>Ziffer 4, fünfter Absatz:</i> Der Text zwischen den Spielgestrichen könnte dahingehend zur Verwirrung sorgen, dass Nebenanlagen im</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: (...) <i>Mit Dachaufbauten und Quergiebeln darf die TH um 2 m überschritten werden.</i></p> <p>Kenntnisnahme: Die Fläche für Terrassen und Balkone wird in der Planzeichnung festgesetzt und die Festsetzung zu Ziffer 3, vierter Absatz entsprechend geändert, dass Terrassen und Balkone nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der gekennzeichneten Fläche für Balkone und Terrassen zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: § 11 BauGB wird aus der Überschrift von Ziffer 4 entfernt.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>vorderen Grundstücksbereich doch zulässig sind. Wir empfehlen diesen Text als separaten Satz in die Vorschrift einzubauen (z. B. es ist nur eine Nebenanlage und ein Gewächshaus je Baugrundstück zulässig. Im Bereich zwischen ... sind keine Nebenanlagen zulässig).</p> <p>Sind außer einem Gebäude als Nebenanlage auch weitere Nebenanlagen (z. B. Swimmingpools) zulässig?</p> <p><i>Ziffer 7, letzter Satz:</i> Hier sollte noch das Wort „schriftlich“ ergänzt werden.</p> <p><i>Ziffer 8, erster Absatz, erster Satz:</i> Dort muss es anstatt „östlich“ „westlich“ heißen.</p> <p><i>Ziffer 8, erster Absatz, letzter Satz:</i> Dort wird ausgesagt, dass von dem abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen Gebrauch gemacht werden darf, wenn Beleuchtung, ... nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Dieser Passus ist zu streichen. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen vorliegen und eine solche Regelung im Bebauungsplan somit festgesetzt werden darf, muss im Bauleitplanverfahren und nicht im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden. Die Begründung ist deshalb entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u> <i>Ziffer 4, dritter Satz:</i> Stellt dies eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 LBO oder eine allgemein gültige Regelung dar? Wenn letzteres der Fall ist, ist die Formulierung zu ändern.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u> Teilbereich 1 und 2 weisen unterschiedliche Grundflächenzahlen und auch eine unterschiedliche Regelung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf. Es ist deshalb eine Abgrenzung entsprechend Ziffer 15.14 der Anlage der Planzeichenverordnung (Knödelinie) erforderlich.</p> <p>Reicht die für Teilbereich 2 festgesetzte GRZ von 0,45 aus?</p> | <p>Der Empfehlung wird entsprochen: Die Formulierung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Weitere Nebenanlagen sind gemäß Festsetzungen unzulässig, dies wird entsprechend in der Begründung ausformuliert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der Passus wird entfernen. Eine Prüfung ist im Bauleitplanungsverfahren erfolgt. Das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird an der Ecke zum Bestandsgebäude festgesetzt, die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung bleiben in ausreichendem Maß gewährleistet, Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der festgesetzte Wert von 0,25 liegt über dem Wert von Kerngebieten, Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Zur Klarstellung wird die Festsetzung angepasst: <i>Wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird, darf die Traufhöhe überschritten werden.</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Eine Abgrenzung der Teilbereiche wird mit dem entsprechenden Planzeichen Ziffer 15.14. eingezeichnet und somit festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme:</p> |
|--|--|---|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Nach dem zeichnerischen Teil i.V.m. Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen nur im südlichen Bereich, Nebenanlagen nur im nördlichen Bereich der Fläche für Nebenanlagen und Garagen zulässig.</p> <p><u>Begründung:</u> <i>Ziffer 2, Größe der Grundfläche:</i> Dort wird ausgesagt, dass sich der Schwellenwert bei bestehenden Gebieten ausschließlich aus den zusätzlich möglichen neu überbaubaren Bereichen berechnet. Dies ist u.E. falsch. Bei der erstmaligen Überplanung von Flächen des unbeplanten Innenbereichs mit einem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB sind bisher mögliche überbaubare Bereiche nach § 34 BauGB nicht zu berücksichtigen. Die Grundfläche errechnet sich ausschließlich aus der mit dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche. Die Begründung ist zu ändern und zu ergänzen.</p> <p>Es ist noch eine Aussage hinsichtlich des § 50 Satz 1 BImSchG zu tätigen.</p> <p><i>Ziffer 4, Flächennutzungsplan:</i> Es ist noch eine Aussage zu ergänzen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Andernfalls wäre ein Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zulässig.</p> <p><i>Ziffer 7, letzter Absatz:</i> Dessen Aussage ist falsch. Die Vermeidungsmaßnahme wird nicht festgesetzt. Sie findet sich nicht in den verbindlichen Festsetzungen sondern in den Hinweisen, welche keine rechtliche Relevanz haben.</p> | <p>Die festgesetzten Maße entsprechen der Planung und sind ausreichend.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen bezieht sich auf die abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen, diese gelten für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen wurde überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Folgender Absatz wird in die Hinweise aufgenommen: Nach Abstimmung mit dem Landratsamt (Gewerbeaufsichtsamt) wurde ein Schallgutachten im Bauleitplanverfahren für nicht notwendig erachtet. Im Rahmen des Bauantrags kann ein Schallgutachten erarbeitet werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Ziffer 4 in der Begründung wird ergänzt: <i>Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).</i></p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Vermeidungsmaßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p><i>Ziffer 8.1:</i> Dort sollte noch begründet werden, warum nicht störende Gewerbebetriebe (nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen) allgemein zulässig sein sollen.</p> <p>Als Rechtsgrundlage der gegenüber der BauNVO modifizierenden Regelung ist ausschließlich § 1 Abs. 6 BauNVO aufzuführen. In der Überschrift der Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist Abs. 5 ebenfalls zu streichen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben und nicht den Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.</p> <p><i>Ziffer 8.2:</i> Im dritten Absatz muss es „§ 17 BauNVO“ und nicht „§ 17 (1) BauNVO“ lauten.</p> <p><i>Ziffer 8.2, vierter Absatz:</i> Auf Grund der uns vorliegenden Vorplanung gehen wir davon aus, dass die Tiefgarage auf die GRZ nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO anzurechnen ist, da diese nicht vollumfänglich unterhalb der Geländeoberfläche liegt. In diesem Falle ist jedoch noch § 21 a Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund (Tiefgarage liegt nicht unterhalb der Geländeoberfläche) und u.E. die Garage vollumfänglich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegt, stellt sich die Frage, ob Ziffer 4, zweiter Absatz der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich ist.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: In der Überschrift der Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird Abs. 5 gestrichen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Im Bebauungsplan sind explizit nur Ferienwohnungen und keine Hotels gewünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Der dritte Absatz wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: <i>Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO in Teilbereich 1 bis zu einer GRZ von 0,8 und in Teilbereich 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.</i> Für den Teil der Tiefgarage der nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegt trifft § 19 (4) Nr. 1 Garagen zu. Die Fläche für die Tiefgarage wird in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 mit dem Planzeichen 15.3. eingezeichnet und somit festgesetzt. § 1 (3) GaVO BW definiert oberirdische Garagen als Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Im Umkehrschluss sind unterirdische Garagen / Tiefgaragen solche, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. In der Begründung wird ergänzt, dass die Anrechnungspflicht auf – und die Überschreitbarkeit von - der festgesetzten GRZ im Sinne des Bebauungsplans auf Tiefgaragen im Sinne des § 1 (3) GaVO erstreckt, auch wenn diese aufgrund der Topographie nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die Fläche für die Tiefgarage wird in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3. gekennzeichnet und die Fest-</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p><i>Ziffer 8.7:</i> Laut Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen derzeit Grunddienstbarkeiten bzgl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Diese werden in einigen Bereichen entsprechend dem zeichnerischen Teil durch überbaubare Grundstücksflächen überlagert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verhindert allerdings tatsächlich eine Bebauung der entsprechenden Flächen. Um dies zu umgehen, setzt Ziffer 7 fest, dass eine Bebauung der überlagernden Flächen dann möglich ist, wenn beide Grundstückseigentümer dem zustimmen. Konsequenterweise müsste die Modifikation der bestehenden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden.</p> <p><i>Ziffer 8.8, erster Absatz:</i> In Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen (s. unsere Ausführungen hierzu). Einer zusätzlichen dinglichen Sicherung der Unterschreitung der Abstandsflächen bedarf es nicht. Denn die abweichende Regelung des Abstandsflächenrechts ist städtebaulicher Wille der Gemeinde.</p> <p>Sofern sich trotz der Modifizierung des Abstandsflächenrechts im Bebauungsplan Abstandsflächen baulicher Anlagen überdecken ist dies nach den ordnungsrechtlichen Vorgaben des § 5 LBO nicht zulässig. Auch nicht mit der Übernahme von dinglichen Sicherungen.</p> <p>* Vermessung und Flurneuordnung <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Ansprechpartner/-in: Frau Erlenbach Telefonnummer: 0781 805 1960</p> <p>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Lediglich die Flurstücknummern sind nicht dargestellt. Vermutlich werden diese durch die rote Signatur überdeckt. Wir bitten Sie, diese noch darzustellen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> | <p>setzung zu Ziffer 4, zweiter Absatz entsprechend geändert, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig sind.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Modifikation der bestehenden Grunddienstbarkeiten ist im Grundbuch einzutragen. Die Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Innerhalb von Teilbereich 1 wird eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die Flurstücknummern werden in der Planzeichnung ergänzt.</p> |
|--|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Ansprechpartner/-in: Frau Blanke Telefonnummer: 0781 805 1903 Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>* Amt für Landwirtschaft Ansprechpartner/-in: Frau Lienhard Telefonnummer: 0781 805 7195 Aus unserer Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Planungen.</p> <p>* Amt für Waldwirtschaft Ansprechpartner/-in: Frau M. Schneider Telefonnummer: 0781 805 7212 Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.</p> <p>* Straßenverkehr und ÖPNV Ansprechpartner/-in: Frau Streif Telefonnummer: 0781 805 1361 Zum verkehrlichen Anschluss an die L 86a trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Wir empfehlen aufgrund der doch hohen Anzahl an Wohneinheiten einen gebündelten Anschluss an die L 86a und bitten diese Festlegung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Für diesen Anschluss bitten wir das Sichtdreieck im Plan darzustellen und dieses von Sichthindernissen frei zu halten. Wir empfehlen die Höhe der Grundstückseinfriedungen auf 0,80 m zu begrenzen.</p> <p>* Straßenbauamt Ansprechpartner/-in: Herr Glaser Telefonnummer: 0781 805 9217 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden grundsätzlich keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht. Folgender Punkt (siehe auch Stellungnahme Straßenverkehr und ÖPNV) muss aber im weiteren Verfahren beachtet bzw. in der Planung berücksichtigt werden:</p> <p>- Die Sichtfelder der Zufahrt/-en zur Landesstraße 86 A sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. <u>Abmessungen des Sichtdreieckes:</u> Tiefe ab Fahrbahnrand 3 m,</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Planzeichnung festgesetzt. Ein Sichtdreieck wird im Plan ergänzt. Die festgesetzte Höhe der Grundstückseinfriedung wird entlang der Straße auf 0,80 m begrenzt, für die bestehende Mauer gilt der Bestandsschutz.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein Sichtfeld wird in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Das Maß wird für Einfriedungen entsprechend korrigiert.</p> |
|--|--|--|

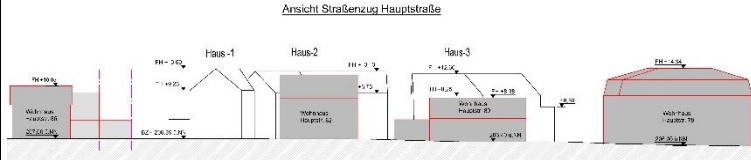
| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der einmündeten Straße, 70 m. Bäume, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für Einfriedungen.</p> <p>* Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer Telefonnummer: 0781 805 9821 Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>* Amt für Umweltschutz Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach Telefonnummer: 0781 805 1357 Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p>* Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner/-in: Frau Ribar Telefonnummer: 0781 805 9674 Der mit Schreiben vom 31. Januar 2022 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“, "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p> <p>* Gesundheitsamt Ansprechpartner/-in: Herr Hoffmann Telefonnummer: 0781 805 9697 Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Stellungnahme wurde am 14.03.2022 nachgereicht und in die Synopse aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen ist im Zuge der Baueingabe nachzuweisen.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>* Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann Telefonnummer: 0781 805 9615 Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufzunehmen:</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u> <u>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</u> Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p><u>Abfallwirtschaftssatzung</u> Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p><u>Erdaushub</u> Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die nebenstehenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|----|---|--|------------------------------|
| | | <p>im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.</p> | |
| 14 | <p>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz 14.03.2022</p> | <p>(...) Vorbemerkung Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen. Die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p>(...) Stellungnahme</p> <p>1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO) <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Ausnahme/Befreiung</p> <p>2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO) <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Erlaubnis/Genehmigung</p> <p>3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG) <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> FFH-Verträglichkeitsprüfung</p> <p>4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG) <input type="checkbox"/> Anhang II <input type="checkbox"/> Lebensraumtyp</p> <p>5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja europäische Vogelarten</p> <p>6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG) <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Ausnahme</p> <p>7. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung) <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja Schwarzwald Mitte/Nord <input type="checkbox"/> Erlaubnis</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO) nicht erforderlich, da §13a BauGB</p> <p>Zusammenfassende Beurteilung</p> <p><u>Artenschutz</u> In der artenschutzrechtlichen Abschätzung des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) vom 10.08.2021 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Es wurden verschiedene europäische Vogelarten festgestellt. Die in Kapitel 4 der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Maßnahmenvorschläge sind umzusetzen. Sowohl der Abriss der Gebäude als auch die Rodung der der Gehölze ist im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.</p> <p><u>Umweltschaden</u> Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p> <p><u>Naturpark</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach §2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.</p> <p><u>Ergebnis</u> Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt: Die Vermeidungsmaßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Der Zeitraum für den Abriss der Gebäude wird in der Festsetzung entsprechend korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|--|---|--|

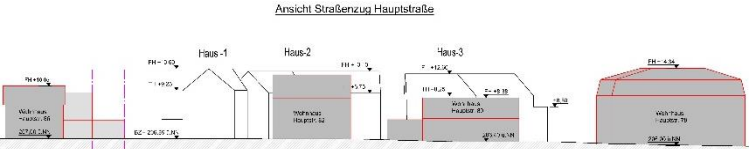
| NUM-MER | ÖFFENTLICH-KEIT | ANREGUNGEN | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE |
|---------|------------------------|---|-----------------------|
| 1 | Bürger 1 23.02.2022 | (...) im Rahmen der Offenlegung des B-Planes und im Blick auf die diversen Zeitungsartikel, Leserbriefe und Petitionen habe ich mir als fachkundige Bürgerin den B-Plan durchgelesen. | Kenntnisnahme. |

| | | | |
|---|------------------------|---|--|
| | | <p>Positiv zu bewerten sind die Bemühungen, im B-Plan trotz erhöhter Verdichtung (GRZ 0.45 bzw. 0.9 max.) Wert auf Ökologie und Nachhaltigkeit zu setzen.</p> <p>Zum strittigen Punkt der Gebäudehöhe im Bereich Haus 3 fehlt allerdings die Bewertungsgrundlage. In der Planzeichnung sind keine Höhen der Nachbargebäude bzw. Geländehöhen vermerkt. Der Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) ist nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Aussage das Gelände „fällt in Richtung Norden leicht ab“ genügt zur Bewertung nicht. Lediglich in der Begründung ist ein Lageplan-Auszug mit Höhenkoten abgebildet. Die Bildqualität lässt leider keine qualifizierte Bewertung zu.</p> <p>Zur Beruhigung der Gemüter möchte ich anregen, dass vom zuständigen Planungsbüro ein qualifizierter Schnitt mit den tatsächlichen Höhen der Bestandsgebäude an der Schänzelstrasse erstellt und in den Unterlagen ergänzt wird.</p> <p>Zudem wäre mir ein Anliegen, dass die weitere städtebauliche Entwicklung zumindest für das Grundstück 224 in der Bewertung mit in Betracht gezogen wird. Hier sollte sichergestellt werden, dass ein Baukörper in Maß und Dimension der beiden Nachbargebäude möglich wird.</p> <p>Abschließend möchte ich unterstreichen, dass ich der städtebaulichen Nachverdichtung auf dem Gelände Hauptstraße 82 positiv gegenüberstehe.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt: Die Geländehöhen werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingeblendet. Der Bezugspunkt wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße wurde erstellt.</p>  <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Flurstück 224 liegt außerhalb des Geltungsbereichs und kann nicht im Bebauungsplan bewertet und überplant werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 2 | Bürger 2 16.02.2022 | <p>(...) das geplante Bauvorhaben passt aufgrund seiner Höhe und Ausdehnung nicht in die organische Struktur des Ortes. Durch dieses Vorhaben wird den bestehenden Bausubstanzen bzw. den Anliegern der Lichteinfall genommen. Es führt zu einem Wertverlust der Häuser, der hier den Bürgern rücksichtslos zugemutet wird. Sie sind als Bürgermeister von den Laufer Bürgern gewählt worden, in der Absicht, dass Sie die Interessen Ihrer Bürger wahrnehmen und schützen.</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Gebäudehöhen werden reduziert und nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Eine Wertminderung oder gleichen kann nicht gesehen werden. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben</p> |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | | D.h. nach unserem Verständnis, dass die Bürgerinteressen der Laufer Bürger vorrangig gegenüber den Interessen von Investoren zu beachten sind. Wir möchten Sie daher höflichst bitten, das Gespräch mit den Bürgern zu suchen und dieses überdimensionierte Bauvorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen. | sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine unverdichtete Nachbarbebauung auf Dauer nicht gegeben sein kann. |
| 3 | <p>Bürger 3 Bürger 5 + 6 Bürger 8 - 13 Bürger 15 Bürger 17 - 19 Bürger 21 – 23 Bürger 27</p> <p>07.03.2022</p> <p>Bürger 29 + 30 08.03.2022</p> | <p>(...) hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p>Stellungnahme</p> <p><u>1. Verfahren</u></p> <p>Fa. Kasper & Neiningen ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Lauf herangetreten, um darüber die Erstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ einzuleiten. Die Gemeinde Lauf hat nicht das für sie sicherere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB gewählt, sondern sich für den Bebauungsplan nach §13a BauGB entschieden.</p> <p>Durch das gewählte Verfahren liegt kein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Ausführung der künftigen Bebauung detailliert aufzeigt und in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag verbindlich festschreibt.</p> <p>Alle vom Vorhabenträger ggü. den Beteiligten mündlich vorgetragenen oder schriftlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingebrachten Darstellungen, Angaben und Hinweise, die nicht in den planungsrechtlichen Festsetzungen niedergeschrieben sind, sind baurechtlich irrelevant und somit als nicht gegeben anzusehen.</p> <p>Sollte die Gemeindeverwaltung oder der Gemeinderat beim nachfolgenden Bauantrag für die Erteilung seines Einvernehmens vom Antragsteller Reduzierungen z.B. beim Maß der baulichen Nutzung verlangen (z.B. niedrigere/ schmalere Gebäude), obwohl der Bebauungsplan rechtlich mehr zusichert, kann der Antragsteller von der Gemeinde Schadensersatz gemäß §§39 ff. BauGB fordern.</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Hier werden die Art des Bebauungsplans (VbB / Angebotsbebauungsplan) mit der Art des Verfahrens (beschleunigt nach § 13a BauGB, Regelverfahren) vermischt. Jede BP-Art kann bei entsprechenden Voraussetzungen in jeder Verfahrensart durchgeführt werden. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer „sicheren“ Verfahrensart gleichzusetzen, ist irreführend. Auch wenn im gewählten „Angebotsbebauungsplan“ die Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird, so sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen dennoch so gewählt, dass - bis auf ein wenig Toleranz für die Bauausführung – keine größeren Gebäude zulässig sind, als von Herrn Kasper in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt. Die Angst vor einer höheren Ausnutzung später als jetzt kommuniziert, ist deshalb unbegründet. Die beschleunigte Verfahrensart gemäß § 13a BauGB kann unabhängig davon, dass als Art des Bebauungsplans ein Angebotsbebauungsplan gewählt wurde, angewendet werden, weil es sich um eine Planung im Innenbereich handelt und die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt sind.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Das Baufenster wird enger an die geplanten Baukörper gefasst und in drei Baufenster unterteilt, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> |

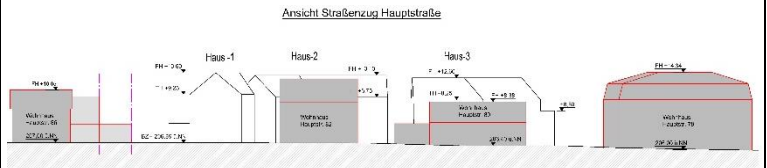
| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Gemäß § 3 (1) BauGB sind der Öffentlichkeit sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vorzustellen. Im Bebauungsplan-Entwurf sowie in der einzigen öffentlichen Sitzung am 25.1.2022 gab es dazu keine Darstellungen oder Erklärungen.</p> <p><u>2. Planerfordernis</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan ist eine Nutzungsänderung der mittlerweile zu Flurstück 223/5 zusammengefassten Flächen des künftigen Plan-Teilbereich 1 von Gewerbemischfläche zu Allgemeine Wohnfläche (WA) vorgesehen. Grundlage für eine Nutzungsänderung ist der Wohnbauflächenbedarf. Eine Herleitung bzw. das Ergebnis des Bedarfsnachweises gemäß Regionalplan ist in den Bebauungsplan-Unterlagen nicht ersichtlich. Anzumerken ist zudem, dass die Gemeinde derzeit zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung hat (Oberes Stück, Westtangente), über die deutlich mehr Flächen der Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan die Verschiebung des Flächennutzungsverhältnisses von Gewerbe zu Wohnbauflächen weiter in Richtung höheren Wohnbauflächenanteil. Ein Anstreben und Verfolgen der Ausgewogenheit der Flächennutzung gemäß den Zielen nach LEP 3.1.6 ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die anderen zwei in Erstellung befindlichen Bebauungspläne werden zu deren Nachteil dem hier vorliegenden Bebauungs-</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB findet nicht zwingend eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) Anwendung.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Paralleländerung des FNPs und somit ein Bedarfsnachweis, wie er für ein FNP-Verfahren bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen geführt wird, nicht erforderlich. Der FNP wird bei diesem beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsplan sind die Ziele wie folgt formuliert: 3.1.6 Z: <i>Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.</i> Dieses Ziel wird im Rahmen der Planung sehr wohl berücksichtigt. Da es sich hier nicht um eine größere Neubaugebietsausweisung handelt, sondern eine innerörtliche Nachverdichtung einer Konversionsfläche ist das ausgewogene Verhältnis zwischen gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen nicht maßgebend. Eine größere gewerbliche Nutzung wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht zielführend.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> |
|--|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>planverfahren hinten angestellt (letzte öffentliche Besprechung zum B-Plan Westtangente: 15.06.2021). Es kann somit angenommen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan-entwurf vorrangig zur Bevorteilung des bisher langjährigen Grundeigentümers bzw. des neuen Eigentümers zu dessen Vorhabendurchführung dient.</p> <p><u>3. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die offene Bauweise fest und ermöglicht in Verbindung mit den im zeichnerischen Teil großzügig festgelegten Baugrenzen eine Bebauung mit Gebäuderiegel mit einer Länge von bis zu 50 m gemäß § 22 (2) BauNVO. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen können durch diesen Bebauungsplan Baukörper realisiert werden, die auf Grund ihrer Ausmaße sowohl auf deren zukünftigen Bewohner, als auch auf die umliegenden Angrenzer eine erdrückende Wirkung entfalten. Diese Ermöglichung steht den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans LEP 3.2.1 zur Verbesserung der Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten sowie LEP 3.2.4 hinsichtlich Einfügen in die Siedlungsstruktur ländlicher Gemeinden entgegen.</p> <p>Die in den Festsetzungen angeführte Traufhöhe von 9,25 m ermöglicht bei üblichen Geschosshöhen von 2,85 - 3,05 m die Realisierung von drei Vollgeschossen. Die vorhandene Geländeoberfläche fällt gemäß öffentlich zugänglicher Geodaten des Landes BW nach Norden hin um bis zu ca. 3 m ab. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen somit im nördlichen Grundstücksbereich innerhalb des Baufensters deutlich höhere Gebäudehöhen über der vorhandenen Geländeoberfläche und dadurch ggf. auch ein weiteres Geschoss.</p> <p>Dieser Umstand ist der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat durch fehlende bzw. im Bebauungsplan-Entwurf nicht lesbare Zahlenangaben hinsichtlich dem gegebenen Höhenverlauf des Geländes nicht offen ersichtlich, für eine Abwägung der Einfügung in die Umgebung aber durchaus bedeutsam.</p> | <p>Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, somit kann die Priorisierung der einzelnen Bauleitplanverfahren von der Gemeinde gesteuert werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und somit die maximale Gebäudelänge geregelt. Die Baufenster werden enger an die geplanten Baukörper gefasst, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Norden abgestuft. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen und im nördlichen Teil mit maximal 2 Vollgeschossen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Im Satzungsentwurf sind auch keine konkreten Angaben auf die umgebende Bebauung bzw. die Bestandsstruktur enthalten. Der anwesenden Öffentlichkeit und den anwesenden Gemeinderäten wurden in der Sitzung am 25. Januar 2022 auf Nachfrage des Ratsmitglieds Hr. Sehmieder hin keine Baupläne vorgelegt. Somit ist es dem vorgenannten Personenkreis zumindest erschwert, wenn gar unmöglich, das absolute Höhenmaß sowie das Einfügen der künftig zulässigen Bebauung in die Umgebung unter Berücksichtigung des Geländeabfalls objektiv einzuschätzen und die Auswirkungen auf die Betroffenen folgerichtig abzuwägen.</p> <p>Im Bebauungsplan -Entwurf wird die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO für Teilbereich 1 auf 0,8 und für Teilbereich 2 auf 0,9 festgesetzt, im Nachsatz wird zudem eine großflächige Bebauung mit Tiefgarage angemerkt.</p> <p>In der Begründung zur Zulässigkeit dieser Überschreitungen wird auf die umgebende Bestandsstruktur verwiesen. Wie im vorstehenden Absatz bereits angeführt, sind dazu konkret bezifferte Angaben aus dem Bebauungsplan-Entwurf nicht ersichtlich. Die Begründung ist für die Öffentlichkeit somit nicht ohne weiteres nachprüfbar.</p> <p>4. Entwässerung</p> <p>Durch die im vorgenannten Punkt 3 aufgeführten Festsetzungen mit ins Besondere den Überschreitungen für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO kann weiterhin ein relativ hoher Flächenanteil des Grundstücks versiegelt werden. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird als Festsetzung eine Substratfüllung von min. 12 cm auf den nicht überbauten Tiefgaragenbereich festgesetzt. Bei voller Ausnutzung des Maß der baulichen Nutzung ist anzuzweifeln, ob und wie eine Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung im Einklang mit DIN 1986-100 unter den genannten Festsetzungen realisiert werden kann. Auf die fehlende Versickerungsmöglichkeit des Grundstücks wird im Satzungsentwurf bereits eindeutig hingewiesen.</p> | <p>Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p>  <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Somit sind keine Baupläne vorzulegen.</p> <p>Die größere Überschreitbarkeit der GRZ mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO dient dem Unterbringen von Fahrzeugen in Tiefgaragen, was der Qualität der Freiflächenstruktur und dem Mikroklima (begrünte TG-Dächer anstatt oberirdischer befestigter Parkplätze) zugutekommt.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen ermittelt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> |
|--|---|--|

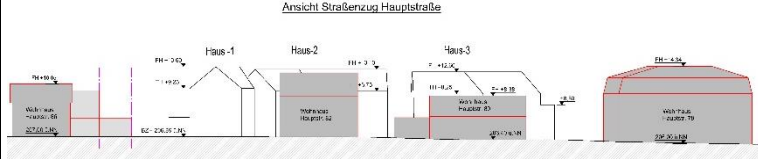
| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p><u>5. Beschattung</u> Auf dem östlich angrenzenden Grundstück sowie dem nördlich rechts angrenzenden Grundstück befinden sich Gebäude mit Solarkollektor- bzw. Photovoltaik-Anlage. Die zukünftige Bebauung ermöglicht auf Basis der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Gebäudegrößen, die gegenüber der heute noch vorhandenen Bebauung eine deutlich höhere Beschattung der angrenzenden Grundstücke zur Folge haben wird. Im Bebauungsplan-Entwurf sind keine Hinweise ersichtlich, die auf eine Untersuchung des Eintretens von zusätzlicher Beschattung und entsprechend objektiver Einschätzung der Folgen daraus schließen lässt (z.B. Verschlechterung der Energie- und somit Klimabilanz).</p> <p><u>6 Erhaltung ortsbildprägendes Wohnhaus</u> Auf S. 15 im Satzungsentwurf wird das Ziel angeführt, das alte Wohnhaus als ortsbildprägend erhalten zu wollen. Aus dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen ersichtlich, die die Erhaltung des alten Wohnhauses sicherstellen können.</p> <p><u>7. Ladeinfrastruktur</u> Die örtliche Bauvorschrift setzt die Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keinen Zusatzhinweis auf § 6 GEIG und fördert somit nicht explizit die strukturellen Entwicklungsziele zur Elektromobilität. Die Gemeinde hatte sich in der Vergangenheit jedoch po-</p> | <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt / Kenntnisnahme: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Das östlich des Plangebiets liegende Gebäude liegt mehr als 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt, der nächstliegende Punkt ist mehr als 21 m vom Baufenster entfernt. Die Photovoltaikanlagen auf dem nördlich liegenden Schuppen sind nach Ost und West ausgerichtet, diese sind mehr als 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der nächstliegende Punkt ist mehr als 11 m vom Baufenster entfernt, dies wird durch die engere Fassung des Baufensters auf 12 m Entfernung erweitert. Bis zum 25.02.2017 standen an der Grundstücksgrenze mehrere Tannen/ Fichten mit einer Höhe von über 18 m, die PV-Anlage war zu dem Zeitpunkt bereits installiert. Die Schaffung dringend benötigter innerörtlicher Wohnangebote geht nicht ohne Nachverdichtung, so dass angesichts der beschriebenen Vorprägung des Gebiets und der Planung keine unzumutbaren Nachteile erkannt werden können, die selbst in dem unwahrscheinlichen Fall nicht abwägend in Kauf genommen werden könnten, wenn es zu einem geringfügigen Rückfall bei der Leistung der PV-Anlage käme, bei dem die ehemaligen Bäume allerdings schwerer gewogen haben dürften.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Prinzipiell gilt der Bestandschutz. Mit der Ausweisung des Baufensters und der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsbebauung gesichert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)</u></p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>sitiv zur Einforderung einer Berücksichtigung von Lademöglichkeiten gemäß § 6 GEIG geäußert (GR Sitzung, 9.11.2021, Abwägungstabelle zur Stellplatzsatzung).</p> <p><u>Widerspruch</u> Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 25.1.2022, da meine vorstehenden Bedenken sich mit den aufgeführten Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht auflösen lassen.</p> <p><u>Anregungen</u> Ich rege zum Bebauungsplan -Entwurf „Hauptstraße 82“ folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sollten zwischen dem vorderen und dem hinteren Bereich des Grundstücks unterschiedlich und zahlenmäßig derart festgesetzt werden, dass in Richtung Schänzelstrasse ein abgestufter, dem vorliegenden Geländeabfall nachfolgender Höhenverlauf sichergestellt ist. • Die Baugrenzen im Teilbereich 1 sollten auf mehrere Einzelbereiche aufgeteilt sowie in ihrer Breite dahingehend reduziert werden, dass eine für ländliche Verhältnisse erdrückend wirkende Bebauung mit voluminösen Gebäuderiegeln bis 50 m Länge gemäß § 22 (2) BauNVO ausgeschlossen ist. • Zum vorliegenden Bebauungsplan könnte bei späteren Beschränkungen seitens der Gemeinde, z.B. Einschränkung der baumaßlichen Nutzung beim Bauantrag, der Vorhabenträger Schadensersatzansprüche nach §§ 39 ff. BauGB stellen. Um unmissverständliche Planungssicherheit auf beiden Seiten zu haben, sollte der Bebauungsplan | <p><i>§ 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen</i> <i>Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.</i> Die Festsetzung für Flächen für die Ladeinfrastruktur dient der Bereitstellung dieser Flächen, jedoch wird hierdurch kein Zwang auf den Eigentümer ausgeübt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und somit eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festgesetzt. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Planung des Bauvorhabens. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sind maßgebend. § 39 findet erst Anwendung bei einer Bebauungsplanänderung</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>daher um einen Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und mit dem Vorhabenträger darüber ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für jeden Teilbereich des Bebauungsplans sollte zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) dahingehend festgesetzt werden, dass diese zahlenmäßig mit den Gebäuden des vorstehend angeregten Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt. Der angeregte Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in den Ansichten auch die weiträumig umgebenden Gebäude mit darstellen, um damit die Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung objektiv bewerten zu können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten hinsichtlich der Grundflächen, hier vor allem für die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, auf die Auswirkung zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von DIN 1986-100 überprüft werden. | <p>bzw. Ergänzung oder Aufhebung, daher wird das Bauvorhaben durch diesen Paragraphen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Nach dem derzeitigen Planungsstand des Projekts ist für die Gemeinde ein anlassbezogener Bebauungsplan gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bevorzugen, weil die Umnutzung von einem reinen Gewerbebetrieb in ein Wohn- und Geschäftshaus praktikabler und darstellbarer erscheint. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie einer Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Der Anregung wird gefolgt:</p> <p>Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurden die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung</p> |
|--|--|---|--|

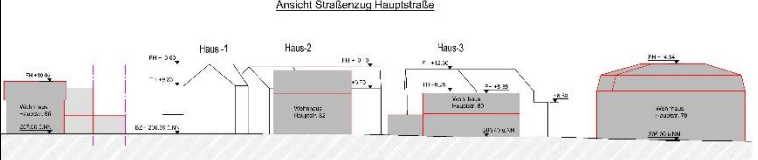
| | | | |
|---|------------------------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Für eine objektive Beurteilung der Auswirkungen des Auftretens von zusätzlicher Beschattung sollte auf Basis der vorliegenden Festsetzungen ein Beschattungsgutachten unter Anwendung der maximal möglichen baulichen Nutzung erstellt werden. • Zur Förderung der Strukturentwicklungsziele zur Elektromobilität sollte die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur gemäß § 6 GEIG festgesetzt werden. • Der Bebauungsplan-Entwurf sollte um Vorgaben zu zulässigen Erschütterungen bei Abriss- und Bauarbeiten auf dem Planungsgrundstück ergänzt werden, um darüber die Statik und somit den Erhalt des ortsbildprägenden Wohnhauses zu sichern. | <p>unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Nachteilige Auswirkungen gegenüber der angrenzenden Grundstücke werden nicht gesehen, da nachbarschützende Abstände gewahrt bleiben.</p> |
| 4 | Bürger 4 07.03.2022 | <p>(...) ich beziehe hiermit Stellung zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ und teile ihnen nachfolgend meine Einwendungen dazu mit.</p> <p>Fa. Kasper & Neiningen ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Lauf herantreten, um darüber die Erstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ einzuleiten. Die Gemeinde Lauf hat sich dabei für das Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB entschieden.</p> <p>Durch das gewählte Verfahren liegt kein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Ausführung der künftigen Bebauung detailliert aufzeigt und in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag verbindlich festschreibt.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Alle vom Vorhabenträger ggü. den Beteiligten mündlich vorgetragenen oder schriftlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingebrachten Darstellungen, Angaben und Hinweise, die nicht in den Festsetzungen niedergeschrieben sind, sind nicht bindend. Der Vorhabenträger kann im Rahmen der sehr großzügigen Festsetzungen letzten Endes also was ganz anderes Bauen, als die Gemeinde als Grundlage für diesen Bebauungsplan derzeit annimmt.</p> <p>Im Extremfall könnte er sogar ein Hotel oder ausschließlich Ferienwohnungen bauen, was dann erhebliche Lärmbelästigungen für die direkte Nachbarschaft zur Folge haben würde.</p> <p>Sollte die Gemeindeverwaltung oder der Gemeinderat beim nachfolgenden Bauantrag für die Erteilung seines Einvernehmens vom Antragsteller Reduzierungen z.B. beim Maß der Bebauung verlangen (z.B. niedrigere/ schmalere Gebäude), obwohl der Bebauungsplan rechtlich ihm bereits mehr zusichert, hat sie dagegen keinerlei Handhabe mehr!</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die offene Bauweise fest und ermöglicht in Verbindung mit den großzügig festgelegten Baugrenzen eine Bebauung mit Gebäude bis zu 50 m Länge. In Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen können durch diesen Bebauungsplan Baukörper realisiert werden, die sich in die vorhandene, dörfliche Umgebung nicht einfügen. Es gibt dazu auch kein Vergleichsobjekt, das dies rechtfertigen würde.</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Auch wenn für den Bebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, werden im Bebauungsplan dennoch die planerischen Absichten der Gemeinde geregelt und festgesetzt. Die festgesetzten Maße des Baufensters und der First- und Traufhöhe werden reduziert. Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und somit eine maximale Länge der einzelnen Baukörper definiert. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird ergänzt um den Bebauungsplan viel enger an die Planung zu binden.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a BauNVO in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen und somit im Plangebiet zulässig. Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen eine Bau- oder Betriebsgenehmigung bekommen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die festgesetzten Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei einzelne Baufenster unterteilt und somit die maximale Gebäudelänge geregelt. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Baukörper gefasst, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen und im nördlichen Teil mit maximal 2 Vollgeschossen wird im Bebauungsplan</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Die vorhandene Geländeoberfläche fällt nach Norden hin um bis zu ca. 3 m ab. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen im nördlichen Grundstücksbereich innerhalb des Baufensters somit deutlich höhere Gebäudehöhen über der vorhandenen Geländeoberfläche und ggf. auch ein zusätzliches Geschoss. Dieser Umstand ist der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat durch fehlende bzw. im Bebauungsplan-Entwurf nicht lesbare Zahlenangaben hinsichtlich dem gegebenen Höhenverlauf des Geländes nicht offen ersichtlich, für eine Abwägung der Einfügung in die Umgebung aber durchaus entscheidend.</p> <p>Im Satzungsentwurf sind auch keine konkreten Angaben auf die umgebende Bebauung bzw. die Bestandsstruktur enthalten. Somit ist es dem Gemeinderat, als auch der Öffentlichkeit, zumindest erschwert, wenn gar unmöglich, das Einfügen der möglichen Bebauung in die Umgebung unter Berücksichtigung des Geländeabfalls objektiv einzuschätzen und die Auswirkungen auf die Betroffenen folgerichtig abzuwägen.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf wird die Grundflächenzahl für Nebenanlagen auf bis zu 0,9 festgesetzt, im Nachsatz wird zudem eine großflächige Bebauung mit Tiefgarage angemerkt. In der Begründung zur Zulässigkeit dieser Überschreitungen wird auf die umgebende Bestandsstruktur verwiesen. Wie bereits angeführt, sind dazu keine konkreten Angaben aus dem Bebauungsplan-Entwurf ersichtlich. Die Begründung ist zumindest für die Öffentlichkeit nicht ohne weiteres nachprüfbar und dadurch auch nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Durch die im vorgenannten Punkt aufgeführten Überschreitungen der Grundflächen für Nebenanlagen kann weiterhin ein relativ hoher Flächenanteil des Grundstücks versiegelt werden. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird eine Substratfüllung von min. 12 cm auf den nicht überbauten Tiefgaragenbereich festgesetzt. Bei voller Ausnutzung des Grundflächen</p> | <p>ergänzt. Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Ein „Einfügen „ im Sinne des §34 BauGB wäre formell nicht erforderlich, wenn es dem Planungsziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entspräche. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird aber die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt:</p> <p>Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurde die zulässige Grundfläche mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt,</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>ist anzuzweifeln, ob und wie eine Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden kann, da das Grundstück über ein modifiziertes Trennsystem entwässert werden soll. Auf die fehlende Versickerungsmöglichkeit des Grundstücks wird im Satzungsentwurf bereits eindeutig hingewiesen.</p> <p><u>Beschattung</u> Die zukünftige Bebauung ermöglicht Gebäudegrößen, die eine deutlich höhere Beschattung der angrenzenden Grundstücke zur Folge haben wird. Dies hat auch auf unser Grundstück Hauptstr. 86 negative Auswirkungen. Die Baugrenzen sind insbesondere im vorderen Grundstücksbereich sehr eng zu unserem Grundstück festgelegt. Durch die aus der hohen Bebauung resultierende Beschattung werden die Möglichkeiten einer zukünftigen Photovoltaik-Nutzung auf unserem Grundstück erheblich beeinträchtigt. Im Bebauungsplan-Entwurf sind zudem keine Hinweise enthalten, die auf eine Untersuchung der zusätzlichen Beschattung und einer objektiven Einschätzung der Folgen auf die Umgebung schließen lässt.</p> <p><u>Ladeinfrastruktur</u> Die örtliche Bauvorschrift setzt die Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keinen Zusatzhinweis auf § 6 GEIG und fördert somit nicht explizit die strukturellen Entwicklungsziele zur Elektromobilität. Die Gemeinde hatte sich in der Vergangenheit jedoch positiv zur Einforderung einer Berücksichtigung von Lademöglichkeiten gemäß § 6 GEIG geäußert (GR Sitzung, 9.11.2021, Abwägungstabelle zur Stellplatzsatzung).</p> | <p>dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Das Gebäude auf der Hauptstraße 86 liegt süd-westlich des Baufensters, somit ist eine Beschattung rein physikalisch ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)</u> § 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p><u>Widerspruch</u> Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 25.1.2022, da meine vorstehenden Bedenken sich mit den Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht zweifelsfrei beseitigen lassen.</p> <p><u>Anregungen</u> Ich rege zum Bebauungsplan-Entwurf „Hauptstraße 82“ folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sollten zwischen dem vorderen und dem hinteren Bereich des Grundstücks unterschiedlich und zahlenmäßig derart festgesetzt werden, dass in Richtung Schänzelstrasse ein abgestufter, dem vorliegenden Geländeabfall nachfolgender Höhenverlauf sichergestellt ist. • Die Baugrenzen im Teilbereich 1 sollten auf mehrere Einzelbereiche aufgeteilt sowie in ihrer Breite dahingehend reduziert werden, dass eine für ländliche Verhältnisse erdrückend wirkende Bebauung mit voluminösen Gebäuderiegeln bis 50 m Länge ausgeschlossen ist. • Zum vorliegenden Bebauungsplan könnte bei späteren Beschränkungen seitens der Gemeinde, z.B. Einschränkung der baumaßlichen Nutzung beim Bauantrag, der Vorhabenträger z.B. Schadensersatzansprüche nach §§ 39 ff. BauGB stellen. Um unmissverständliche Planungssicherheit auf beiden Seiten zu haben, sollte der Bebauungsplan daher um einen Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und mit dem Vorhabenträger darüber ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. | <p>Die Festsetzung für Flächen für die Ladeinfrastruktur dient der Bereitstellung dieser Flächen, jedoch wird hierdurch kein Zwang auf den Eigentümer ausgeübt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und somit eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festgesetzt. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Planung des Bauvorhabens. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sind maßgebend. § 39 findet erst Anwendung bei einer Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung oder Aufhebung, daher wird das Bauvorhaben durch diesen Paragraphen nicht beeinträchtigt. Nach dem derzeitigen Planungsstand des Projekts ist für die Gemeinde ein anlassbezogener Bebauungsplan gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bevorzugen, weil die Umnutzung von einem reinen Gewerbebetrieb in ein Wohn- und Geschäftshaus praktikabler und darstellbarer erscheint. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> |
|--|--|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Für jeden Teilbereich des Bebauungsplans sollte zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) dahingehend festgesetzt werden, dass diese zahlenmäßig mit den Gebäuden des vorstehend angeregten Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt. Der angeregte Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in den Ansichten auch die weiträumig umgebenden Gebäude mit darstellen, um damit die Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung objektiv bewerten zu können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten hinsichtlich der Grundflächen, hier vor allem für die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, auf die Auswirkung zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung überprüft werden. | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie einer Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt</p>  <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurden die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|---|------------------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Für eine objektive Beurteilung der Auswirkungen des Auftretens von zusätzlicher Beschattung sollte auf Basis der vorliegenden Festsetzungen ein Beschattungsgutachten unter Anwendung der maximal möglichen baulichen Nutzung erstellt werden. Die Zulassung von Nutzung anders als Wohnung sollte ausdrücklich beschränkt und nur in Ausnahmen zugelassen werden, um darüber erhebliche Lärmbelästigungen für die direkte Nachbarschaft durch z.B. Beherbergungsbetrieb zu vermeiden. | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, somit sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a BauNVO in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen und somit im Plangebiet zulässig. Unzulässige Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen eine Bau- oder Betriebsgenehmigung bekommen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> |
| 5 | Bürger 7 04.03.2022 | <p>(...) Namens und Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Hauptstraße 82 Einwendungen: Der Bebauungsplan orientiert sich ausschließlich an den Belangen des Vorhabenträgers und übergeht Belange des Städtebaus und der Nachbarschaft.</p> <p>1. Ob das Vorhaben in der dargestellten Form umgesetzt wird, ist nach dem Bebauungsplan offen. Jedenfalls ist hier kein städtebaulicher Vertrag bekannt, der den Eigentümer zur Umsetzung des vorgestellten Vorhabens verpflichtet. Maßgeblich sind dann nur die Festsetzungen des Bebauungsplans. Danach kann der Eigentümer gänzlich andere Vorhaben umsetzen als vorgestellt. beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> Standardbauweise statt Holzbauweise | <p>Kenntnisnahme: Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele liegen im Bereich des Wohnens, die Festsetzungen entsprechen somit nicht ausschließlich den Interessen des Investors, sondern werden von der Gemeinde mitgetragen und sind städtebaulich vertretbar. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Ein städtebaulicher Vertrag wird nicht vorgesehen, jedoch wurden die Festsetzungen entsprechend der Planung enger gefasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Ein Erzwingen der Holzbauweise über den Bebauungsplan wird abgelehnt. Eine entsprechende Rechtsgrundlage zur Regelung der Holzbauweise ist im BauGB nicht vorhanden. Eine entspre-</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Ein Baukörper mit bis zu 50 Metern Länge • Offene Stellplätze statt Tiefgarage • Fast 2 Meter höhere Firste in Teilbereichen • Hotel oder Ferienwohnungen statt Wohnnutzung <p>2. Selbst das vorgestellte Bauvorhaben ist städtebaulich nicht mehr vertretbar, da es im Vergleich zur Umgebungsbebauung im Wortsinne maßlos ist. Die zugelassene Höhe und Grundfläche haben in der Umgebung kein Vorbild und entwickeln die Umgebung auch nicht fort. Vielmehr brechen sie mit dem dörflichen Charakter.</p> <p>Zwar hat der Gemeinderat einen großen Gestaltungsspielraum, damit einher geht aber auch eine Verantwortung für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung.</p> | <p>chende Örtliche Bauvorschrift müsste baugestalterisch begründet werden können, was sich aus dem Ortsbild nicht herleiten lässt. Auch andere rechtliche Fragen (Baufreiheit, Wettbewerb, etc.) dürften schwer zu beantworten sein.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt um eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festzusetzen. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Festsetzung zu den oberirdischen Stellplätzen wird insofern geändert, dass diese nur in dem dafür vorgesehenen Bereich gem. Planzeichnung zulässig sind. Durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel müssen die restlichen Stellplätze folglich in der Tiefgarage untergebracht werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a BauNVO in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen und somit im Plangebiet zulässig.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die umliegende Bestandsbebauung ist nicht zwingend maßgeblich für die Bebauung nach § 30 (1) da es sich im Vergleich zu § 34 nicht um ein Einfügen in die Bestandsbebauung handelt. Jedoch wird die First- und Traufhöhe reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Ein „Einfügen,“ im Sinne des §34 BauGB wäre formell nicht erforderlich, wenn es dem Planungsziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans</p> |
|--|--|--|---|

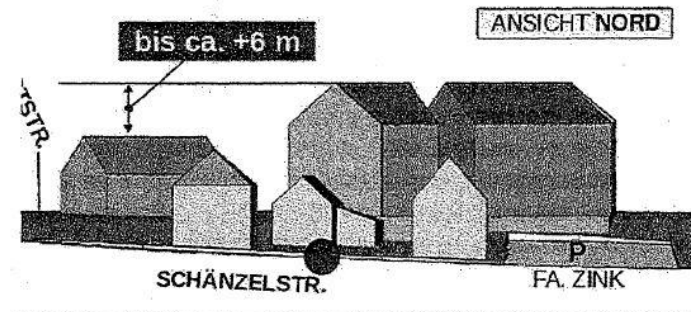
| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>3. Daneben sind weitere Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwässerungssituation: Das Niederschlagswasser kann weder versickern noch in die Kanalisation abgeleitet werden. Der Verbleib ist ungeklärt. • Es ist mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation zu rechnen. • Der Fortbestand des Bestandsgebäudes ist nicht gesichert. • Der Bebauungsplan ist mangels Abgrenzung der Teilbereiche unbestimmt. | <p>nicht entspräche. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird aber die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurde die zulässige Grundfläche mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Dies entspricht einer höheren Anforderung als es die LBO Standardmäßig mit 1 Stellplatz je Wohneinheit vorsieht.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Prinzipiell gilt der Bestandschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die Bestandsbebauung ebenfalls.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Planzeichen 15.14. wird in der Planzeichnung ergänzt und somit die Abgrenzung der Teilbereiche festgesetzt.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Die Zulassung von Hotels und Ferienwohnungen lässt unzumutbare und nicht ermittelte Lärmimmissionen in der Umgebung befürchten. <p><u>I. Maß der Bebauung</u> Der Bebauungsplan in der Entwurfsfassung ermöglicht Bauvorhaben, die städtebaulich nicht mehr vertretbar sind:</p> <p>1. Festsetzungen maßgeblich Bereits das den Bebauungsplan zugrunde liegende Bauvorhaben ist städtebaulich nicht mehr vertretbar. Maßgeblich sind allerdings die Festsetzungen des Bebauungsplans; Denn es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Die geplanten Festsetzungen ermöglichen ein noch massiveres und größeres Bauvorhaben. Sollte der Bebauungsplan wie im Entwurf in Kraft treten, kann der Bauherr dieses massive und größere Bauvorhaben verwirklichen, ohne dass die Gemeinde noch irgendwelche Einflussmöglichkeiten hätte.</p> <p><u>a) Höhe</u> Beispielsweise wird die Firsthöhe im gesamten Bebauungsplan auf 13,75m festgesetzt, gerechnet von einer Bezugshöhe von 206,89 mNN. Zulässig ist danach eine Firsthöhe von 220,64 mNN. Das Haus drei hat in dem in der Begründung wiedergegebenen Planzeichnung („Städtebauliches Konzept“ genannt) hingegen eine Firsthöhe von 218,85 mNN. Sollte der Bebauungsplan so erlassen werden, könnte der Vorhabenträger - ohne die Gemeinde nur fragen zu müssen - das Haus drei fast 2 m höher bauen. Der vorgelegte Plan ist mithin Augenwischerei.</p> | <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen und somit im Plangebiet zulässig. Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen eine Bau- oder Betriebsgenehmigung bekommen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden geändert (Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und schmaler, Trauf- und Firsthöhe werden reduziert und nach Norden abgestuft, maximale Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt) und enger an die Planung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Gebäude 1: FH 13,60m und TH 9,25 m Gebäude 2: FH 13,10m und TH 8,75 m Gebäude 3: FH 12,60m und TH 8,25 m</p> |
|--|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p><u>b) Geschossigkeit</u> Dasselbe gilt für die Zahl der Vollgeschosse. Diese wird im Bebauungsplan gar nicht festgesetzt. Maßgeblich ist allein die festgesetzte Höhe. Ob der Vorhabenträger im Sockelgeschoss eine Tiefgarage, beispielsweise auch unter Haus drei, baut, ist ihm überlassen. Vielmehr kann er die dort insgesamt zulässige Höhe von 16 m auch durch vier Vollgeschosse nutzen.</p> <p><u>c) Gebäudeaufteilung</u> Auch die Aufteilung in mehrere Gebäude ist nicht durch den Bebauungsplan abgesichert, vielmehr ist im Teilbereich 1 ein großes Baufenster vorgesehen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.</p> <p><u>d) Holzbauweise unverbindlich</u> Schließlich wirbt der Vorhabenträger offenbar damit, dass er das Vorhaben in Massivholzbauweise errichtet. Festgesetzt ist diese Bauweise hingegen nicht. Der Vorhabenträger kann das Grundstück daher ohne weiteres selbst mit einem Standardbau bebauen oder es zu diesem Zweck zu Höchstpreisen an einen Dritten veräußern. Einwirkungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde bestehen nach Beschluss des Bebauungsplans nicht mehr. Jedenfalls ist nicht bekannt, dass die Gemeinde sich diese für sie offenbar maßgeblichen Umstände vertraglich hat absichern lassen.</p> <p><u>e) Abwägungsfehler</u> Insgesamt sind die Planungsziele (Gestalt und Holzbauweise) damit durch den Bebauungsplan nicht abgesichert. Da die Gemeinde aber offenbar diese Planungsziele zur Grundlage ihrer Planung macht, ist der Bebauungsplan fehlerhaft.</p> <p><u>2. Festgesetzte Höhe</u> Die First- und Traufhöhe wird auf der Grundlage einer festen Bezugshöhe (206,89 mNN) festgesetzt. Es kommt für die zulässige Höhe damit nicht auf die tatsächliche Höhe der anliegenden Bodenschicht an. Da das Gelände abschüssig ist, wird sich dadurch das Vorhaben mit bis zu 16 m über dem Erdboden erheben:</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan festgesetzt. Für den nördlichen Bereich werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, im restlichen Plangebiet werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässigen Höhen werden reduziert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und somit die maximale Gebäudelänge geregelt. Außerdem werden die Baufenster in Teilbereich 1 enger an die geplanten Baukörper gefasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Ein Erzwingen der Holzbauweise über den Bebauungsplan wird abgelehnt. Eine entsprechende Rechtsgrundlage zur Regelung der Holzbauweise ist im BauGB nicht vorhanden. Eine entsprechende Örtliche Bauvorschrift müsste baugestalterisch begründet werden können, was sich aus dem Ortsbild nicht herleiten lässt. Auch andere rechtliche Fragen (Baufreiheit, Wettbewerb, etc.) dürften schwer zu beantworten sein.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Planungsziel ist die Schaffung von neuem Wohnraum und nicht die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bei der Überarbeitung enger an das geplante Bauvorhaben gefasst. Eine Regelung zur Holzbauweise sieht das BauGB nicht vor. Ein Abwägungsfehler kann deshalb nicht gesehen werden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> |
|--|--|---|

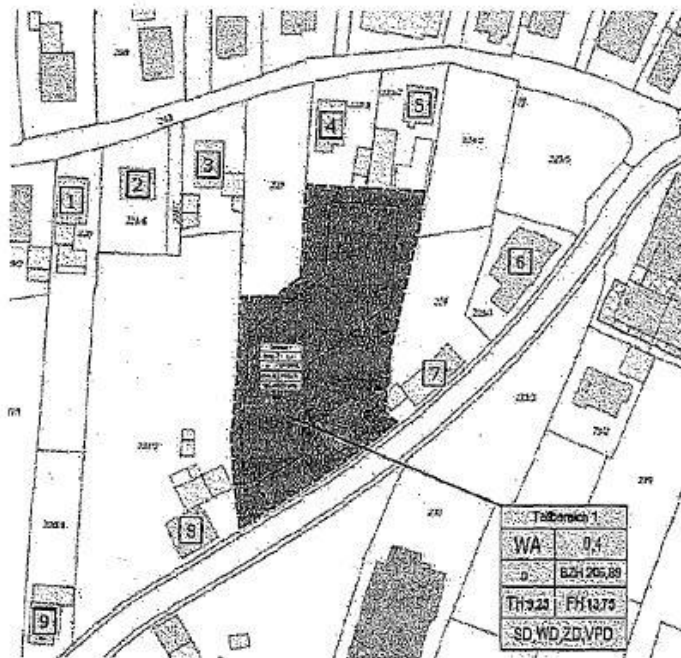


Diese Höhenentwicklung ist städtebaulich nicht mehr vertretbar. In der Umgebung sind solche Höhen nicht vorhanden. Sie widerspricht auch dem dörflichen Charakter der Gemeinde.



Dies zeigt auch ein Vergleich mit der Umgebungsbebauung:

Ein „Einfügen“, im Sinne des §34 BauGB wäre formell nicht erforderlich, wenn es dem Planungsziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entspräche. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird aber die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht.



| Nr. | GRZ | G | WE | FH ¹⁾ | Anmerkung |
|-----|------|---|----|------------------|---|
| 1 | 0,13 | 2 | 2 | 10,0 | FH über Vergleich zu Nr. 4 abgeschätzt |
| 2 | 0,15 | 1 | 1 | 8,5 | FH entnommen aus Bauantrag (öffentliche GR Sitzung) |
| 3 | 0,18 | 2 | 2 | 9,2 | FH aus Vermessungsbild, Email Fr.Weber / Fa.Schöffler |
| 4 | 0,20 | 2 | 2 | 10,0 | FH aus Vermessungsbild, Email Fr.Weber / Fa.Schöffler Nutzung als 1 WE |
| 5 | 0,31 | 2 | 2 | 9,8 | FH aus Vermessungsbild, Email Fr.Weber / Fa.Schöffler GRZ inkl. Schuppen. Haus in 2014 umgebaut zu 1 WE. |
| 6 | 0,42 | 3 | 7 | 13,7 | FH aus Vermessungsbild, Email Fr.Weber / Fa.Schöffler Neubau 2014/2015 |
| 7 | 0,13 | 1 | 1 | 8,0 | FH aus Vermessungsbild, Email Fr.Weber / Fa.Schöffler GRZ inkl. Schuppen |
| 8 | 0,03 | 2 | 2 | 9,5 | FH über Vergleich zu Nr. 3 abgeschätzt |
| 9 | 0,12 | 2 | 2 | 10,5 | FH über Vergleich zu Nr. 5 abgeschätzt |

Keines der Gebäude in der Umgebung entspricht nur annähernd der Massivität eines nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudes. Vielmehr weisen die Gebäude zumeist Höhen von 8 bis 10,5 Metern auf, nicht aber von 16 Metern. Allein das

Der Anregung wird entsprochen:

Die Gebäudehöhe wird reduziert und nach Norden abgestuft. Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und die Breite der Baufenster wird ebenfalls reduziert.

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Gebäude Hauptstraße 78 kommt in die Nähe des Bauvorhabens. Dieses ist aber heute schon ein Ausreißer und darf nicht als Vorbild dienen. Zudem wird durch den Bebauungsplan eine deutlich größere Grundfläche zugelassen (maximal 50 Meter mal Breite der Baugrenzen). Möglich ist nach dem Bebauungsplan damit ein städtebaulicher Missgriff, der sich zu einem Schandfleck entwickeln kann. Wir gehen zwar nicht davon aus, dass der Vorhabenträger ein solches Gebäude realisieren will. Maßgeblich ist aber allein, was der Bebauungsplan zulässt, siehe oben. Ohne vertragliche und dingliche Absicherung ist beispielsweise bei einem Weiterverkauf oder einer Insolvenz alles möglich.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist auch, dass die Traufhöhe nur für geneigte Dächer gelten soll. Flachdächer könnten damit die volle Firsthöhe ausschöpfen, sollen andererseits aber gar nicht zulässig sein.</p> <p>Schließlich führt die unverhältnismäßige Höhe zu einer erheblichen Verschattung des Grundstücks unseres Mandanten. Das Wohnhaus unseres Mandanten wurde im Jahr 2014 zu einem KfW-Effizienzhaus 85 mit Luft-Wasser Wärmepumpe modernisiert. Die eintretende Sonnenstrahlungswärme im Winter wird sehr wirksam im Haus zurückgehalten und reduziert dessen Wärmebedarf an sonnigen Tagen merklich (1-2 Grad Anstieg der Raumtemperatur an Sonnentagen im Januar). Auf dem Schuppengebäude befindet sich zudem eine Photovoltaikanlage. Bei voller Ausnutzung der maßlichen Festsetzungen wird es durch stärkere Beschattung in der Zeit von Oktober bis März zu negativen Auswirkungen beim Energiebedarf des Wohnhauses sowie der Stromerzeugung kommen: Zwar hat der Gemeinderat einen großen Gestaltungsspielraum. Mit diesem Gestaltungsspielraum geht aber auch die Verantwortung einher, die Bebauung städtebaulich vertretbar weiterzuentwickeln. Dieser städtebauliche Missgriff geht zudem über eine rechtskonforme Abwägung hinaus.</p> | <p>Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan soll die Maße enger an die Konzeptplanung „schnüren“ und somit nur einen minimalen Puffer für die Ausarbeitung der späteren Detailplanung ermöglichen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Flachdächer waren im Planungsstand der Offenlage im Plangebiet unzulässig. Jedoch wurde die Planung angepasst. Um die Höhe der Baukörper zu reduzieren wird für den nördlichen Teil von Gebäude 3 eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, maximal 2 Vollgeschosse und ein Flachdach festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Die Photovoltaikanlagen auf dem nördlich liegenden Schuppen sind nach Ost und West ausgerichtet, diese sind mehr als 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der nächstliegende Punkt ist mehr als 11 m vom Baufenster entfernt, dies wird durch die engere Fassung des Baufensters auf 12 m Entfernung erweitert. Bis zum 25.02.2017 standen an der Grundstücksgrenze mehrere Tannen/ Fichten mit einer Höhe von über 18 m, die PV-Anlage war zu dem Zeitpunkt bereits installiert. Die Schaffung dringend benötigter innerörtlicher Wohnangebote geht nicht ohne Nachverdichtung, so dass angesichts der beschriebenen Vorprägung des Gebiets und der Planung keine unzumutbaren Nachteile erkannt werden können, die selbst in dem unwahrscheinlichen Fall nicht abwägend in Kauf genommen werden könnten, wenn es zu einem geringfügigen Rückfall bei der Leistung der PV-Anlage käme, bei dem die ehemaligen Bäume allerdings schwerer gewogen haben dürften.</p> |
|--|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p><u>3. Grundflächenzahl</u> Auch die zugelassene Grundflächenzahl geht über das bestehende Maß erheblich hinaus. Die Möglichkeit, über die gesetzlichen Maße hinauszugehen, ist typischerweise im städtischen Bereich anwendbar. Aus welchem Grund in einer dörflich strukturierten Gemeinde eine GRZ von 0,9 für Nebenanlagen zugelassen werden soll, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>4. Keine Festsetzung der Vollgeschosse</u> Der Bebauungsplan setzt keine Vollgeschosse fest. Damit ist der Eigentümer vollkommen frei, die Höhe insgesamt auszunutzen.</p> <p><u>5. Stellplätze</u> Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen die Stellplätze weitgehend in der Tiefgarage hergestellt werden. Zulässig ist es nach dem Entwurf des Bebauungsplans aber auch, die Stellplätze oberirdisch anzuordnen und zwar im gesamten Plangebiet. Es könnte damit ein massives Gelände mit einer Länge von 50 Metern entstehen, das vollständig mit Wohnungen genutzt wird und daneben ein großer offener Parkplatz. Auch dies zeigt den städtebaulichen Missgriff des Bebauungsplans.</p> <p>II. Art der Nutzung Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet. Damit sind neben einer Wohnnutzung auch viele weitere Nutzungen zulässig. Auch insofern ist der Eigentümer deutlich freier als die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung. Insbesondere sind auch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen allgemein und nicht nur - wie sonst bei allgemeinen Wohngebieten – ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungsart ist regelmäßig mit erheblichen Lärmimmissionen für die Nachbarschaft verbunden. Hierzu fehlen jegliche Erwägungen und Ermittlungen. Dass die gewünschten Wohnungen überhaupt entstehen, ist damit auch nicht verbindlich. Vielmehr könnte auch ein Hotel oder nur Ferienwohnungen errichtet werden.</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Durch die neuen Grundstücksgrenzen mit denen das Bestandsgebäude von den neu geplanten Gebäuden getrennt wird und um die Grunddienstbarkeiten in Form eines gegenseitigen Wegerechts zu ermöglichen, wird im Verhältnis zum gesamten Plangebiet in Teilbereich 2 mehr Fläche versiegelt. Auf das gesamte Plangebiet gesehen, wird durch die Überplanung jedoch eine weitreichende Entsiegelung des Areals erreicht. Die erhöhte GRZ wird für städtebaulich vertretbar erachtet, weil gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Für das Plangebiet wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im nördlichsten Bereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, im restlichen Teil des Plangebiets werden 3 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Für die oberirdischen Stellplätze wird in der Planzeichnung ein kleiner Bereich festgesetzt, diese Parkplätze sind für die Kunden der geplanten Läden und für Besucher vorgesehen. Durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel müssen die restlichen notwendigen Stellplätze (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) folglich in der Tiefgarage untergebracht werden. Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und somit die maximalen Längen der einzelnen Baukörper definiert.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen und somit im Plangebiet zulässig. Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen eine Bau- oder Betriebsgenehmigung bekommen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Aus den Gründen sollte der Bebauungsplan die Nutzungen abseits der Wohnnutzung ausdrücklich beschränken und nur ausnahmsweise zulassen.</p> <p>III. Stellplatzsituation Gemäß. Satzungsentwurf sind je WE 1,5 Stellplätze zu errichten. Zusätzlich soll noch ein Gewerbe zur Nahversorgung ermöglicht werden, welches Kundenparkplätze benötigen wird. Auf Grund der ländlichen Lage mit wenig Gewerbe vor Ort ist bei den zukünftigen Bewohnern vor allem mit Berufspendlern zu rechnen, was einen überdurchschnittlichen Bedarf an Fahrzeugen je WE zur Folge haben dürfte. Hinzu kommt der Bedarf an benötigten Besucherstellplätzen für Privatbesuche. Es ist zu befürchten, dass die Hauptstraße durch Abstellen von Fahrzeugen für die gleichmäßige Durchfahrt zukünftig beeinträchtigt werden wird. Als Folge könnte es zu vermehrter Lärmbelästigung durch gehäufte Anfahrgeräusche bei Gegenverkehrssituationen kommen. Der schon jetzt häufig ausgetastete öffentliche Parkplatz am Rathausplatz (Hauptstr. Ecke Schänzelstr.) dürfte noch stärker von „Anwohnern und deren Besuchern belegt werden und zu Verärgerung bei den Kurzzeit-Besuchern des Rathauses führen.</p> <p>IV. Ladeinfrastruktur Die Gemeinde hatte sich im Zuge der Diskussion um eine Stellplatzsatzung darauf verständigt, bei künftigen Bebauungsplänen -festzusetzen dass Stellplätze mit einer Lademöglichkeit ausgestattet wird. Eine solche Festsetzung fehlt.</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Stellplatzschlüssel gem. § 37 (1) LBO wird von einem Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht und entsprechend begründet: <i>Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatz-nachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden.</i> Die Herstellung der Stellplätze hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Daher ist eine starke Beeinträchtigung der Hauptstraße nicht zu erwarten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)</u> § 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.</p> |
|--|--|---|--|

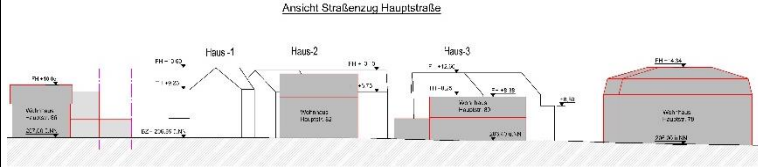
| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>V. Bestandsgebäude Auf S. 15 im Satzungsentwurf wird angeführt, dass das alte Wohnhaus als ortsprägend erhalten werden soll. Dennoch wird dort ein neues Baufenster mit höherer Firsthöhe als das Bestandsgebäude festgelegt. Es ist damit auch nicht abgesichert, dass das Gebäude überhaupt erhalten bleibt. Es werden zudem keine Vorgaben gemacht, dass die Statik des alten Hauses überprüft werden soll, um seinen Erhalt während der Abrissarbeiten sicher zu stellen (z.B. Vorgaben zu max. zul. Erschütterungen). Auch insofern wäre der Abschluss eines begleitenden städtebaulichen Vertrags zwingend.</p> <p>VI. Unbestimmtheit Die Teilbereiche 1 und 2 werden nicht abgegrenzt. Die Abgrenzung lässt sich auch nicht durch Auslegung ermitteln, insbesondere sind die Baufenster keine geeignete Abgrenzung: Beispielsweise wird die Grundflächenzahl nach der gesamten Größe des Baugrundstückes bemessen. Die Baufenster sind hierfür nicht erheblich. Mithin ist völlig unklar für welchen Grundstücksteil GRZ von 0,4 und für welchen Grundstücksteil die GRZ von 0,45 gelten soll. Der Bebauungsplan ist daher in der vorliegenden Fassung unbestimmt und wäre deshalb nichtig.</p> <p>VII. Entwässerung Eine ordnungsgemäße Entwässerung der Grundstücke im Plangebiet ist nicht sichergestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan ist insofern widersprüchlich. Einerseits ist eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Andererseits sollten nur das Schmutzwasser in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden (Hinweis 1 zum Bebauungsplan). Wie das Niederschlagswasser auf dem Grundstück dauerhaft zurückgehalten werden kann, ist weder ermittelt noch ersichtlich. Insofern ist auch die zugelassene Überschreitung der GRZ nicht zu verantworten. Eine Dachbegrünung scheidet ebenfalls</p> | <p>Die Festsetzung für Flächen für die Ladeinfrastruktur dient der Bereitstellung dieser Flächen, jedoch wird hierdurch kein Zwang auf den Eigentümer ausgeübt.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Prinzipiell gilt der Bestandschutz. Mit der Ausweisung des Baufensters und der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsbebauung gesichert. Die zulässige Firsthöhe wird reduziert. Weitere Regelungsmöglichkeiten sind durch das BauGB nicht gegeben. Der Erhalt des Bestandshauses kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Bestandssicherung vor Beginn der Abrissarbeiten ist zu empfehlen. Sie ist jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Eine Abgrenzung der Teilbereiche wird mit dem entsprechenden Planzeichen Ziffer 15.14. eingezeichnet und somit festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurde die zulässige Grundfläche mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Sei-</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|---|-------------------------|---|---|
| | | <p>aus, da Flachdächer ausgeschlossen sind. Aufgrund der zugelassenen Tiefgarage sowie erforderlichen Fahrwegen und Stellflächen für die Feuerwehr rund um das Gebäude ist damit zu rechnen, dass Niederschlagswasser unkontrolliert abläuft. Es ist im Ergebnis zu befürchten, dass das Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke und damit aufgrund der Neigung des Geländes auch auf das Grundstück unseres Mandanten entwässert wird. Um diesen Konflikt zu lösen, ist auch auf Planebene bereits ein Entwässerungskonzept erforderlich. Gegebenenfalls wären erhebliche Investitionen in die Kanalisation erforderlich. Das Gelände ist damit im Hinblick auf die Kanalisation nicht hinreichend erschlossen, erst recht nicht für diese massive vorgesehene Bebauung.</p> <p>VIII. Umweltbelastung</p> <p>Es ist zu befürchten, dass es beim erforderlichen Abriss v.a. des Getränkemarktes, für uns und die Umgebung durch Freisetzen von Asbeststaub zur Gesundheitsgefährdung kommen könnte. Im Rahmen der Bebauung könnte es möglicherweise auch zum Freisetzen von Bodenbelastungen aus dem unterirdischen Öltank und dem Maischetank kommen. Es sollte in der Satzung daher jedenfalls detaillierter auf die vorhandene Bebauung und die Notwendigkeit von besonderen Schutz- und Entsorgungsmaßnahmen hingewiesen werden.</p> | <p>ten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Die Festsetzung bezüglich Nebenanlagen wurde dahingehend geändert, dass Garagen/Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile als Flachdach auszubilden sind und diese begrünt werden müssen.</p> <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplan gibt es gesetzliche Regelungen für den Umgang und die Entsorgung von Gefahr- und Giftstoffen sowie für eine gegenseitige Rücksichtnahme, die bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Im Übrigen kommt es bei jedem einzelnen Bauvorhaben während der Bauphase zu erhöhten Staub- und Schmutzbelastungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen zur Eindämmung können getroffen werden, sind aber nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.</p> |
| 6 | Bürger 14 07.03.2022 | <p>(...) hiermit reichen wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ vom 25.01.2022 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Allgemeines</p> <p>Das vorgesehene Bauvorhaben passt sich nicht der Umgebungsbebauung an.</p> <p>Der Bebauungsplan ist in sich nicht stimmig und weist wesentliche Mängel auf.</p> <p>Es gibt keine detaillierten Festsetzungen, aus denen ersichtlich ist, wie das zukünftige Bauvorhaben aussehen wird.</p> <p>Pläne wurden bisher keine vorgelegt.</p> <p>Bei der Vorstellung des Bebauungsplanes/Satzungsentwurf in der Sitzung vom 25.01.2022 haben selbst der Planverfasser sowie der Investor dem Planentwurf teilweise widersprochen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Im Zeitungsartikel des ABB vom 22.02.2022 sind die Aussagen, sowie auch das Foto von der Firma Kasper und Neininger fraglich bzw. irreführend.</p> <p>Die mündlichen Darstellungen und Aussagen sind für den Bebauungsplan aber sowieso nicht relevant, sondern nur was im Bebauungsplan selbst dargestellt ist und in der Satzung niedergeschrieben ist, und später auch beschlossen wird.</p> <p>Entwässerung / Versickerung</p> <p>Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert, d.h. es wird eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung angestrebt.</p> <p>Es soll nur noch Schmutzwasser und verunreinigtes Oberflächenwasser von Straßen, Fahr- und Umschlagflächen auf der Kläranlage behandelt werden.</p> <p>Nichtbehandlungsfähiges Oberflächenwasser soll gepuffert einem Gewässer/ Vorfluter zugeleitet werden, oder alternativ über eine bewachsene Bodenschicht versickern bzw. vor Ort verdunsten.</p> <p>Bei der Gemeinderatsitzung am 22.02.2022 konnte auf Nachfrage bzgl. der Grundstücksentwässerung keine Angaben gemacht werden.</p> <p>Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die Daten für die Entwässerung vom Landratsamt/Wasserwirtschaftsamt zur Verfügung gestellt werden, und die Kosten für die Entwässerung zu Lasten des Investors gehen.</p> <p>Nach dem Bodengutachten der Firma Hydrosond ist eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.</p> <p>U.E. ist eine Entwässerung über ein modifiziertes Trennsystem nicht durchführbar, da es keinen Vorfluter/ Regenwasserkanal in diesem Bereich gibt, und eine Verdunstung nahezu ausgeschlossen ist.</p> <p>Über eine Schnakenplage bei stehendem Gewässer (Verdunstung) wollen wir hier nicht eingehen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Daten vom Landratsamt zur Verfügung zu stellen, insbesondere die Daten für die Verdunstung, damit wir diese prüfen lassen können.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt:</p> <p>Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurde die zulässige Grundfläche mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO berücksichtigt.</p> <p>Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Die Festsetzung bezüglich Nebenanlagen wurde dahingehend geändert, dass Garagen/Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile als Flachdach auszubilden sind und diese begrünt werden müssen.</p> |
|--|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Verlegen von Ökopflaster Obwohl es angeblich keine Planunterlagen gibt, weiß man aber schon, dass 991 qm der Fläche mit Ökopflaster belegt werden soll. (Seite 15) Ökopflasterbeläge sind insbesondere sickerungsfähige bzw. wasserdurchlässige Pflasterbeläge. Für eine Ökofläche braucht man unbedingt einen wasserdurchlässigen Untergrund. Obwohl das Bodengutachten aussagt, dass eine Versickerung nicht möglich ist, soll hier ein Ökopflaster verlegt werden. Da der Boden keine genügend hohe Wasserdurchlässigkeit aufweist, würde sich Sickerwasser aufstauen, und zu dauerhaften Schäden am Belag und der Tragschicht führen. Auf stark belasteten Verkehrsflächen, wie Parkplätze und Zufahrt Tiefgarage, wo das Regenwasser Schadstoffe aufnehmen kann, eignet sich das Ökopflaster sowieso nicht. Hier sollte das Regenwasser auf eine versiegelte Oberfläche treffen und abgeleitet werden. Fazit: Es kann kein Ökopflaster verlegt werden, und somit findet auch keine Entsiegelung der Fläche statt. Es müssen daher andere geeignete Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffen werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob aufgrund der evtl. kontaminierten Materialien (sh. Bodengutachten) eine Versickerung / Verdunstung überhaupt zugelassen werden kann.</p> <p>Ökologische Bauweise - Entsiegelung Auf Seite 15 des Satzungsentwurfes wird darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung des Grundstückes eine weitreichende Entsiegelung des Areales erreicht wird, Derzeit ist ca. ein Drittel der Grundstücksfläche entsiegelt. Davon ausgehend, müssen bis zur vorgesehenen Ladenfläche für Bäcker und Metzger einschl. der notwendigen Parkplätze voll versiegelte Bodenflächen hergestellt werden, und somit kann auch in diesen Bereichen kein Ökopflaster verlegt werden. (wäre sowieso nur Teilentsiegelung) Für die Rettungswege müssen ebenfalls ausreichend tragfähige und befestigte Flächen zur Verfügung gestellt werden. Deshalb ist hier von einer Boden Versiegelung und nicht von einer Boden Entsiegelung auszugehen.</p> | <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Die Verlegung von Öko-Pflaster macht natürlich nur Sinn, wenn das Wasser darunter versickern kann. Bei der Berechnung im Entwässerungsgutachten wurde eine „normale Pflasterfläche“ angenommen (kein Öko-Pflaster). Die Berechnung zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand und die Fläche wird auch ohne Öko-Pflaster entsiegelt. Im Bodengutachten wurden natürlich nur einzelne Punkte untersucht, falls in der weiteren Untersuchung im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung in manchen Bereichen eine Versickerung möglich sein sollte, dann kann für diesen Bereich ein Öko-Pflaster sinnvoll sein.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt, in diesem sind die maßgebenden Flächen berechnet und es ist deutlich zu erkennen, dass eine Entsiegelung stattfindet.</p> <p><u>Bestand:</u> Dachfläche: 1379,00 m² befestigte Fläche: 1379,00 m² Grünflächen: 756,80 m²</p> <p><u>Neubau:</u> Dachfläche: 1380,70 m² extensiv begrünt: 419,55 m² Pflasterflächen: 836,05 m² Grünflächen: 878,50 m²</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>Für die Flächenentsiegelung sollte daher eine separate Flächenberechnung vorgelegt werden.</p> <p>Brandschutz - Mehrfamilienhaus Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Geschossen werden, je nach Höhe, der Gebäudeklasse 4 oder 5 zugeordnet. Dabei geht es jedoch um das Gebäude selbst, um verwendete Materialien, Gebäudekonstruktionen, Brandabschnitte usw. Um das Risiko des Entstehens eines Brandes zu minimieren, sollte ein Mehrfamilienhaus einige präventive Einrichtungen und Maßnahmen vorweisen. Ist der Fall eines Brandes doch eingetreten, so muss für die bestmögliche Sicherheit und Rettung der Bewohner gesorgt sein. Da das Haus 3 über 90 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt ist, und über 16 m hoch werden kann, sind hier besondere Maßnahmen zu treffen. Die Zu- und Durchfahrten müssen, je nachdem wie sie angelegt werden, zwischen 3,0 und 3,5 m breit sein, und ausreichend befestigt und tragfähig sein. Hier sollte durch einen Brandschutzbeauftragten ein Brandschutzgutachten erstellt werden. i. Z. des Bebauungsplanes sollten die Zu- und Durchfahrten, die Aufstell- und Bewegungsflächen festgelegt werden.</p> <p>Kindergarten In einem Mehrfamilienhaus mit 25 Wohnungen ist davon auszugehen, dass ein Teil der Wohnungen auch durch Familien mit Kindern bewohnt wird. Derzeit ist bereits schon bei ca. 10 zusätzlichen Kindern die Kindergartenversorgung nicht mehr gewährleistet. Die Kindergartenversorgung darf aber nicht zu Lasten der derzeitigen Kindergartenbelegung gehen. Der entsprechende Nachweis ist vor zu legen.</p> <p>Umgebungsbebauung Die Wohngebäude fügen sich nicht in die Umgebung ein. Die geplante Bebauung ist nicht integrativ, sie ist eher abgrenzend.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Brandschutznachweise sind im Genehmigungsverfahren einzureichen und werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Kindergartenbelegung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und wird gesondert von der Gemeinde geregelt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Die geplante Bauhöhe (8-10m über bestehenden Gebäude in der Schänzelstraße) fügt sich ebenso wenig in die direkte Umgebung ein, wie die Verdichtung der Bebauung.</p> <p>Um die Ausmaße der geplanten Bebauung im Bereich der Schänzelstraße auf zu zeigen, sollte vor endgültiger Zustimmung zum Bebauungsplan, wie bereits jetzt schon allgemein üblich bei solchen Projekten, ein Gerüst zum Aufzeigen der Gebäudestruktur erstellt werden.</p> <p>Bodenschutz I Erdaushub und altlastenrelevante Belange</p> <p>Die bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen sind absolut unzureichend.</p> <p>Es wurde überhaupt nicht berücksichtigt, dass früher ein Teil der Gebäude als Brennerei benutzt wurde.</p> <p>Ebenso wurden die Dächer nicht auf Altlasten untersucht (evtl. Asbest)</p> <p>Bereits im Bodengutachten wird darauf hingewiesen, dass der Glühverlust nur knapp unterschritten wird.</p> <p>Sollte bei späteren Untersuchungen festgestellt werden, dass der Glühverlust kleiner 5 % TS ist, muss das zu entsorgende Erdmaterial auf einer Deponie mit der Deponieklasse DKII ordnungsgemäß entsorgt werden.</p> <p>Es werden mit großer Wahrscheinlichkeit sechsstellige Deponiekosten für die Entsorgung entstehen.</p> <p>Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen, und insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie muss</p> | <p>Die Gebäudehöhen werden reduziert und nach Norden abgestuft. Zur Veranschaulichung der geplanten Höhen wird eine schematische Ansicht erstellt und somit die Einfügung der Baukörper in die Bestandsbebauung gezeigt.</p> <p><u>Ansicht Straßenzug Hauptstraße</u></p>  <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Branntweinfabriken sind nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten nur eingeschränkt altlastenrelevant. Insbesondere sind demnach kleinere Hausbrennereien als irrelevant zu betrachten. Eine Altlastenrelevanz ist hauptsächlich begründet im Vorhandensein eines Betriebshofes und dem Umgang mit betriebseigenen Fahrzeugen (Betonung, Reparatur etc.), was nach unserem Kenntnisstand nicht der Fall war.</p> <p>Auf dem Gelände liegen zwei ausgediente Öltanks. Diese wurden vom aktuellen Besitzer stillgelegt und ordnungsgemäß von einer Fachfirma gereinigt.</p> <p>Die Dächer im Bestand unterliegen bei Abbruch unabhängig von diesem Bebauungsplan geltenden Umwelt- und Abfallrechtlichen Vorschriften.</p> <p>Die organischen Beimengungen sind augenscheinlich natürlichen Ursprungs; hierbei handelt es sich überdies nicht um Schadstoffe. Das Vorhandensein von Zuordnungswerten des Parameters Glühverlust in der Deponieverordnung hat ausschließlich technische Gründe (Ausgasung, Erfordernis besonderer technischer Einrichtungen zur Beherrschung dieser im Deponiekörper). Die Entsorgungskosten sind daher abhängig vom Wert des Glühverlustes. Richtigerweise müsste es in der Stellungnahme heißen: „Sollte bei späteren Untersuchungen festgestellt werden, dass der Glühverlust größer 3 % TS ist [und gleichzeitig kleiner 5 % TS] ist, muss das zu entsorgende Erdmaterial auf einer Deponie mit der Deponieklasse DKII ordnungsgemäß entsorgt werden.“</p> |
|--|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>ebenfalls in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.</p> <p>Durch die mögliche Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen und nicht gefährlichen Stoffen geht eine erhebliche Gefahr für Mensch und Umwelt aus, nicht nur die jetzigen Anwohner sondern auch für die zukünftigen Bewohner</p> <p>Die Deponien, auf denen die anstehenden Materialien entsorgt werden sollen, sollten deshalb frühzeitig angegeben werden-</p> <p>Eine Beprobung und ordnungsgemäße Entsorgung der vorhandenen Materialien muss gewährleistet und überwacht werden.</p> <p>Wohnungsnot</p> <p>Wenn von der Verwaltung der Gemeinde Lauf immer wieder auf die Wohnungsnot hingewiesen wird, warum werden dann im Bebauungsplanentwurf Ferienwohnungen / Beherbergungsbetriebe zugelassen?</p> <p>Bestehendes Wohngebäude</p> <p>Das bestehende Wohngebäude ist Ortsbildprägend und soll erhalten bleiben.</p> <p>Um den Erhalt zu gewährleisten, muss ein statischer Nachweis vorgelegt werden.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan ist nicht zu erkennen, ob die Erhaltung des Wohnhauses sicher gestellt ist.</p> <p>Warum gibt es hierfür ein Baufeld im Bebauungsplanentwurf und warum kann dieses Gebäude um 1,5m erhöht werden?</p> <p>Geplante Verkaufsflächen</p> <p>Die geplanten Ladenflächen für z.B. Bäcker und Metzger sollten im Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p> <p>Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wurde nicht auf die Wohn- und Lebensqualität der hier lebenden Anwohner eingegangen.</p> | <p>Organoleptisch waren in den Bohrungen – mit Ausnahme von zum Teil enthaltenen Bauschuttanteilen – keine Auffälligkeiten festzustellen. Für die untersuchten Proben wurden keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt.</p> <p>Eine Beprobung des Aushubmaterials für die Abfuhr sowie die Vorlage eines Abfallverwertungskonzeptes ist nach behördlichen Vorgaben im Ortenaukreis ohnehin erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Im Plangebiet sind explizit keine Hotels erwünscht, deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Um den Tourismus in Lauf zu fördern sollen Ferienwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen sind gem. §13a in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt jedoch auf der Wohnnutzung.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Die statische Prüfung erfolgt im späteren Planungsprozess und nicht im Bebauungsplanverfahren. Mit der Ausweisung des Baufensters und der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsbebauung gesichert. Die zulässige Firsthöhe wird reduziert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Im Angebotsbebauungsplan, der ein WA festsetzt, kann nur geregelt werden, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig sind. Eine zwingende Realisierung an einer spezifischen Stelle kann städtebaulich nicht begründet und festgesetzt werden.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> |
|--|--|--|

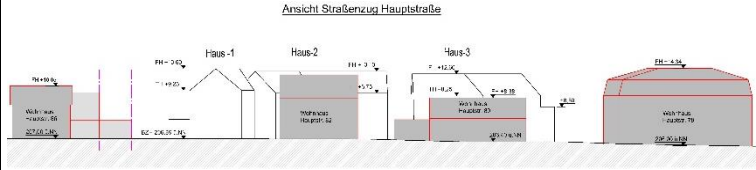
| | | |
|--|---|---|
| | <p>Bei der Planung wurden die Interessen und der Bestandschutz in keiner Weise berücksichtigt. Das im Baurecht vorgesehene Rücksichtnahmegebot wurde bei der Planung außer Kraft gesetzt. Alle um das Wohngebiet angrenzenden Anwohner müssen massive Qualitätseinbußen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität, eine enorme Wertminderung ihrer Häuser, Wohnungen, Grundstücke usw. hinnehmen. Ebenso entsteht durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens eine enorme Belastung durch Lärm, Autoabgase, Feinstaub usw. Deshalb sollen entsprechend dem Immissionsschutzgesetz entsprechende Gutachten für den Schallschutz /Lärmimmission / Abgase / Klima erstellt werden.</p> <p>Fehlendes Verkehrskonzept Bedenken gibt es auch hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsbelastung in der Hauptstraße. Bereits jetzt schon ist die Hauptstraße in diesem Bereich grenzwertig ausgelastet. Sollte noch durch die vorgesehenen Betriebe auf dem Gehweg bzw. auf der Straße geparkt werden, so ist hier mit einer erhöhten und auch gefährdeten Verkehrslage zu rechnen. Es müssen dann sämtliche Fußgänger, Eltern mit Kinderwagen, Kinder und insbesondere behinderte Menschen (Rollstuhl, Rollator) auf die Straße ausweichen. Durch die Bebauung mit 25 Wohneinheiten verschärft sich die Verkehrssituation drastisch. Laut Bebauungsplanentwurf sind 38 Tiefgaragenstellplätze mit einer Zu- und Abfahrt geplant. Die Besucher der Wohnungen, das Personal sowie die Kunden der Betriebe sind hierbei nicht berücksichtigt. Wo sollen die alle parken? Wie kann hier eine ordnungsgemäße und nicht gefährliche Verkehrssituation gewährleistet werden? Seitens der Gemeinde Lauf sollte für den Bereich zwischen Rathaus und Friedhof ein unabhängiges Verkehrsgutachten vorgelegt werden, um die Sicherheit der Bürger zu gewährleisten.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Um der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum entgegenzuwirken wird der Stellplatznachweis über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht. Für Besucher und Kundenparkplätze werden Stellplatzflächen im vorderen Bereich (zur Hauptstraße) festgesetzt. Die Bewohnerparkplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Dorffinnenentwicklung Das Gebiet, in dem das Grundstück Hörth liegt, ist laut Flächen-nutzungsplan bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Im Zuge der Erstellung dieses Bebauungsplanes soll dieses Gebiet als Wohngebiet um deklariert werden. Das Dorffinnenentwicklungskonzept liegt laut Aussage von Herrn Rastetter seit Jahren in der Schublade, und ist bisher nicht fertiggestellt. Dieses Grundstück liegt zentral zwischen Dorfmitte und Friedhof. Es könnten somit Überlegungen getätigt werden, ob dieses Grundstück evtl. für diese Maßnahme heran gezogen werden kann.</p> <p>Baulücken Das Grundstück Hörth sowie die umliegenden Grundstücke zwischen Hauptstraße, Schänzelstraße und Westtangente würden sich ebenfalls als zukünftiges Wohngebiet eignen, und somit könnten hier viele Baulücken geschlossen werden. Unter dem Aspekt, dass vielleicht sogar später auch das Gelände der Gärtnerei Weiß mit einbezogen werden könnte, würde somit ein attraktives und zentrales Baugebiet entstehen. Ein solches Baugebiet würde sich hervorragend in den dörflichen Charakter einfügen. Auch bei diesen Überlegungen sollte sich die Gemeinde nicht die Möglichkeit zur Realisierung verbauen. Durch den Bau einer Maßnahme (wie hier im Bebauungsplan) wäre die Realisierung eines angrenzenden Baugebietes, bzw. das Schließen von Baulücken, aus den bisher aufgeführten Gründen, sehr viel schwerer durch zu führen. Vom Gesetzgeber wird jedoch die Schließung der Baulücken gewünscht bzw. gefordert.</p> <p>Die bisher aufgeführten Punkte sollten sachlich und fachlich richtig diskutiert und bewertet werden.</p> | <p>Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan steht den Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entgegen. Diese lassen sich auch mit Realisierung der geplanten Wohnanlage erreichen. Das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Lauf wurde bereits im Jahr 2013 fertiggestellt und veröffentlicht.</p> <p>Kenntnisnahme: Die benachbarten Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme: Alle Stellungnahmen werden in die Abwägung eingestellt, die der Gemeinderat in Ausübung seiner Planungshoheit unter Einbeziehung aller zur Kenntnis gelangten Aspekte vornimmt.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Forderungen unsererseits</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit deutlich detaillierten Festsetzungen, wie Angaben der Grundflächenzahl, Anzahl der Geschosse, First und Traufhöhen, Abstandsflächen, Verkehrsflächen, Nutzung usw. 2. Planunterlagen, wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte der geplanten Baumaßnahme, auch in Bezug auf die Umgebungsbebauung. 3. Gerüst im Bereich der Schänzelstraße zum Aufzeigen des gepl. Gebäudekomplexes ebenfalls in Bezug zur vorhandenen Bebauung. 4. Alle bereits vorab aufgeführten Gutachten. 5. Überwachung des Abbruchs und Entsorgung des kontaminierten Materials. 6. Einhaltung von sämtlichen gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben – ohne Ausnahmen. 7. Einhaltung Rücksichtnahmegebot, damit die Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität auf ein Minimum reduziert werden kann. <p>Vorschlag unsererseits Der Baukörper sollte in mindestens 4 Einzelbereiche zur Auflockerung gebaut werden mit einer abgestuften Firsthöhe zur Schänzelstraße hin, von: Haus 1: 219,15 m+NN (wie best. Wohnhaus Hörth) Haus 2: 217,00 m+NN</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Grundflächenzahl, First- und Traufhöhe, die Art der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Nachgang ergänzt und festgesetzt. Der sog. Angebotsbebauungsplan wird u.a. deshalb von der Gemeinde präferiert, weil er auch nach Realisierung der Gebäude eindeutige planungsrechtliche Verhältnisse schafft.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Im Angebotsbebauungsplan werden keine Vorhaben und Erschließungspläne gefordert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine schematische Ansicht wird erstellt und in der Begründung des Bebauungsplans hinzugefügt. Diese wird die Bestandsgebäude mit darstellen und somit die Höhenbezüge aufzeigen.</p> <p>Kenntnisnahme: Alle bisher durchgeführten Gutachten lagen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Überwachung des Abbruchs wird nicht im Bebauungsverfahren geregelt. Es gibt hierzu ohnehin geltende rechtliche Vorschriften.</p> <p>Kenntnisnahme: Alle gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festge-</p> |
|--|--|---|

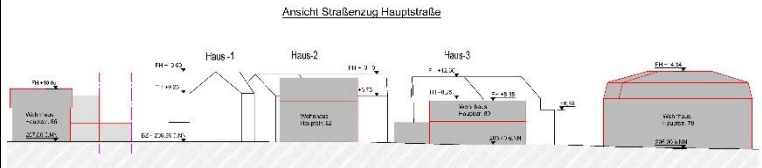
| | | | |
|---|-------------------------|---|---|
| | | <p>Haus 3: 215,50 m+NN Haus 4: 214,00 m+ NN (212,63 m+NN best. Haus Schänzelstr.3)</p> <p>Hiermit würde sich der geplante Baukörper wenigstens einigermaßen in die Umgebung einfügen.</p> | <p>setzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Gebäude 1: FH 13,60m (220,49 m+NN) und TH 9,25m Gebäude 2: FH 13,10m (219,99 m+NN) und TH 8,75m Gebäude 3: FH 12,60m (219,49 m+NN) und TH 8,25m Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</p> |
| 7 | Bürger 16 07.03.2022 | <p>(...) hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p><u>Stellungnahme</u> <u>1. Verfahren</u> Fa. Kasper & Neiningen ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Lauf herangetreten, um darüber die Erstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ einzuleiten. Die Gemeinde Lauf hat nicht das für sie sicherere Verfahren des Vorhaben bezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gewählt, sondern sich für den Bebauungsplan nach §13a BauGB entschieden.</p> <p>Durch das gewählte Verfahren liegt kein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Ausführung der künftigen Bebauung detailliert aufzeigt und in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag verbindlich festschreibt.</p> <p>Gemäß § 3 (1) BauGB sind der Öffentlichkeit sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vorzustellen. Im Bebauungsplan-Entwurf sowie in der einzigen öffentlichen Sitzung am 25.1.2022 gab es dazu keine Darstellungen oder Erklärungen.</p> <p><u>2. Planerfordernis</u> Mit dem Bebauungsplan ist eine Nutzungsänderung der mittlerweile zu Flurstück 223/5 zusammengefassten Flächen des künftigen Plan-Teilbereich 1 von Gewerbemischfläche zu Allgemeine Wohnfläche (WA) vorgesehen. Grundlage für eine Nutzungsänderung ist der Wohnbauflächenbedarf. Eine Herlei-</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Hier werden die Art des Bebauungsplans (VbB / Angebotsbebauungsplan) mit der Art des Verfahrens (beschleunigt nach § 13a BauGB, Regelverfahren) vermischt. Jede BP-Art kann bei entsprechenden Voraussetzungen in jeder Verfahrensart durchgeführt werden. Den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer „sicheren“ Verfahrensart gleichzusetzen, ist irreführend. Auch wenn im gewählten „Angebotsbebauungsplan“ die Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird, so sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen dennoch so gewählt, dass - bis auch ein wenig Toleranz für die Bauausführung – keine größeren Gebäude zulässig sind, als von Herrn Kasper in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt. Die Angst vor einer höheren Ausnutzung später als jetzt kommuniziert, ist deshalb unbegründet. Die beschleunigte Verfahrensart gemäß § 13a BauGB kann unabhängig davon, dass als Art des Bebauungsplans ein Angebotsbebauungsplan gewählt wurde, angewendet werden, weil es sich um eine Planung im Innenbereich handelt und die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Im beschleunigten Verfahren nach §13a findet nicht zwingend eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) Anwendung.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ist eine Paralleländerung des FNPs und somit ein Bedarfsnachweis, wie er für ein FNP-Verfahren bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen geführt wird, nicht erforderlich. Der FNP wird bei diesem beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>tung bzw. das Ergebnis des Bedarfsnachweises gemäß Regionalplan ist in den Bebauungsplan-Unterlagen nicht ersichtlich. Anzumerken ist zudem, dass die Gemeinde derzeit zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung hat (Oberes Stück, Westtangente), über die deutlich mehr Flächen der Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan die Verschiebung des Flächennutzungsverhältnisses von Gewerbe- zu Wohnbauflächen weiter in Richtung höheren Wohnbauflächenanteil. Ein Anstreben und Verfolgen der Ausgewogenheit der Flächennutzung gemäß den Zielen nach LEP 3.1.6 ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die anderen zwei in Erstellung befindlichen Bebauungspläne werden zu deren Nachteil dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren hinten angestellt (letzte öffentliche Besprechung zum BPlan Westtangente: 15.06.2021). Es kann somit angenommen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf vorrangig zur Bevorteilung des bisher langjährigen Grundeigentümers bzw. des neuen Eigentümers zu dessen Vorhabensdurchführung dient.</p> <p><u>3. Maß der baulichen Nutzung</u> Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die offene Bauweise fest und ermöglicht in Verbindung mit den im zeichnerischen Teil groß-</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Gemäß Landesentwicklungsplan sind die Ziele wie folgt formuliert: 3.1.6 Z: <i>Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.</i> Dieses Ziel wird im Rahmen der Planung sehr wohl berücksichtigt. Da es sich hier nicht um eine größere Neubaugebietsausweisung handelt, sondern eine innerörtliche Nachverdichtung einer Konversionsfläche ist das ausgewogene Verhältnis zwischen gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen nicht maßgebend. Eine größere gewerbliche Nutzung wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht zielführend.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, somit kann die Priorisierung der einzelnen Bauleitplanverfahren von der Gemeinde gesteuert werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und somit die maximale Gebäudelänge geregelt. Die Baufenster</p> |
|--|---|---|

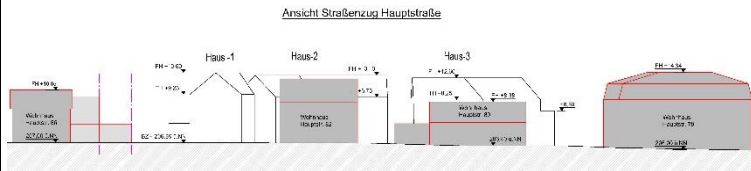
| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>zünftig festgelegten Baugrenzen eine Bebauung mit Gebäuderiegel mit einer Länge von bis zu 50 m gemäß § 22 (2) BauNVO. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen können durch diesen Bebauungsplan Baukörper realisiert werden, die auf Grund ihrer Ausmaße sowohl auf deren zukünftigen Bewohner, als auch auf die umliegenden Angrenzer eine erdrückende Wirkung entfalten. Diese Ermöglichung steht den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans LEP 3.2.1 zur Verbesserung der Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten sowie LEP 3.2.4 hinsichtlich Einfügen in die Siedlungsstruktur ländlicher Gemeinden entgegen.</p> <p>Die in den Festsetzungen angeführte Traufhöhe von 9,25 m ermöglicht bei üblichen Geschosshöhen von 2,85 - 3,05 m die Realisierung von drei Vollgeschossen. Die vorhandene Geländeoberfläche fällt gemäß öffentlich zugänglicher Geodaten des Landes BW nach Norden hin um bis zu ca. 3 m ab. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen somit im nördlichen Grundstücksbereich innerhalb des Baufensters deutlich höhere Gebäudehöhen über der vorhandenen Geländeoberfläche und dadurch ggf. auch ein weiteres Geschoss.</p> <p>Dieser Umstand ist der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat durch fehlende bzw. im Bebauungsplan-Entwurf nicht lesbare Zahlenangaben hinsichtlich dem gegebenen Höhenverlauf des Geländes nicht offen ersichtlich, für eine Abwägung der Einfügung in die Umgebung aber durchaus bedeutsam.</p> <p>Im Satzungsentwurf sind auch keine konkreten Angaben auf die umgebende Bebauung bzw. die Bestandsstruktur enthalten. Der anwesenden Öffentlichkeit und den anwesenden Gemeinderäten wurden in der Sitzung am 25. Januar 2022 auf Nachfrage des Ratsmitglieds Hr. Sehmieder hin keine Baupläne vorgelegt. Somit ist es dem vorgenannten Personenkreis zumindest erschwert, wenn gar unmöglich, das absolute Höhenmaß sowie das Einfügen der künftig zulässigen Bebauung in die Umgebung unter Berücksichtigung des Geländeabfalls objektiv einzuschätzen und die Auswirkungen auf die Betroffenen folgerichtig abzuwägen.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf wird die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO für Teilbereich 1 auf 0,8</p> | <p>werden enger an die geplanten Baukörper gefasst, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Norden abgestuft. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen und im nördlichen Teil mit maximal 2 Vollgeschossen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Straßenansicht erstellt und in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p>  <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Somit sind keine Baupläne vorzulegen.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> |
|--|--|---|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>und für Teilbereich 2 auf 0,9 festgesetzt, im Nachsatz wird zudem eine großflächige Bebauung mit Tiefgarage angemerkt. In der Begründung zur Zulässigkeit dieser Überschreitungen wird auf die umgebende Bestandsstruktur verwiesen. Wie im vorstehenden Absatz bereits angeführt, sind dazu konkret bezifferte Angaben aus dem Bebauungsplan-Entwurf nicht ersichtlich. Die Begründung ist für die Öffentlichkeit somit nicht ohne weiteres nachprüfbar.</p> <p>4. Entwässerung Durch die im vorgenannten Punkt 3 aufgeführten Festsetzungen mit ins Besondere den Überschreitungen für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO kann weiterhin ein relativ hoher Flächenanteil des Grundstücks versiegelt werden. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird als Festsetzung eine Substratfüllung von min. 12 cm auf den nicht überbauten Tiefgaragenbereich festgesetzt. Bei voller Ausnutzung des Maß der baulichen Nutzung ist anzuzweifeln, ob und wie eine Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung im Einklang mit DIN 1986-100 unter den genannten Festsetzungen realisiert werden kann. Auf die fehlende Versickerungsmöglichkeit des Grundstücks wird im Satzungsentwurf bereits eindeutig hingewiesen.</p> <p>5. Erhaltung ortsbildprägendes Wohnhaus Auf S. 15 im Satzungsentwurf wird das Ziel angeführt, das alte Wohnhaus als ortsbildprägend erhalten zu wollen. Aus dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen ersichtlich, die die Erhaltung des alten Wohnhauses sicherstellen können.</p> <p>6. Ladeinfrastruktur Die örtliche Bauvorschrift setzt die Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keinen Zusatzhinweis auf § 6 GEIG und fördert somit nicht explizit die strukturellen Entwicklungsziele zur Elektromobilität. Die Gemeinde hatte sich in der Vergangenheit jedoch positiv zur Einforderung einer Berücksichtigung von Lademöglichkeiten gemäß § 6 GEIG geäußert (GR Sitzung, 9.11.2021, Abwägungstabelle zur Stellplatzsatzung).</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen ermittelt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Prinzipiell gilt der Bestandschutz. Mit der Ausweisung des Baufensters und der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsbebauung gesichert. Weitere Regelungsmöglichkeiten sind durch das BauGB nicht gegeben.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)</u> § 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das</p> |
|--|---|--|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Widerspruch Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 25.1.2022, da meine vorstehenden Bedenken sich mit den aufgeführten Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht auflösen lassen.</p> <p>Anregungen Ich rege zum Bebauungsplan-Entwurf „Hauptstraße 82“ folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sollten zwischen dem vorderen und dem hinteren Bereich des Grundstücks unterschiedlich und zahlenmäßig derart festgesetzt werden, dass in Richtung Schänzelstrasse ein abgestufter, dem vorliegenden Geländeabfall nachfolgender Höhenverlauf sichergestellt ist. • Die Baugrenzen im Teilbereich 1 sollten auf mehrere Einzelbereiche aufgeteilt sowie in ihrer Breite dahingehend reduziert werden, dass eine für ländliche Verhältnisse erdrückend wirkende Bebauung mit voluminösen Gebäuderiegeln bis 50 m Länge gemäß § 22 (2) BauNVO ausgeschlossen ist. • Zum vorliegenden Bebauungsplan könnte bei späteren Beschränkungen seitens der Gemeinde, z.B. Einschränkung der baumaßlichen Nutzung beim Bauantrag, der Vorhabenträger Schadensersatzansprüche nach §§ 39 ff. BauGB stellen. Um unmissverständliche Planungssicherheit auf beiden Seiten zu haben, sollte der Bebauungsplan daher um einen Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und mit dem Vorhabenträger darüber ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. | <p><i>Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.</i> Die Festsetzung für Flächen für die Ladeinfrastruktur dient der Bereitstellung dieser Flächen, jedoch wird hierdurch kein Zwang auf den Eigentümer ausgeübt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt um eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festzusetzen. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Planung des Bauvorhabens. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sind maßgebend. § 39 findet erst Anwendung bei einer Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung oder Aufhebung, daher wird das Bauvorhaben durch diesen Paragraphen nicht beeinträchtigt. Nach dem derzeitigen Planungsstand des Projekts ist für die Gemeinde ein anlassbezogener Bebauungsplan gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bevorzugen, weil</p> |
|--|--|---|---|

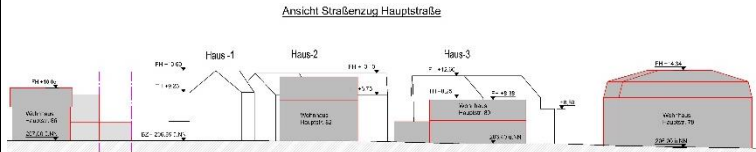
| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Für jeden Teilbereich des Bebauungsplans sollte zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) dahingehend festgesetzt werden, dass diese zahlenmäßig mit den Gebäuden des vorstehend angeregten Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt. Der angeregte Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in den Ansichten auch die weiträumig umgebenden Gebäude mit darstellen, um damit die Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung objektiv bewerten zu können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten hinsichtlich der Grundflächen, hier vor allem für die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, auf die Auswirkung zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von DIN 1986-100 überprüft werden. | <p>die Umnutzung von einem reinen Gewerbebetrieb in ein Wohn- und Geschäftshaus praktikabler und darstellbarer erscheint. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie einer Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurden die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiter-</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|---|-------------------------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Zur Förderung der Strukturentwicklungsziele zur Elektromobilität sollte die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur gemäß § 6 GEIG festgesetzt werden. • Der Bebauungsplan-Entwurf sollte um Vorgaben zu zulässigen Erschütterungen bei Abriss und Bauarbeiten auf dem Planungsgrundstück ergänzt werden, um darüber die Statik und somit den Erhalt des Ortsbildprägenden Wohnhauses zu sichern. | <p>hin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Nachteilige Auswirkungen gegenüber der angrenzenden Grundstücke werden nicht gesehen, da nachbarschützende Abstände gewahrt bleiben.</p> |
| 8 | Bürger 20 08.03.2022 | <p>(...) hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p>Stellungnahme Aufgrund der bisher öffentlich gemachten Pläne und Modelle sehe ich als nordwestlich gelegener Anwohner des Areals Hauptstr. 82 folgende auf mich zukommende Beeinträchtigungen: Aufgrund der angekündigten Dimensionen Beeinträchtigungen durch vermehrte Beschattung gerade in den Wintermonaten. Beeinträchtigung der Sichtachsen in Richtung Osten, kein freier Blick mehr. Beeinträchtigung von Wohnqualität und Privatsphäre durch 25 nach Nord-Westen ausgerichtete Balkone und Fenster der zu bauenden Wohnhäuser. Eine entstehende Wertminderung von Haus, Garten und Wiese durch die entstehenden Wohnblöcke die sich meiner Meinung nach nicht in die Siedlungsstruktur einer ländlichen Gemeinde einfügen; sondern sich nur an den nicht weniger Dorf-Untypischen Neubauten in der unmittelbaren Umgebung orientieren.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> <p>Eine Wertminderung kann nicht gesehen werden. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine unverdichtete Nachbarbebauung auf Dauer nicht gegeben sein kann.</p> |

| | | | |
|---|-------------------------|--|--|
| | | <p>Widerspruch Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 25.1.2022 da meine vorstehenden Bedenken sich mit den aufgeführten Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht auflösen lassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der angeregte Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in den Ansichten auch die weiträumig umgebenden Gebäude mit darstellen, um damit die Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung objektiv bewerten zu können. Für eine objektive Beurteilung der Auswirkungen des Auftretens von zusätzlicher Beschattung sollte auf Basis der vorliegenden Festsetzungen ein Beschattungsgutachten unter Anwendung der maximal möglichen baulichen Nutzung erstellt werden. | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> |
| 9 | Bürger 24 07.03.2022 | <p>(...) hiermit reichen wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Stellungnahme 1. Verfahren Fa. Kasper & Neiningen ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Lauf herangetreten, um darüber die Erstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ einzuleiten. Die Gemeinde Lauf hat nicht das für sie sicherere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gewählt, sondern sich für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB entschieden.</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Hier werden die Art des Bebauungsplans (VbB / Angebotsbebauungsplan) mit der Art des Verfahrens (beschleunigt nach § 13a BauGB, Regelverfahren) vermischt. Jede BP-Art kann bei entsprechenden Voraussetzungen in jeder Verfahrensart durchgeführt werden. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer „sicheren“ Verfahrensart gleichzusetzen, ist irreführend. Auch wenn im gewählten „Angebotsbebauungsplan“ die Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird, so sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen dennoch so gewählt, dass - bis auch ein</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Durch das gewählte Verfahren liegt kein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Ausführung der künftigen Bebauung detailliert aufzeigt und in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag verbindlich festschreibt.</p> <p>Alle vom Vorhabenträger ggü. den Beteiligten mündlich vorgebrachten Darstellungen, Angaben und Hinweise, die nicht in den planungsrechtlichen Festsetzungen niedergeschrieben sind, sind baurechtlich irrelevant und somit als nicht gegeben anzusehen.</p> <p>Sollte die Gemeindeverwaltung oder der Gemeinderat beim nachfolgenden Bauantrag für die Erteilung seines Einvernehmens vom Antragsteller Reduzierungen z.B. beim Maß der baulichen Nutzung verlangen (z.B. niedrigere/ schmalere Gebäude), obwohl der Bebauungsplan rechtlich mehr zusichert, kann der Antragsteller von der Gemeinde Schadensersatz gemäß §§39 ff. BauGB fordern.</p> <p>Gemäß § 3 (1) BauGB sind der Öffentlichkeit sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vorzustellen. Im Bebauungsplan Entwurf sowie in der einzigen öffentlichen Sitzung am 25.1.2022 gab es dazu keine Darstellungen oder Erklärungen.</p> <p><u>2. Planerfordernis</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan ist eine Nutzungsänderung der mittlerweile zu Flurstück 223/5 zusammengefassten Flächen des künftigen Plan-Teilbereichs 1 von Gewerbemischfläche zu Allgemeine Wohnfläche (WA) vorgesehen. Grundlage für eine Nutzungsänderung ist der Wohnbauflächenbedarf. Eine Herleitung bzw. das Ergebnis des Bedarfsnachweises gemäß Regionalplan ist in den Bebauungsplan-Unterlagen nicht ersichtlich. Anzumerken ist zudem, dass die Gemeinde derzeit zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung hat (Oberes Stück, Westtangente), über die deutlich mehr Flächen der Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan die Verschiebung des Flächennutzungsverhältnisses von Gewerbe-</p> | <p>wenig Toleranz für die Bauausführung – keine größeren Gebäude zulässig sind, als von Herrn Kasper in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt. Die Angst vor einer höheren Ausnutzung später als jetzt kommuniziert, ist deshalb unbegründet. Die beschleunigte Verfahrensart gemäß § 13a BauGB kann unabhängig davon, dass als Art des Bebauungsplans ein Angebotsbebauungsplan gewählt wurde, angewendet werden, weil es sich um eine Planung im Innenbereich handelt und die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt sind.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Das Baufenster wird enger an die geplanten Baukörper gefasst und in drei Baufenster unterteilt, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB findet nicht zwingend eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) Anwendung.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ist eine Paralleländerung des FNPs und somit ein Bedarfsnachweis, wie er für ein FNP-Verfahren bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen geführt wird, nicht erforderlich. Der FNP wird bei diesem beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsplan sind die Ziele wie folgt formuliert:</p> |
|--|--|---|

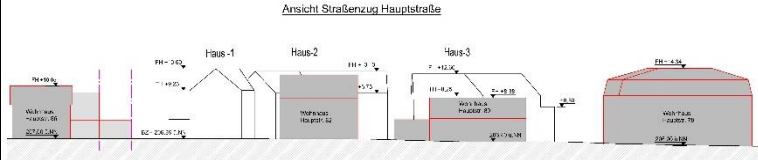
| | | |
|--|--|--|
| | <p>zu Wohnbauflächen weiter in Richtung höheren Wohnbauflächenanteil. Ein Anstreben und Verfolgen der Ausgewogenheit der Flächennutzung gemäß den Zielen nach LEP 3.1.6 ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die anderen zwei in Erstellung befindlichen Bebauungspläne werden zu deren Nachteil dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren hinten angestellt (letzte öffentliche Besprechung zum B-Plan Westtangente: 15.06.2021). Es kann somit angenommen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf vorrangig zur Bevorteilung des bisher langjährigen Grundeigentümers bzw. des neuen Eigentümers zu dessen Vorhabensdurchführung dient.</p> <p><u>3. Maß der baulichen Nutzung</u> Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die offene Bauweise fest und ermöglicht in Verbindung mit den im zeichnerischen Teil großzügig festgelegten Baugrenzen eine Bebauung mit Gebäuderiegel mit einer Länge von bis zu 50 m gemäß § 22 (2) BauNVO. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen können durch diesen Bebauungsplan Baukörper realisiert werden, die auf Grund ihrer Ausmaße sowohl auf deren zukünftigen Bewohner, als auch auf die umliegenden Angrenzer eine erdrückende Wirkung entfalten. Diese Ermöglichung steht den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans LEP 3.2.1 zur Verbesserung der Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten sowie LEP 3.2.4 hinsichtlich Einfügen in die Siedlungsstruktur ländlicher Gemeinden entgegen.</p> | <p>3.1.6 Z: <i>Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.</i> Dieses Ziel wird im Rahmen der Planung sehr wohl berücksichtigt. Da es sich hier nicht um eine größere Neubaugebietsausweisung handelt, sondern eine innerörtliche Nachverdichtung einer Konversionsfläche ist das ausgewogene Verhältnis zwischen gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen nicht maßgebend. Eine größere gewerbliche Nutzung wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht zielführend.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, somit kann die Priorisierung der einzelnen Bauleitplanverfahren von der Gemeinde gesteuert werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und somit die maximale Gebäudelänge geregelt. Die Baufenster werden enger an die geplanten Baukörper gefasst, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> |
|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Die in den Festsetzungen angeführte Traufhöhe von 9,25 m ermöglicht bei üblichen Geschosshöhen von 2,85 - 3,05 m die Realisierung von drei Vollgeschossen. Die vorhandene Geländeoberfläche fällt gemäß öffentlich zugänglicher Geodaten des Landes BW nach Norden hin um bis zu ca. 3 m ab. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen somit im nördlichen Grundstücksbereich innerhalb des Baufensters deutlich höhere Gebäudehöhen über der vorhandenen Geländeoberfläche und dadurch ggf. auch ein weiteres Geschoss.</p> <p>Dieser Umstand ist der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat durch fehlende bzw. im Bebauungsplan-Entwurf nicht lesbare Zahlenangaben hinsichtlich dem gegebenen Höhenverlauf des Geländes nicht offen ersichtlich, für eine Abwägung der Einfügung in die Umgebung aber durchaus bedeutsam. Im Satzungsentwurf sind auch keine konkreten Angaben auf die umgebende Bebauung bzw. die Bestandsstruktur enthalten. Der anwesenden Öffentlichkeit und den anwesenden Gemeinderäten wurden in der Sitzung am 25. Januar 2022 auf Nachfrage des Ratsmitglieds Hr. Sehmieder hin keine Baupläne vorgelegt. Somit ist es dem vorgenannten Personenkreis zumindest erschwert, wenn gar unmöglich, das absolute Höhenmaß sowie das Einfügen der künftig zulässigen Bebauung in die Umgebung unter Berücksichtigung des Geländeabfalls objektiv einzuschätzen und die Auswirkungen auf die Betroffenen folgerichtig abzuwägen.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf wird die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO für Teilbereich 1 auf 0,8 und für Teilbereich 2 auf 0,9 festgesetzt, im Nachsatz wird zudem eine großflächige Bebauung mit Tiefgarage angemerkt.</p> <p>In der Begründung zur Zulässigkeit dieser Überschreitungen wird auf die umgebende Bestandsstruktur verwiesen. Wie im vorstehenden Absatz bereits angeführt, sind dazu konkret bezifferte Angaben aus dem Bebauungsplan-Entwurf nicht ersichtlich. Die Begründung ist für die Öffentlichkeit somit nicht ohne weiteres nachprüfbar.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Norden abgestuft. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen und im nördlichen Teil mit maximal 2 Vollgeschossen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Somit sind keine Baupläne vorzulegen.</p> <p>Die größere Überschreitbarkeit der GRZ mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO dient dem Unterbringen von Fahrzeugen in Tiefgaragen, was der Qualität der Freiflächenstruktur und dem Mikroklima (begrünte TG-Dächer anstatt oberirdischer befestigter Parkplätze) zugutekommt.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> |
|--|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p><u>4. Entwässerung</u> Durch die im vorgenannten Punkt 3 aufgeführten Festsetzungen mit ins Besondere den Überschreitungen für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO kann weiterhin ein relativ hoher Flächenanteil des Grundstücks versiegelt werden. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird als Festsetzung eine Substratfüllung von min. 12 cm auf den nicht überbauten Tiefgaragenbereich festgesetzt. Bei voller Ausnutzung des Maß der baulichen Nutzung ist anzuzweifeln, ob und wie eine Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung im Einklang mit DIN 1986-100 unter den genannten Festsetzungen realisiert werden kann. Auf die fehlende Versickerungsmöglichkeit des Grundstücks wird im Satzungsentwurf bereits eindeutig hingewiesen.</p> <p><u>5. Beschattung</u> Auf dem östlich angrenzenden Grundstück sowie dem nördlich rechts angrenzenden Grundstück befinden sich Gebäude mit Solarkollektor- bzw. Photovoltaik-Anlage. Auch nicht direkt angrenzende Häuser sind von der Beschattung betroffen. Die zukünftige Bebauung ermöglicht auf Basis der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Gebäudegrößen, die gegenüber der heute noch vorhandenen Bebauung eine deutlich höhere Beschattung der angrenzenden Grundstücke zur Folge haben wird. Im Bebauungsplan-Entwurf sind keine Hinweise ersichtlich, die auf eine Untersuchung des Eintretens von zusätzlicher Beschattung und entsprechend objektiver Einschätzung der Folgen daraus schließen lässt (z.B. Verschlechterung der Energie- und somit Klimabilanz).</p> <p><u>6. Belüftung</u> Zudem haben wir Bedenken, dass durch den geplanten ca. 80-85m langen Gebäuderiegel aus übergroßen Gebäuden, und</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen ermittelt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt / Kenntnisnahme: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Das östlich des Plangebiets liegende Gebäude liegt mehr als 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt, der nächstliegende Punkt ist mehr als 21 m vom Baufenster entfernt. Die Photovoltaikanlagen auf dem nördlich liegenden Schuppen sind nach Ost und West ausgerichtet, diese sind mehr als 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der nächstliegende Punkt ist mehr als 11 m vom Baufenster entfernt, dies wird durch die engere Fassung des Baufensters auf 12 m Entfernung erweitert. Bis zum 25.02.2017 standen an der Grundstücksgrenze mehrere Tannen/ Fichten mit einer Höhe von über 18 m, die PV-Anlage war zu dem Zeitpunkt bereits installiert. Die Schaffung dringend benötigter innerörtlicher Wohnangebote geht nicht ohne Nachverdichtung, so dass angesichts der beschriebenen Vorprägung des Gebiets und der Planung keine unzumutbaren Nachteile erkannt werden können, die selbst in dem unwahrscheinlichen Fall nicht abwägend in Kauf genommen werden könnten, wenn es zu einem geringfügigen Rückfall bei der Leistung der PV-Anlage käme, bei dem die ehemaligen Bäume allerdings schwerer gewogen haben dürften.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>der schon bestehenden „Stadthäuser“ in der Hauptstraße, eine normale Belüftung nicht mehr gegeben ist. Das werden nicht nur die Angrenzer des Bauvorhabens zu spüren bekommen. In früheren Stadt-Planungen wurde immer darauf geachtet, in welche Richtung die Häuser gebaut werden, um eine gute Zirkulation der Luft zu ermöglichen.</p> <p><u>7. Erhaltung ortsbildprägendes Wohnhaus</u> Auf S. 15 im Satzungsentwurf wird das Ziel angeführt, das alte Wohnhaus auf Flurstück Nr.223 als ortsbildprägend erhalten zu wollen. Aus dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen ersichtlich, die die Erhaltung des alten Wohnhauses sicherstellen können. Obwohl ortsbildprägend, könnte es lt. Bebauungsplan-Entwurf um 1,5 m erhöht werden.</p> <p><u>8. Straßenverkehr und Parkproblematik</u> Das Grundstück wird von Seiten der stark befahrenen Hauptstraße erschlossen. Bei 25 Wohnungen mit nur 1,5 Stellplätze pro Wohnung in der TG, und wenigen Stellplätzen, wird wohl in die naheliegenden öffentlichen Parkplätze ausgewichen. Die beiden öffentlichen Parkplätze in der näheren Umgebung sind zeitweise jetztschon überbelegt. Dazu ist mit Besuchern, Zulieferer, Post - und Paketdienst, Pflegedienst, Handwerker, Müllabfuhr, Kunden, und auch Kunden, die nur mal schnell auf dem Gehweg parken, um was einzukaufen, zu rechnen. Dadurch wird ein ständiges Kommen und Gehen erwartet. Und das alles an der meist befahrensten Straße in Lauf, der Hauptstraße. Fußgänger, im Besonderen Schulkinder und auch ältere Menschen, sind da besonders gefährdet und einer Gefahr ausgesetzt.</p> <p><u>9. Ladeinfrastruktur</u> Die örtliche Bauvorschrift setzt die Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keinen Zusatzhinweis auf § 6 GEIG und fördert somit nicht explizit die strukturellen Entwicklungsziele zur Elektromobilität. Die Gemeinde hatte sich in der Vergangenheit jedoch positiv zur Einforderung einer Berücksichtigung von</p> | <p>Es sind drei Einzelhäuser geplant und kein Gebäuderiegel. Um dies planungsrechtlich festzusetzen wird das Baufenster in Teilbereich 1 in drei Baufenster geteilt und somit die maximale Gebäudelänge sowie die Abstände zwischen den Gebäuden geregelt.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Prinzipiell gilt der Bestandschutz. Mit der Ausweisung des Baufensers und der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsbebauung gesichert. Weitere Regelungsmöglichkeiten sind durch das BauGB nicht gegeben. Die zulässige Firsthöhe wird reduziert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: 1,5 Stellplätze / WE ist schon eine Erhöhung des erforderlichen Stellplatznachweises von 1 Stpl. / WE, wie er ohne Bebauungsplan gemäß LBO zu führen wäre. Eine weitere Erhöhung darüber hinaus ist schwer, rechtssicher zu begründen. Um der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum entgegenzuwirken wird der Stellplatznachweis über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht. Für Besucher und Kundenparkplätze werden Stellplatzflächen im vorderen Bereich (zur Hauptstraße) festgesetzt. Die Bewohnerparkplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Durch diese Maßnahmen wird u.a. die Verkehrssicherheit erhöht.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)</u></p> |
|--|--|---|

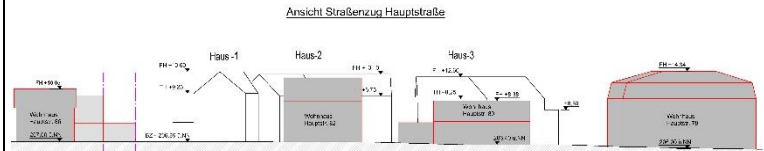
| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p><u>Widerspruch</u> Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 25.1.2022, da unsere vorstehenden Bedenken sich mit den aufgeführten Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht auflösen lassen.</p> <p><u>Anregungen</u> Wir regen zum Bebauungsplan-Entwurf „Hauptstraße 82“ folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sollten zwischen dem vorderen und dem hinteren Bereich des Grundstücks unterschiedlich und zahlenmäßig derart festgesetzt werden, dass in Richtung Schänzelstraße ein abgestufter, dem vorliegenden Geländeabfall nachfolgender Höhenverlauf sichergestellt ist. • Die Baugrenzen im Teilbereich 1 sollten auf mehrere Einzelbereiche aufgeteilt sowie in ihrer Breite dahingehend reduziert werden, dass eine für ländliche Verhältnisse erdrückend wirkende Bebauung mit voluminösen Gebäuderiegeln bis 50 m Länge gemäß § 22 (2) BauNVO ausgeschlossen ist. • Zum vorliegenden Bebauungsplan könnte bei späteren Beschränkungen seitens der Gemeinde, z.B. Einschränkung der baumaßlichen Nutzung beim Bauantrag, der Vorhabenträger Schadensersatzansprüche nach §§ 39 ff. BauGB stellen. Um unmissverständliche Planungssicherheit auf beiden Seiten zu haben, sollte der Bebauungsplan daher um einen Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt | <p><i>§ 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen</i> <i>Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.</i> Die Festsetzung für Flächen für die Ladeinfrastruktur dient der Bereitstellung dieser Flächen, jedoch wird hierdurch kein Zwang auf den Eigentümer ausgeübt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt um eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festzusetzen. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Planung des Bauvorhabens. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sind maßgebend. § 39 findet erst Anwendung bei einer Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung oder Aufhebung, daher wird das Bauvorhaben durch diesen Paragraphen nicht beeinträchtigt.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>und mit dem Vorhabenträger darüber ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für jeden Teilbereich des Bebauungsplans sollte zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) dahingehend festgesetzt werden, dass diese zahlenmäßig mit den Gebäuden des vorstehend angeregten Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt. Der angeregte Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in den Ansichten auch die weiträumig umgebenden Gebäude mit darstellen, um damit die Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung objektiv bewerten zu können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten hinsichtlich der Grundflächen, hier vor allem für die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, auf die Auswirkung zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von DIN 1986-100 überprüft werden. | <p>Nach dem derzeitigen Planungsstand des Projekts ist für die Gemeinde ein anlassbezogener Bebauungsplan gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bevorzugen, weil die Umnutzung von einem reinen Gewerbebetrieb in ein Wohn- und Geschäftshaus praktikabler und darstellbarer erscheint. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie einer Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurden die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Sei-</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|----|-------------------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Für eine objektive Beurteilung der Auswirkungen des Auftretens von zusätzlicher Beschattung sollte auf Basis der vorliegenden Festsetzungen ein Beschattungsgutachten unter Anwendung der maximal möglichen baulichen Nutzung erstellt werden. Zur Förderung der Strukturentwicklungsziele zur Elektromobilität sollte die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur gemäß § 6 GEIG festgesetzt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf sollte um Vorgaben zu zulässigen Erschütterungen bei Abriss- und Bauarbeiten auf dem Planungsgrundstück ergänzt werden, um darüber die Statik und somit den Erhalt des ortsbildprägenden Wohnhauses zu sichern. <p>Mit vorgenannter Begründung ist der Bebauungsplan - Entwurf abzulehnen.</p> | <p>ten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Nachteilige Auswirkungen gegenüber der angrenzenden Grundstücke werden nicht gesehen, da nachbarschützende Abstände gewahrt bleiben.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> |
| 10 | Bürger 25 07.03.2022 | <p>(...) hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p>Ich würde mir wünschen, dass Sie auch meine Stellungnahme berücksichtigen, auch wenn ich derzeit nicht in Lauf wohnhaft bin. Jedoch habe ich eine notarielle Vorsorge- und Generalvollmacht und unterstütze die Belange meiner Eltern, welche direkte Angrenzer sind und werde sie im Notfall vertreten, wenn dies nötig sein sollte.</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Alle Anregungen und Stellungnahmen, die zur Kenntnis gebracht werden, werden in die Abwägung durch den Gemeinderat eingestellt.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Stellungnahme</p> <p><u>1. Verfahren</u></p> <p>Fa. Kasper & Neiningen ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Lauf herangetreten, um darüber die Erstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ einzuleiten. Die Gemeinde Lauf hat nicht das für sie sicherere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gewählt, sondern sich für den Bebauungsplan nach §13a BauGB entschieden.</p> <p>Durch das gewählte Verfahren liegt kein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Ausführung der künftigen Bebauung detailliert aufzeigt und in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag verbindlich festschreibt.</p> <p>Alle vom Vorhabenträger ggü. den Beteiligten mündlich vorgebrachten oder schriftlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingebrachten Darstellungen, Angaben und Hinweise, die nicht in den planungsrechtlichen Festsetzungen niedergeschrieben sind, sind baurechtlich irrelevant und somit als nicht gegeben anzusehen.</p> <p>Sollte die Gemeindeverwaltung oder der Gemeinderat beim nachfolgenden Bauantrag für die Erteilung seines Einvernehmens vom Antragsteller Reduzierungen z.B. beim Maß der baulichen Nutzung verlangen (z.B. niedrigere/ schmalere Gebäude), obwohl der Bebauungsplan rechtlich mehr zusichert, kann der Antragsteller von der Gemeinde Schadensersatz gemäß §§39 ff. BauGB fordern.</p> <p>Gemäß § 3 (1) BauGB sind der Öffentlichkeit sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vorzustellen. Im Bebauungsplan-Entwurf sowie in der einzigen öffentlichen Sitzung am 25.1.2022 gab es dazu keine Darstellungen oder Erklärungen.</p> <p><u>2. Planerfordernis</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan ist eine Nutzungsänderung der mittlerweile zu Flurstück 223/5 zusammengefassten Flächen des künftigen Plan-Teilbereich 1 von Gewerbemischfläche zu Allgemeiner Wohnfläche (WA) vorgesehen. Grundlage für eine</p> | <p>Hier werden die Art des Bebauungsplans (VbB / Angebotsbebauungsplan) mit der Art des Verfahrens (beschleunigt nach § 13a BauGB, Regelverfahren) vermischt. Jede BP-Art kann bei entsprechenden Voraussetzungen in jeder Verfahrensart durchgeführt werden. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer „sicheren“ Verfahrensart gleichzusetzen, ist irreführend. Auch wenn im gewählten „Angebotsbebauungsplan“ die Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird, so sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen dennoch so gewählt, dass - bis auch ein wenig Toleranz für die Bauausführung – keine größeren Gebäude zulässig sind, als von Herrn Kasper in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt. Die Angst vor einer höheren Ausnutzung später als jetzt kommuniziert, ist deshalb unbegründet. Die beschleunigte Verfahrensart gemäß § 13a BauGB kann unabhängig davon, dass als Art des Bebauungsplans ein Angebotsbebauungsplan gewählt wurde, angewendet werden, weil es sich um eine Planung im Innenbereich handelt und die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt sind.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Das Baufenster wird enger an die geplanten Baukörper gefasst und in drei Baufenster unterteilt, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB findet nicht zwingend eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) Anwendung.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Paralleländerung des FNPs und somit ein Bedarfsnachweis, wie er</p> |
|--|---|---|

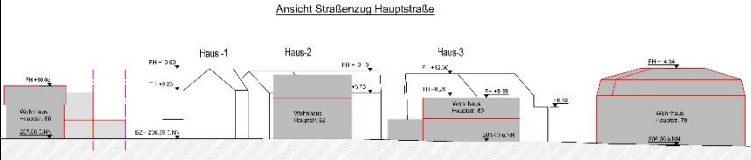
| | | |
|--|--|---|
| | <p>Nutzungsänderung ist der Wohnbauflächenbedarf. Eine Herleitung bzw. das Ergebnis des Bedarfsnachweises gemäß Regionalplan ist in den Bebauungsplan-Unterlagen nicht ersichtlich. Anzumerken ist zudem, dass die Gemeinde derzeit zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung hat (Oberes Stück, Westtangente), über die deutlich mehr Flächen der Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan die Verschiebung des Flächennutzungsverhältnisses von Gewerbe zu Wohnbauflächen weiter in Richtung höheren Wohnbauflächenanteil. Ein Anstreben und Verfolgen der Ausgewogenheit der Flächennutzung gemäß den Zielen nach LEP 3.1.6 ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die anderen zwei in Erstellung befindlichen Bebauungspläne werden zu deren Nachteil dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren hinten angestellt (letzte öffentliche Besprechung zum BPlan Westtangente: 15.06.2021). Es kann somit angenommen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf vorrangig zur Bevorteilung des bisher langjährigen Grundeigentümers bzw. des neuen Eigentümers zu dessen Vorhabensdurchführung dient.</p> <p><u>3. Maß der baulichen Nutzung</u> Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die offene Bauweise fest und ermöglicht in Verbindung mit den im zeichnerischen Teil groß-</p> | <p>für ein FNP-Verfahren bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen geführt wird, nicht erforderlich. Der FNP wird bei diesem beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsplan sind die Ziele wie folgt formuliert: 3.1.6 Z: <i>Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.</i> Dieses Ziel wird im Rahmen der Planung sehr wohl berücksichtigt. Da es sich hier nicht um eine größere Neubaugebietsausweisung handelt, sondern eine innerörtliche Nachverdichtung einer Konversionsfläche ist das ausgewogene Verhältnis zwischen gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen nicht maßgebend. Eine größere gewerbliche Nutzung wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht zielführend.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, somit kann die Priorisierung der einzelnen Bauleitplanverfahren von der Gemeinde gesteuert werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster geteilt und somit die maximale Gebäudelänge geregelt. Die Baufenster</p> |
|--|--|---|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>zünftig festgelegten Baugrenzen eine Bebauung mit Gebäuderiegel mit einer Länge von bis zu 50 m gemäß § 22 (2) BauNVO. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen können durch diesen Bebauungsplan Baukörper realisiert werden, die auf Grund ihrer Ausmaße sowohl auf deren zukünftigen Bewohner, als auch auf die umliegenden Angrenzer eine erdrückende Wirkung entfalten. Diese Ermöglichung steht den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans LEP 3.2.1 zur Verbesserung der Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten sowie LEP 3.2.4 hinsichtlich Einfügen in die Siedlungsstruktur ländlicher Gemeinden entgegen.</p> <p>Die in den Festsetzungen angeführte Traufhöhe von 9,25 m ermöglicht bei üblichen Geschosshöhen von 2,85 - 3,05 m die Realisierung von drei Vollgeschossen. Die vorhandene Geländeoberfläche fällt gemäß öffentlich zugänglicher Geodaten des Landes BW nach Norden hin um bis zu ca. 3 m ab. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen somit im nördlichen Grundstücksbereich innerhalb des Baufensters deutlich höhere Gebäudehöhen über der vorhandenen Geländeoberfläche und dadurch ggf. auch ein weiteres Geschoss.</p> <p>Dieser Umstand ist der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat durch fehlende bzw. im Bebauungsplan-Entwurf nicht lesbare Zahlenangaben hinsichtlich dem gegebenen Höhenverlauf des Geländes nicht offen ersichtlich, für eine Abwägung der Einfügung in die Umgebung aber durchaus bedeutsam.</p> <p>Im Satzungsentwurf sind auch keine konkreten Angaben auf die umgebende Bebauung bzw. die Bestandsstruktur enthalten. Der anwesenden Öffentlichkeit und den anwesenden Gemeinderäten wurden in der Sitzung am 25. Januar 2022 auf Nachfrage des Ratsmitglieds Hr. Sehmieder hin keine Baupläne vorgelegt. Somit ist es dem vorgenannten Personenkreis zumindest erschwert, wenn gar unmöglich, das absolute Höhenmaß sowie das Einfügen der künftig zulässigen Bebauung in die Umgebung unter Berücksichtigung des Geländeabfalls objektiv einzuschätzen und die Auswirkungen auf die Betroffenen folgerichtig abzuwägen.</p> | <p>werden enger an die geplanten Baukörper gefasst, die First- und Traufhöhe wird in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Norden abgestuft. Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen und im nördlichen Teil mit maximal 2 Vollgeschossen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.</p> <p>Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p>  <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Somit sind keine Baupläne vorzulegen.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Im Bebauungsplan-Entwurf wird die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO für Teilbereich 1 auf 0,8 und für Teilbereich 2 auf 0,9 festgesetzt, im Nachsatz wird zudem eine großflächige Bebauung mit Tiefgarage angemerkt.</p> <p>In der Begründung zur Zulässigkeit dieser Überschreitungen wird auf die umgebende Bestandsstruktur verwiesen. Wie im vorstehenden Absatz bereits angeführt, sind dazu konkret bezifferte Angaben aus dem Bebauungsplan-Entwurf nicht ersichtlich. Die Begründung ist für die Öffentlichkeit somit nicht ohne weiteres nachprüfbar.</p> <p><u>4. Entwässerung</u> Durch die im vorgenannten Punkt 3 aufgeführten Festsetzungen mit ins Besondere den Überschreitungen für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO kann weiterhin ein relativ hoher Flächenanteil des Grundstücks versiegelt werden. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird als Festsetzung eine Substratfüllung von min. 12 cm auf den nicht überbauten Tiefgaragenbereich festgesetzt. Bei voller Ausnutzung des Maß der baulichen Nutzung ist anzuzweifeln, ob und wie eine Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung im Einklang mit DIN 1986-100 unter den genannten Festsetzungen realisiert werden kann. Auf die fehlende Versickerungsmöglichkeit des Grundstücks wird im Satzungsentwurf bereits eindeutig hingewiesen.</p> <p><u>5. Beschattung</u> Auf dem östlich angrenzenden Grundstück sowie dem nördlich rechts angrenzenden Grundstück befinden sich Gebäude mit Solarkollektor- bzw. Photovoltaik-Anlage. Die zukünftige Bebauung ermöglicht auf Basis der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Gebäudegrößen, die gegenüber der heute noch vorhandenen Bebauung eine deutlich höhere Beschattung der angrenzenden Grundstücke zur Folge haben wird. Im Bebauungsplan-Entwurf sind keine Hinweise ersichtlich, die auf eine Untersuchung des Eintretens von zusätzlicher Beschattung und entsprechend objektiver Einschätzung der Folgen daraus schließen lässt (z.B. Verschlechterung der Energie- und somit Klimabilanz).</p> | <p>Die größere Überschreitbarkeit der GRZ mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO dient dem Unterbringen von Fahrzeugen in Tiefgaragen, was der Qualität der Freiflächenstruktur und dem Mikroklima (begrünte TG-Dächer anstatt oberirdischer befestigter Parkplätze) zugutekommt.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen ermittelt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt / Kenntnisnahme: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Das östlich des Plangebiets liegende Gebäude liegt mehr als 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt, der nächstliegende Punkt ist mehr als 21 m vom Baufenster entfernt. Die Photovoltaikanlagen auf dem nördlich liegenden Schuppen sind nach Ost und West ausgerichtet, diese sind mehr als 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der nächstliegende Punkt ist mehr als 11 m vom Baufenster entfernt, dies wird durch die engere Fassung des Baufensters auf 12 m Entfernung erweitert. Bis zum 25.02.2017 standen an der Grundstücksgrenze mehrere</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p><u>6. Erhaltung ortsbildprägendes Wohnhaus</u> Auf S. 15 im Satzungsentwurf wird das Ziel angeführt, das alte Wohnhaus als ortsbildprägend erhalten zu wollen. Aus dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen ersichtlich, die die Erhaltung des alten Wohnhauses sicherstellen können.</p> <p><u>7. Ladeinfrastruktur</u> Die örtliche Bauvorschrift setzt die Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keinen Zusatzhinweis auf § 6 GEIG und fördert somit nicht explizit die strukturellen Entwicklungsziele zur Elektromobilität. Die Gemeinde hatte sich in der Vergangenheit jedoch positiv zur Einforderung einer Berücksichtigung von Lademöglichkeiten gemäß § 6 GEIG geäußert (GR Sitzung, 9.11.2021, Abwägungstabelle zur Stellplatzsatzung).</p> <p><u>Widerspruch</u> Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 25.1.2022, da meine vorstehenden Bedenken sich mit den aufgeführten Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht auflösen lassen.</p> | <p>Tannen/ Fichten mit einer Höhe von über 18 m, die PV-Anlage war zu dem Zeitpunkt bereits installiert. Die Schaffung dringend benötigter innerörtlicher Wohnangebote geht nicht ohne Nachverdichtung, so dass angesichts der beschriebenen Vorprägung des Gebiets und der Planung keine unzumutbaren Nachteile erkannt werden können, die selbst in dem unwahrscheinlichen Fall nicht abwägend in Kauf genommen werden könnten, wenn es zu einem geringfügigen Rückfall bei der Leistung der PV-Anlage käme, bei dem die ehemaligen Bäume allerdings schwerer gewogen haben dürften.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Prinzipiell gilt der Bestandschutz. Mit der Ausweisung des Bau-fensters und der entsprechenden Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die Bestandsbebauung gesichert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)</u> <i>§ 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen</i> <i>Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.</i> Die Festsetzung für Flächen für die Ladeinfrastruktur dient der Bereitstellung dieser Flächen, jedoch wird hierdurch kein Zwang auf den Eigentümer ausgeübt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p><u>Anregungen</u> Ich rege zum Bebauungsplan-Entwurf „Hauptstraße 82“ folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sollten zwischen dem vorderen und dem hinteren Bereich des Grundstücks unterschiedlich und zahlenmäßig derart festgesetzt werden, dass in Richtung Schänzelstrasse ein abgestufter, dem vorliegenden Geländeabfall nachfolgender Höhenverlauf sichergestellt ist. • Die Baugrenzen im Teilbereich 1 sollten auf mehrere Einzelbereiche aufgeteilt sowie in ihrer Breite dahingehend reduziert werden, dass eine für ländliche Verhältnisse erdrückend wirkende Bebauung mit voluminösen Gebäuderiegeln bis 50 m Länge gemäß § 22 (2) BauNVO ausgeschlossen ist. • Zum vorliegenden Bebauungsplan könnte bei späteren Beschränkungen seitens der Gemeinde, z.B. Einschränkung der baumaßlichen Nutzung beim Bauantrag, der Vorhabenträger Schadensersatzansprüche nach §§ 39 ff. BauGB stellen. Um unmissverständliche Planungssicherheit auf beiden Seiten zu haben, sollte der Bebauungsplan daher um einen Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und mit dem Vorhabenträger darüber ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. • Für jeden Teilbereich des Bebauungsplans sollte zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) dahingehend festgesetzt werden, dass diese zahlenmäßig mit den Gebäuden des vorstehend angeregten Vorhaben- und Erschließungsplan übereinstimmt. | <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und somit eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festgesetzt. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Planung des Bauvorhabens. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sind maßgebend. § 39 findet erst Anwendung bei einer Bebauungsplanänderung bzw. Ergänzung oder Aufhebung, daher wird das Bauvorhaben durch diesen Paragraphen nicht beeinträchtigt. Nach dem derzeitigen Planungsstand des Projekts ist für die Gemeinde ein anlassbezogener Bebauungsplan gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bevorzugen, weil die Umnutzung von einem reinen Gewerbebetrieb in ein Wohn- und Geschäftshaus praktikabler und darstellbarer erscheint. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie einer Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Zusätzlich wird die</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Der angeregte Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in den Ansichten auch die weiträumig umgebenden Gebäude mit darstellen, um damit die Auswirkung der Bebauung auf die Umgebung objektiv bewerten zu können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten hinsichtlich der Grundflächen, hier vor allem für die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, auf die Auswirkung zu den Realisierungsmöglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von DIN 1986-100 überprüft werden. Für eine objektive Beurteilung der Auswirkungen des Auftretens von zusätzlicher Beschattung sollte auf Basis der vorliegenden Festsetzungen ein Beschattungsgutachten | <p>maximale Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p>  <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurden die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>unter Anwendung der maximal möglichen baulichen Nutzung erstellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Förderung der Strukturentwicklungsziele zur Elektromobilität sollte die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur gemäß § 6 GEIG festgesetzt werden. • Der Bebauungsplan-Entwurf sollte um Vorgaben zu zulässigen Erschütterungen bei Abriss und Bauarbeiten auf dem Planungsgrundstück ergänzt werden, um darüber die Statik und somit den Erhalt des ortsbildprägenden Wohnhauses zu sichern. <p style="text-align: center;">Verhandelt zu Achern/Baden am neunundzwanzigsten März zweitausendsiebzehn - 29.03.2017 -</p> <p>Von mir, dem unterzeichnenden Notar Dr. Norbert Eberle mit dem Amtssitz in Achern, in meinen Amtsräumen in 77855 Achern, Allerheiligenstr. 5, erschien heute:</p> <p>Frau ■■■■■ geb. ■■■, geb. am ■■■■■, wohnhaft in 77886 Lauf, Hauptstraße ■■■, ausgewiesen durch Personalausweis.</p> <p>Ein Anlass, in die nähere Prüfung der Geschäfts- und Einwilligungsfähigkeit von Frau ■■■ einzutreten, bestand nicht. Den Erklärungen d. Erschienenen gemäß beurkunde ich folgende</p> <p style="text-align: center;">Vorsorge- und Generalvollmacht 1. Vollmacht</p> | <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wird zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Nachteilige Auswirkungen gegenüber der angrenzenden Grundstücke werden nicht gesehen, da nachbarschützende Abstände gewahrt bleiben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|----|-------------------------|--|---|
| | | <p>Hiermit bevollmächtige ich meinen Ehemann und meine Tochter,</p> <p>1. Herrn ■■■■■, geboren am ■.■.■■■, Hauptstraße ■, 77886 Lauf</p> <p>2. Frau ■■■■■, geboren am ■.■.■■■, Danziger Straße ■, 77855 Achern</p> <p>- auch bei mehreren und weiblichen Personen „Bevollmächtigter“ genannt -</p> <p>- bei mehreren Personen jeweils mit Einzelvertretungsbefugnis-,</p> <p>A. mich in allen vermögensrechtlichen Angelegenheiten in jeder rechtlich zulässigen Weise gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.</p> <p>Danach ist der Bevollmächtigte insbesondere berechtigt:</p> | |
| 11 | Bürger 26 07.03.2022 | <p>(...) hiermit reichen wir Widerspruch zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ ein. Stellungnahmen</p> <p>1. Ortsbildprägendes Wohnen Ein harmonisches Ortsbild aus Sicht der Schänzelstr., wo das Haus Nr. 3 die umliegenden Häuser um ca. 8 m überragt, können wir nicht feststellen.</p> <p>2. Beschattung Wir werden in absehbarer Zeit unser Dach sanieren und eine Photovoltaikanlage installieren. Durch die Höhe von 16 m bei Haus Nr. 3 wird unser Haus im Frühjahr, Herbst und Winter stark beschattet, so dass der Wirkungsgrad der Anlage stark eingeschränkt ist.</p> <p>3. Entwässerung Da das Regenwasser auf dem Hörthgelände versickern soll, haben wir große Sorge, dass bei längerem und starkem Regen das Restwasser über unser Grundstück läuft und in unseren Keller drückt.</p> | <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt. Das Regenwasser soll in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>4. Lärm Bei mindestens 25 Wohnungseinheiten bleibt verstärkter Lärm nicht aus.</p> <p>5. Parken Bei mindestens 25 Wohnungen mit ca. 50 Autos und Besuchern sind es zu wenige Parkplätze. Dies führt zu chaotischen Parksituationen an der Hauptstraße und auf den öffentlichen Parkplätzen in der Umgebung (Siehe Laufbachstraße und Westtangente.)</p> <p>6. Kindergartenplätze Bei so vielen Wohnungen möchte man Familien mit Kindern nach Lauf holen, aber sind dafür genügend Kindergartenplätze vorhanden? Der Kindergarten platzt jetzt schon aus allen Nähten.</p> <p>Wir regen zum Bebauungsplan-Entwurf „Hauptstraße 82“ daher folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Bebauungsplan sollte zwischen dem vorderen und dem hinteren Bereich des Grundstücks unterschiedlich und zahlenmäßig derart festgesetzt werden, dass in Richtung Schänzelstrasse ein abgestufter, dem vorliegenden Geländeabfall nachfolgender Höhenverlauf sichergestellt ist. • die Regenwasserbewirtschaftung sollte hinsichtlich der Grundflächen für die Anlagen nach § 19(4) Satz 1 BauNVO unter Berücksichtigung von DIN 1986-100 überprüft werden. | <p>Kenntnisnahme: Unzulässige Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen eine Bau- oder Betriebsgenehmigung bekommen, die das Wohnen nicht wesentlich stören</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Um der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum entgegenzuwirken wird der Stellplatznachweis über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht. Für Besucher und Kundenparkplätze werden Stellplatzflächen im vorderen Bereich (zur Hauptstraße) festgesetzt. Die Bewohnerparkplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Kindergartenbelegung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und wird gesondert von der Gemeinde geregelt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wird reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt: Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die anfallenden Regenwassermengen im Plangebiet ermittelt, dabei wurden die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt. Nach dem Umbau wird die Fläche entsiegelt und die abflusswirksame Fläche reduziert. Die Berechnung im Gutachten zeigt, dass der Regenwasserabflusswert für die geplante Bebauung unter dem Wert des Bestandes liegt. Somit ergibt sich eine Verbesserung zum jetzigen Zustand. Des Weiteren gab es von Seiten der Gemeinde keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflu-</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|----|-------------------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • für eine objektive Beurteilung der Auswirkung des Auftretens von zusätzlicher Beschattung sollte auf Basis der vorliegenden Festsetzungen ein Beschattungsgutachten unter Anwendung der maximal möglichen baulichen Nutzung erstellt werden. • Auch wenn das Land eine Parkplatzvorgabe von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung vorgibt, wird sich die Gemeinde dann in Naher Zukunft mit der Parkplatzsituation auseinandersetzen müssen, da so viele Autos einen Platz brauchen. | <p>tungsprobleme des Kanals. Das Regenwasser soll auch weiterhin in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen.</p> <p>In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Landesbauordnung (LBO) setzt einen Stellplatznachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit fest. Im Bebauungsplan wird dieser Nachweis auf 1,5 Stellplätze erhöht.</p> |
| 12 | Bürger 28 08.03.2022 | <p>(...) beigefügt erhalten Sie meine Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Hauptstraße 82" mit örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>(...) gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 82" mit örtlichen Bauvorschriften erhebe ich</p> <p style="text-align: center;">EINWENDUNGEN Begründung I.</p> <p>Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 222. Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an den nordwestlichen Bereich des Plangebiets des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hauptstraße 82" .an. Mein Grundstück wird durch die Schänzelstraße erschlossen. Es wird derzeit als Parkplatz genutzt. Geplant ist dort eine spätere Wohnbebauung.</p> <p>1. Mein Grundstück Flst.-Nr. 222 fällt nach Norden hin ab. Es weist ausweislich des als Anlage 1 beiliegenden Plans „Parkplatz-, Mauer- und Firsthöhen" folgende Höhenverhältnisse</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

auf:



- Messpunkt 1: an der südöstlichen Ecke Parkplatz 203,50 m ü.N.N.
- Messpunkt 2: 203,40 m ü.N.N.
- Messpunkt 3: 203,07 m ü.N.N.
- Messpunkt 4: 202,97 m ü.N.N.
- Messpunkt 5: 202,42 m ü.N.N.
- Messpunkt 6: 202,34 m ü.N.N.
- Messpunkt 7: an der nordöstlichen Ecke Parkplatz 201,75 m ü.N.N.

Die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) im Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ wird im gesamten Bereich des Plangebiets, also auch im gesamten Teilbereich 1 einheitlich mit 206,89 m ü.N.N. festgesetzt, obwohl das Gelände im Plangebiet nach Norden hin deutlich abfällt und nicht nur wie es in der Begründung heißt „leicht“ abfällt.

Die festgesetzte Bezugshöhe von 206,89 m ü.N.N. liegt also an den einzelnen Messpunkten meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 deutlich über der tatsächlich vorhandenen Höhe:

- am Messpunkt 1 an der südöstlichen Ecke Parkplatz meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 203,50 m ü.N.N. um 3,39 m über der tatsächlich vorhandenen Höhe,

Die Einschätzung wird teilweise geteilt:

Die Bezugshöhe BZH dient zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe. Die BZH liegt mittig im Plangebiet und ist die Deckelhöhe mit 206,89 m ü. NN gemessen an dem Schacht „Nr. / D / S 3LA8288044 **206,89** 204,53“.

Die Begründung zum Geländeverlauf wird angepasst.

- am Messpunkt 7 an der nordöstlichen Ecke Parkplatz meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 201, 75 m ü.N.N. sogar um 5,14 m über der tatsächlich vorhandenen Höhe.

2. Das Plangebiet erstreckt sich von der Hauptstraße bis in die Bebauung der Schänzelstraße. Die Hauptstraße wird zwar weiter östlich des Plangebietes durch relativ große Baukörper (Rathaus, Schönmetzler-Areal, ehemals Rabenkeller) mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss geprägt. Diese grenzen jedoch nicht unmittelbar an das Plangebiet an, sondern liegen weiter entfernt. Vielmehr befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets lediglich kleinere Gebäude, die aus der ländlichen Prägung der Gemeinde entstammen.

Aus der nachfolgenden Tabelle ergeben sich die heute vorhandenen Firsthöhen der Bestandsgebäude in der Hauptstraße und in der Schänzelstraße in Gegenüberstellung mit den im Plangebiet des Bebauungsplans "Hauptstraße 82" festgesetzten Firsthöhen der Gebäude an der Hauptstraße und in der Schänzelstraße. Der Vergleich zu ΔH zeigt die Überschreitung der vorhandenen Firsthöhe zu der durch den Bebauungsplan möglichen Firsthöhe auf.

a) in der Hauptstraße

| | | |
|----------|------------------|---|
| Anwesen | Firsthöhe 216,55 | $\Delta H = 3,86 \text{ m}$ |
| Wohnhaus | Firsthöhe 219,15 | $\Delta H = 1,26 \text{ m}$ |
| Wohnhaus | Firsthöhe 214,95 | $\Delta H = 5,46 \text{ m}$ |
| Wohnhaus | Firsthöhe 220,40 | \triangleq der vorgesehenen Firsthöhe der Bebauung, ist aber nicht in der Nachbarschaft, sondern in einem nicht mehr vergleichbaren Abstand |

b) in der Schänzelstraße

| | | |
|----------------|----------------------|---------------------------------|
| Anwesen | Firsthöhe 210,65 m | $\Delta H = 9,76 \text{ m}$ |
| Anwesen | Firsthöhe 212,70 m | $\Delta H = 7,71 \text{ m}$ |
| Anwesen | Firsthöhe 213,45 m | $\Delta H = 6,96 \text{ m}$ |
| (Poststraße 1) | (Firsthöhe 212,50 m) | ($\Delta H = 7,91 \text{ m}$) |

Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass der vorgesehene Baukörper, insbesondere in seiner Höhe mit einer maximalen Firsthöhe von 13,75 m sich keineswegs in die Umgebungsbebauung einfügt.

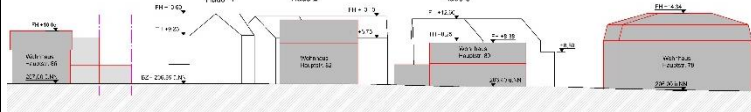
Vielmehr überschreitet die mögliche Firsthöhe des neuen Bauvorhabens die Nachbarbebauung in der Hauptstraße um

Kenntnisnahme.

Der Anregung wird entsprochen:

Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.

Gebäude 1: FH 13,60m (220,49 m+NN) und TH 9,25m

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>3,86 m bzw. 5,46 m und ebenso die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Schänzelstraße um 9,76 m, 7,71 m und 6,96 m.</p> <p>Insbesondere hinsichtlich der Wohngebäude Schänzelstraße ist festzustellen, dass das Gelände, über das sich das im Bebauungsplan vorgesehene Bauvorhaben erstreckt, deutlich nach Norden abfällt. Diese Geländebewegung wurde in den Planunterlagen - wie bereits dargestellt - nicht berücksichtigt. Vielmehr wurde die Bezugshöhe einheitlich für das ganze Plangebiet in der Hauptstraße festgesetzt und horizontal nach Norden übertragen, obwohl das Gelände zwischen Hauptstraße und der durchschnittlichen Höhe der nördlich angrenzenden Grundstücke um etwa 4,60 m fällt.</p> <p>3. Aufgrund der sehr hohen festgesetzten Firsthöhen, die sich zudem auf meinem Grundstück Flst.-Nr. 222 aufgrund des Geländesprungs nach Norden hin um teilweise mehr als 5 m zusätzlich zu der festgesetzten Firsthöhe auswirken, droht meinem Grundstück Flst.-Nr. 222 eine massive Beschattung, aufgrund derer auf meinem Grundstück Flst.-Nr. 222 eine Wohnbebauung kaum noch möglich ist.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegen derzeit noch keine Schnitte oder Ansichten mit Bezug zur Umgebungsbebauung zugrunde. Dadurch ist eine Beurteilung der Maßstäblichkeit der Planung hinsichtlich der Höhenverhältnisse in Bezug auf die Nachbarschaft derzeit nicht möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ferner bislang keine Schattenstudie eingeholt.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>1. Beachtliche Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ leidet bereits an beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsfehlern nach</p> | <p>Gebäude 2: FH 13,10m (219,99 m+NN) und TH 8,75m Gebäude 3: FH 12,60m (219,49 m+NN) und TH 8,25m Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Somit sind keine Baupläne vorzulegen. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p> <p style="text-align: center;">Ansicht Straßenzug Hauptstraße</p>  <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Öffentliche und private Belange (gem. § 1 (7) BauGB) werden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> |
|--|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>§ 2 Abs. 3 BauGB. Die planende Gemeinde muss sich gemäß § 2 Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren einen Kenntnisstand verschaffen, der ihr eine sachgerechte Entscheidung über die Konfliktbewältigung erlaubt. Hierzu gehört, dass sie überhaupt die Konfliktsituation erkennt, sachgerecht ermittelt und bewertet.</p> <p>a) Fehlende Systemschnitte und Schnitte zur Ermittlung der Ausmaße der mit dem Plan ermöglichten Bebauung Im vorliegenden Fall liegt ein beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB bereits darin, dass dem Bebauungsplan keine Systemschnitte sowie keine Schnitte zur Ermittlung der Ausmaße der mit dem Plan ermöglichten Bebauung beigelegt sind und zudem keine Ortsbesichtigung vorgenommen worden ist, um sachgerecht entscheiden zu können, ob es bei den vorgesehenen Höhen bleiben oder ob die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Gebäude reduziert werden sollen. Zu einer näheren Ermittlung und Bewertung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der geplanten Gebäude besteht im vorliegenden Fall eine zwingende Notwendigkeit. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, die gefundene Konzeption berücksichtige mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe werde die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht „und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand“ gesichert. Diese Aussage steht im Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen. Das Plangebiet erstreckt sich von der Hauptstraße bis in die Bebauung der Schänzelstraße. Die vorhandenen relativ großen Baukörper (Rathaus, Schönmetzler-Areal, ehemals Rabenkeller) mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss in der Hauptstraße weiter östlich des Plangebietes gehören nicht zu dem maßgeblichen „umgebenden Gebäudebestand“. Insbesondere das „Schönmetzler-Gebäude“ mit einer Länge von 25 m liegt nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Denn die vorgenannten Gebäude grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an, sondern liegen weiter entfernt. Bei einer tatsächlichen Betrachtung zeigt sich, dass sich in unmittelbarer</p> | <p>Das Planungsziel der Gemeinde ist es nachhaltigen Wohnraum im Innenbereich durch eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Eine Konversion der Flächen hin zu einer zeitgemäßen Nachnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Somit sind keine Baupläne in Form von Schnitten vorzulegen. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wird eine Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt.</p> <p>Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Gebäude 1: FH 13,60m (220,49 m+NN) und TH 9,25m Gebäude 2: FH 13,10m (219,99 m+NN) und TH 8,75m Gebäude 3: FH 12,60m (219,49 m+NN) und TH 8,25m Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</p> |
|--|--|---|

Nachbarschaft des Plangebiets lediglich kleinere Gebäude befinden, die aus der ländlichen Prägung der Gemeinde entstammen.

Aus der nachfolgenden Tabelle ergeben sich die heute vorhandenen Firsthöhen der Bestandsgebäude in der Hauptstraße und in der Schänzelstraße in Gegenüberstellung mit den im Plangebiet des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ festgesetzten Firsthöhen der Gebäude an der Hauptstraße und in der Schänzelstraße. Der Vergleich zu ΔH zeigt die Überschreitung der vorhandenen Firsthöhe zu der durch den Bebauungsplan möglichen Firsthöhe auf.

a) in der Hauptstraße

| | | |
|--------------------|----------------------|------------------------|
| Anwesen [REDACTED] | Firsthöhe 210,65 m | $\Delta H = 9,76$ m |
| Anwesen [REDACTED] | Firsthöhe 212,70 m | $\Delta H = 7,71$ m |
| Anwesen [REDACTED] | Firsthöhe 213,45 m | $\Delta H = 6,96$ m |
| (Poststraße 1) | (Firsthöhe 212,50 m) | ($\Delta H = 7,91$ m) |

Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass der vorgesehene Baukörper, insbesondere in seiner Höhe mit einer maximalen Firsthöhe von 13,75 m sich keineswegs in die Umgebungsbebauung einfügt.

Vielmehr überschreitet die mögliche Firsthöhe des neuen Bauvorhabens die Nachbarbebauung in der Hauptstraße um 3,86 m bzw. 5,46 m und ebenso die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Schänzelstraße um 9,76 m, 7,71 m und 6,96 m.

Insbesondere hinsichtlich der Wohngebäude Schänzelstraße ist festzustellen, dass das Gelände, über das sich das im Bebauungsplan vorgesehene Bauvorhaben erstreckt, deutlich nach Norden abfällt. Diese Geländebewegung wurde in den Planunterlagen - wie bereits dargestellt - nicht berücksichtigt. Vielmehr wurde die Bezugshöhe einheitlich für das ganze Plangebiet in der Hauptstraße festgesetzt und horizontal nach Norden übertragen, obwohl das Gelände zwischen Hauptstraße und der durchschnittlichen Höhe der nördlich angrenzenden Grundstücke um etwa 4,60 m fällt.

b) fehlende Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenverhältnisse im Plangebiet

Die Stellungnahme wurde obenstehend abgewogen (Inhalt wiederholt sich)

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Ein weiterer beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB liegt darin, dass die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) im Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im gesamten Bereich des Plangebiets, also auch im gesamten Teilbereich 1 einheitlich mit 206,89 m ü.N.N. festgesetzt wird. Denn das Gelände im Plangebiet fällt nach Norden hin nicht lediglich „leicht“ ab wie es in der Begründung zum Bebauungsplan heißt. Vielmehr ist hier ein ganz deutlicher und erheblicher Geländesprung festzustellen.</p> <p>Der Bebauungsplan übersieht, dass bereits mein Grundstück Flst. Nr. 222 nach Norden hin deutlich abfällt. Es weist ausweislich des als Anlage 1 beiliegenden Plans „Parkplatz-, Mauer- und Firsthöhen“ folgende Höhenverhältnisse auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Messpunkt 1: an der südöstlichen Ecke Parkplatz 203,50 m ü.N.N. • Messpunkt 2: 203,40 m ü.N.N. • Messpunkt 3: 203,07 m ü.N.N. • Messpunkt 4: 202,97 m ü.N.N. • Messpunkt 5: 202,42 m ü.N.N. • Messpunkt 6: 202,34 m ü.N.N. • Messpunkt 7: an der nordöstlichen Ecke Parkplatz 201,75 m ü.N.N. <p>Aus der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 13,75 m auch in dem an mein Grundstück Flst.-Nr. 222 angrenzenden Teilbereich 1 wird der Eindruck erweckt, dass sich die Firsthöhe von 13,75 m auch auf meinem Grundstück Flst.-Nr. 222 wie ein 13,75 m hohes Gebäude auswirkt. Dieser Eindruck ist jedoch irreführend. Denn die festgesetzte einheitliche Bezugshöhe im Plangebiet beträgt 206,89 m ü.N.N. Danach liegt die festgesetzte Bezugshöhe von 206,89 m ü.N.N. an den einzelnen Messpunkten meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 deutlich über der tatsächlich vorhandenen Höhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • am Messpunkt 1 an der südöstlichen Ecke Parkplatz meines Grundstücks 203,50 m ü.N.N. um 3,39 m über der tatsächlich vorhandenen Höhe, • am Messpunkt 7 an der nordöstlichen Ecke Parkplatz meines Grundstücks 201,75 m ü.N.N. sogar um 5,14 m über der tatsächlich vorhandenen Höhe. | <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Bezugshöhe BZH dient zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe, diese liegt mittig im Plangebiet</p> <p>Die Begründung zum Geländesprung wird angepasst. Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Bei einer festgesetzten Firsthöhe von 13,75 m auch im Teilbereich 1 ergibt sich auf der Grundlage der festgesetzten Bezugshöhe von 206,89 m ü.N.N. eine maximale Firsthöhe von 220,64 m. Diese maximale Firsthöhe von 220,64 m liegt 18,89 m oberhalb der tatsächlichen Höhenverhältnisse meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 am Messpunkt 7 an der nordöstlichen Ecke Parkplatzes. Dies ist bislang in der Abwägung völlig außer Acht gelassen worden und begründet offensichtlich einen beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB.</p> <p><i>Das mögliche Anwachsen der Gebäude in Richtung der Schänzelstraße ist mit einer Höhendifferenz von rund 4 m verbunden. Bereits aus dieser Situation ergibt sich die Forderung, dass jedwede Bebauung hinsichtlich der maximalen Trauf- und Firsthöhe zwischen der Hauptstraße und dem nördlichen Ende der vorgesehenen Bebauung deutlich abgesenkt werden muss.</i></p> <p>c) Fehlende Verschattungsstudie</p> <p>Ein weiterer beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB liegt darin, dass im Bebauungsplanverfahren bislang keine Verschattungsstudie eingeholt worden ist. Durch die geplante Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Bezugshöhe von 206,89 m ü.N.N., obwohl das Gelände im Bereich meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 am Messpunkt 7 an der nordöstlichen Ecke Parkplatz meines Grundstücks mit 201,75 m ü.N.N. um 5,14 m tiefer liegt als der festgesetzte Bezugspunkt, führt die zulässige Bebauung zu einer rücksichtslosen Verschattung meines Grundstücks Flst.-Nr. 222. Zudem entfaltet das an mein Grundstück Flst.-Nr. 222 angrenzende Gebäude im Teilbereich 1 auf mein Grundstück eine erdrückende Wirkung und ist damit rücksichtslos.</p> <p>Auch im Bereich des südlichen Parkplatzen des (Flurstück Nr. 222) beträgt die Höhendifferenz zwischen der heutigem Geländeoberkante und möglicher Firsthöhe nach Bebauungsplan immer noch etwa 17 m. Dies bedeutet, dass der Bereich des Parkplatzes, welcher später eine Wohnbaunutzung zugeführt werden soll (um die dortige Baulücke zu schließen) nicht mehr unter vernünftigen Bedingungen in eine Wohnbebauung umgesetzt werden kann: Kein Mensch baut ein Wohnhaus in einen verschatteten Bereich mit bis zu 18 m hohen Wänden in der unmittelbaren Umgebung.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die First- und Traufhöhen werden reduziert und abgestuft in Richtung Schänzelstraße (nach Norden) festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> <p>Die Gebäudehöhen werden nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 2. Alt. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zwar „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu beachten. In der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen, Stand Juli 2011 Ziffer Nr. 1 werden Mindestanforderungen festgelegt, um in Innenräumen einen hinreichenden subjektiven Helligkeitseindruck mit Tageslicht zu erzielen und eine ausreichende Sichtverbindung nach außen herzustellen.</p> <p>Im Zuge einer ordnungsgemäßen Abwägung ist daher zunächst ein Verschattungsgutachten zu beauftragen. Dabei ist zu erwarten, dass das Verschattungsgutachten feststellen wird, dass aufgrund der Besonnungsdauer an den durchschnittlichen Wintertagen von einer erheblichen Verschattung meines Grundstücks Flst.-Nr. 222 auszugehen ist. Daher ist zu erwarten, dass durch den Umfang und die Höhe der möglichen Bebauung nach Bebauungsplan eine sinnvolle Nutzung des Parkplatzgrundstückes als Wohnbaugrundstück praktisch nicht mehr möglich ist, da jegliche Besonnung - mit Ausnahme des Hochsommers - meines Grundstückes durch den großen Baukörper verwehrt wird.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung nach Bebauungsplan erzeugt auf Flurstück Nr. 222 eine erhebliche Wertminderung. Photovoltaikbetrieb ist zukünftig dort ausgeschlossen.</p> <p>Die mögliche Bebauung nach Bebauungsplan ist daher abzulehnen.</p> <p>d) fehlende Berücksichtigung aller Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten</p> <p>Ferner nimmt die Begründung des Bebauungsplans an, dass auf dem freigeräumten Areal des Plangebiets drei neue Baukörper entstehen. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche bislang nicht wider, denn dort ist für den Teilbereich 1 ein einheitliches Baufenster festgesetzt, dass deutlich höhere Gebäudelängen ermöglicht als mit den vorgesehenen drei neuen Baukörpern eigentlich geplant ist. Eine Grenze der Gebäudelängen ergibt sich lediglich aus der festgesetzten offenen Bauweise. Danach sind aber immerhin Gebäudelängen von 50 m zulässig. Bei der Ermittlung der betroffenen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB sind jedoch</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Eine Wertminderung oder gleichen kann nicht gesehen werden. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine unverdichtete Nachbarbebauung auf Dauer nicht gegeben sein kann.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Das Baufenster in Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und somit eine maximale Länge sowie eine Abstufung der Höhen der einzelnen Baukörper festgesetzt. Außerdem werden die Baufenster enger an die geplanten Gebäude gefasst.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>grundsätzlich alle Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen, die der Bebauungsplan ermöglicht. Eine Beschränkung auf eine bereits vorliegende Planung zur Umsetzung des Bebauungsplans, die die Nutzungsmöglichkeiten des Plans nicht ausschöpft, ist fehlerhaft.</p> <p>2. Beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ leidet auch im Übrigen - also jenseits der Ermittlungs- und Bewertungspflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB - an einem beachtlichen Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Denn meine Belange im Hinblick auf die fortbestehende Möglichkeit mein Grundstück Flst.-Nr. 222 künftig in angemessener Weise baulich nutzen zu können, sind in ihrer objektiven Gewichtigkeit in diesem Bebauungsplanverfahren bislang nicht hinreichend berücksichtigt worden.</p> <p>a) Unzumutbarer Maßstabssprung</p> <p>Der im Bebauungsplan mögliche großvolumige Gebäudekomplex mit der extremen Höhe fügt sich in keiner Weise in die Umgebungsbauung ein. Im Vergleich zur 2- geschossigen vorhandenen Bauung entlang der Schänzelstraße und auch entlang der Hauptstraße stellt dies einen unzumutbaren Maßstabssprung dar. Darüber hinaus übt diese Bauung mit der entsprechenden Höhe eine erdrückende Wirkung auf die unterhalb liegende Wohnbauung aus.</p> <p>Wird die mögliche Firsthöhe von 13,75 m über der Bezugshöhe Hauptstraße auch im Nordbereich der vorgesehenen Bauung realisiert, so ist das Flurstück Nr. 222 im Bereich der nördlichen Bauung etwa 18,0 m tiefer gelegen. Eine Angleichung des Gebäudes an die Geländebeschaffenheit wurde nicht vorgenommen. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Bauung fügt sich danach keinesfalls in das Ortsbild ein. Das durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen und die hierdurch erreichbare Kubatur der Gebäude übersteigt die Nachbarbauung um ein Vielfaches.</p> <p>Ferner überschreitet die mögliche Firsthöhe des neuen Bauvorhabens die mögliche Firsthöhe der Nachbarbauung in der</p> | <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Im weiteren Planungsprozess wurden die Stellungnahmen berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen nicht sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude im Sinne des § 34 BauGB einfügen, sondern dass sie den Planungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Gemeinde kann in Ausübung ihrer Planungshoheit auch Planungen rechtlich sichern, die sich nicht am Bestand orientieren. Das ist hier aber nicht einmal der Fall. Es wird eine städtebaulich vertretbare Innenentwicklung zugelassen, die die zentralörtliche Situation städtebaulich verträglich fort schreibt. Teilbereich 1 wird in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäude drei wird auf 12,60 m reduziert. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude drei eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Gebäude 1: FH 13,60m (220,49 m+NN) und TH 9,25m Gebäude 2: FH 13,10m (219,99 m+NN) und TH 8,75m Gebäude 3: FH 12,60m (219,49 m+NN) und TH 8,25m Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Hauptstraße um 3,86 m bzw. 5,46 m und ebenso die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Schänzelstraße um 9,76 m, 7,71 m und 6,96 m.</p> <p>Das vorhandene Bauvorhaben lässt ein einvernehmliches Nebeneinander völlig vermissen und berücksichtigt in keiner Weise die umgebende Bebauung. Der Umfang des nach vorliegendem Bebauungsplan möglichen Bauvorhabens ist keineswegs vergleichbar und schon gar nicht identisch mit den errichteten Anlagen in der Nachbarschaft: Durch den Bau dieses Mehrfamilienhauses (oder -häuser) werden die Besitzer der kleineren Häuser erdrückt oder fühlen sich erstickt. Jedenfalls kann ihr Grundstück nicht mehr als eigenständiges Grundstück wahrgenommen werden.</p> <p>Die Eigenart des möglichen neu entstehenden Gebäudes ist für dessen Umgebung unzumutbar, da eine erhebliche Verschattung und damit einhergehend ein deutlicher Fall des Wertes der Grundstücke, weil eben diese Störungen durch dieses neu vorgesehene Bauvorhaben vorhanden sind.</p> <p>Danach ist festzuhalten, dass sich das vorgesehene Bauvorhaben entgegen der Behauptung in der Begründung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und damit abzulehnen ist.</p> <p>b) Abhilfe durch gestaffelte Höhenfestsetzungen in Richtung Schänzelstraße</p> <p>Insbesondere durch die Festsetzung einer deutlich abgetreppten Höhe der baulichen Anlagen in Richtung der Schänzelstraße könnte Abhilfe geschaffen werden. Die Festsetzung mehrerer Bezugspunkte ist für eine angepasste Gebäudehöhe notwendig. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe in Richtung Schänzelstraße um 7-8 m ist auf jeden Fall erforderlich, was bedeutet, dass das dann entstehende Gebäude immer noch höher ist als die Firsthöhe des Anwesen Kahler und immer noch etwa 10-11 m höher ist als das natürliche Gelände in diesem Bereich auf Flurstück Nr. 222.</p> <p>Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption empfehlen wir die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da durch diesen die gewünschte Umsetzung des Bauvorhabens explizit geregelt werden kann. Die vorgesehene Bebauung muss sich deutlich stärker am Bestand orientieren und</p> | <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Bezugshöhe BZH dient zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe. Die Gebäudehöhen werden reduziert und nach Norden abgestuft, dazu sind nicht mehrere Bezugspunkte notwendig.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde, eine Reduzierung im späteren Bauantrag wird somit nicht notwendig.</p> |
|--|--|--|

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| | | <p>nicht wie ein Fremdkörper in die umgebende, ländlich geprägte Siedlungsstruktur eingreifen.</p> <p>c) Festsetzung Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl Ferner fordere ich, dass in dem Bebauungsplan Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude getroffen werden. Eine unverhältnismäßig hohe Anzahl von Vollgeschossen und somit eine für das Gebiet unerträgliche bauliche Dichte kann entstehen, die für eine Gemeinde wie Lauf auch im Ortskern keineswegs angemessen ist.</p> <p>3. Ergebnis Das vorhandene Bauvorhaben lässt ein einvernehmliches Nebeneinander völlig vermissen und berücksichtigt in keiner Weise die umgebende Bebauung. Der Umfang des nach vorliegendem Bebauungsplan möglichen Bauvorhabens ist keineswegs vergleichbar und schon gar nicht identisch mit den errichteten Anlagen in der Nachbarschaft: Durch den Bau dieses Mehrfamilienhauses (oder -häuser) werden die Besitzer der kleineren Häuser erdrückt oder fühlen sich erstickt. Jedenfalls kann ihr Grundstück nicht mehr als eigenständiges Grundstück wahrgenommen werden.</p> <p>Die Eigenart des möglichen neu entstehenden Gebäudes ist für dessen Umgebung unzumutbar, da eine erhebliche Verschattung und damit einhergehend ein deutlicher Fall des Wertes der Grundstücke, weil eben diese Störungen durch dieses neu vorgesehene Bauvorhaben vorhanden sind. Das Rücksichtnahmegebot nach § 34 BauGB und § 15 Baunutzungsverordnung ist eine zentrale gesetzliche Forderung und wurde durch den vorhandenen Bebauungsplan grob missachtet: Es liegt somit ein fehlerhafter Bebauungsplan vor, der nach objektiven Gesichtspunkten abgelehnt werden muss.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) sowie einer Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Für den nördlichen Bereich werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, im restlichen Plangebiet werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die umliegende Bestandsbebauung ist nicht zwingend maßgeblich für die Bebauung nach § 30 (1) da es sich im Vergleich zu § 34 nicht um ein Einfügen in die Bestandsbebauung handelt. Jedoch wird die First- und Traufhöhe reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen.</p> <p>Eine Wertminderung oder gleichen kann nicht gesehen werden. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine unverdichtete Nachbarbebauung auf Dauer nicht gegeben sein kann.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> |
| 13 | Bürger 28 08.03.2022 | (...) im Auftrag meiner Mutter ■■■ ■■■ ■■■ stelle ich ergänzend zur Stellungnahme zur Offenlage Bebauungsplan „Hauptstr. 82“, 77886 Lauf Folgendes klar: | Kenntnisnahme. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Am Ende der Seite 7 steht als erster Satz im letzten Absatz: <i>„Das mögliche Anwachsen der Gebäude in Richtung der Schänzelstraße ist mit einer Höhendifferenz von rund 4 m verbunden.“</i> Die Angabe der Höhendifferenz nimmt Bezug auf die örtlich vorherrschende Geländehöhe und nicht auf die Oberkante der Mauer (wie sie im vorgelegten Plan verzeichnet ist), deren Oberkante sich 80 cm über der Geländehöhe befindet. Dieser Punkt wurde letzte Woche von Herrn Essig-Christeleit im Rahmen der Besprechung im Hause Zink Ingenieure aufgegriffen. In diesem Zusammenhang sollte die Höhendifferenz also nicht 3,20 m betragen, sondern in Bezug auf die Geländehöhe mit 4 m korrekt angegeben sein.</p> <p>Wir bitten darum, diesen Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen.</p> | |
|--|--|--|--|

Karlsruhe, den 19.04.2022

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten