

Gemeinde Lauf

Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachstand

Die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 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):

NUMMER	BEHÖRDEN TÖB	/	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Gemeinde Ottersweier 09.05.2022		(...) vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren. Von Seiten der Gemeinde Ottersweier bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
2	Syna GmbH 12.05.2022		(...) wie schon in der Mail vom 14.02.2022, haben wir keine Einwände zum Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
3	RP Offenburg 16.05.2022		(...) die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrs-polizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden unsererseits keine Einwände erhoben!	Kenntnisnahme.
4	Regionalverband Südlicher Oberrhein 30.05.2022		(...) der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,4 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Da in Lauf eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Die Revitalisierung und Nachverdichtung des Geländes der ehem. Getränkehandlung wird begrüßt. Die drei Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entsprechen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hierdurch könnte auch ein Angebot kleinerer Wohnungen entstehen, um auch junge Leute und Senioren im Ort halten zu können. Wir regen an, die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen anzupassen.	Kenntnisnahme.

		<p>Die Pflicht zu 2 Stellplätzen für kleine Ein-Personen-Wohneinheiten macht diese unattraktiv und eine Errichtung unwahrscheinlich.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. 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, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Staffelung nach Wohnungsgrößen ist nicht rechtssicher genug. Der Wohnflächenanteil pro Kopf kann nicht sicher bestimmt werden um daran die Anzahl der Stellplätze festzusetzen. 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.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt: Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der rechtskräftige Bebauungsplan wird dem Regierungspräsidium Freiburg zugestellt. Der Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
5	Stadt Bühl 30.05.2022	(...) die Stadt Bühl hat keine Anregungen zum Erneuten Entwurf dieses Bebauungsplans der Gemeinde Lauf.	Kenntnisnahme.
6	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 08.06.2022	(...) Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/22-00398 vom 28.02.2022 sind von unserer Seite zum offen gelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	<p>Kenntnisnahme: Die Hinweise aus der Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/22-00398 vom 28.02.2022 zur Geotechnik wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
7	Telekom 09.06.2022	(...) Gegen das geplante Verfahren haben wir keine Einwände. In diesem Zusammenhang haben wir geprüft, ob eine FTTH-Versorgung erfolgen kann. Nähere Infos dazu erhält die Kommune über unseren Vertrieb.	Kenntnisnahme.
8	IHK südlicher Oberrhein 07.06.2022	(...) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 9.5.2022 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:	Kenntnisnahme.

		<p>Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lauf, knapp 200 m vom Rathaus entfernt. Es handelt sich um das Areal eines ehemaligen Getränkemarktes mit Weinbrennerei, welcher letztes Jahr wohl endgültig schloss. Während wohl der vordere Teil (?) des „ortsbildprägenden“ Bestandsgebäudes „Haus-Nr. 82“ an der Hauptstraße erhalten werden soll, sollen die restlichen Flächen mit drei neuen Baukörpern in Massivholzbauweise und hoher Dichte neu bebaut werden. Für das gesamte Areal soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden</p> <p>Laut Begründung soll ein „Wohn- und Nahversorgungskonzept“ entstehen: Geplant sind 25 neue Wohneinheiten sowie im Neubau an der Hauptstraße (Haus 1) eine Ladenfläche von ca. 180 m² für Bäcker und Metzger. Die drei Neubauten sollen über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden werden. Um den Tourismus in Lauf zu fördern, sollen Ferienwohnungen im Plangebiet allgemein zulässig sein. Auch andere nicht störende Gewerbebetriebe sollen allgemein zulässig sein. Der Schwerpunkt der Nutzungen soll jedoch im „Wohnen“ liegen.</p> <p>Die hohe Flächeneffizienz und die intendierte Nachhaltigkeit der künftigen Bebauung werden begrüßt. Begrüßt werden auch die geplanten Ladeneinheiten für das Lebensmittelhandwerk als weitere wichtige Nahversorger im Ortskern von Laufen.</p> <p>Angeregt wird, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen anhand der Wohnungsgröße zu staffeln und es für kleinere WE bei der Regelanforderung nach LBO zu belassen.</p> <p>Auf weitere Anmerkungen wird verzichtet.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Staffelung nach Wohnungsrößen ist nicht rechtssicher genug. Der Wohnflächenanteil pro Kopf kann nicht sicher bestimmt werden um daran die Anzahl der Stellplätze festzusetzen. 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.</p>
9	LRA Ortenaukreis 21.06.2022	<p>(...) mit Schreiben vom 09.05.2022 haben Sie uns über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>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 Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Vermessung und Flurneuordnung <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Ansprechpartner/-in: Frau Erlenbach Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Ansprechpartner/-in: Frau Blanke Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Amt für Waldwirtschaft Ansprechpartner/-in: Frau M. Schneider Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p> <p>Straßenbauamt Ansprechpartner/-in: Frau Kittler Zu dem Vorhaben wurde unsererseits bereits am 08.03.2022 Stellung genommen. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p> <p>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 7. März 2022.</p> <p>Amt für Umweltschutz Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach In Bezug auf die naturschutzrechtlichen Belange wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der ersten Offenlage vom 14.03.2022 verwiesen. Die darin vorgebrachten Hinweise und Ergänzungen wurden in der erneuten Offenlage berücksichtigt. Daher bestehen zum Vorhaben keine weiteren Bedenken.</p> <p>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner/-in: Frau Ribar</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Den Anregungen aus der Stellungnahme vom 08.03.2022 wurde gefolgt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

		<p>Der mit Schreiben vom 9. Mai 2022 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Ergänzungen sind aus Sicht der Wasserwirtschaft des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung nicht erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEIT-PLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Gesundheitsamt Ansprechpartner/-in: Herr Hoffmann Wir verweisen auf unsere zurückliegende Stellungnahme.</p> <p>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folg Stellung: Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10	LRA Ortenaukreis Baurechtsamt 30.06.2022	<p>(...) der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p>Ziffer 1: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: In Ziffer 9.1 vierter Absatz der Begründung wird ausgesagt, dass Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet sind (§ 13 a BauNVO) und im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um Räume für freie Berufe anbieten zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, der Anregung wird entsprochen: Es entspricht dem städtebaulichen Willen, dass „nicht störende Gewerbebetriebe“, wie sie von § 4 BauNVO aus-</p>

	<p>Festgesetzt werden soll ein WA. Nach § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe in einem WA allgemein und unmittelbar zulässig. Hierfür bedarf es keiner separaten Festsetzung im Bebauungsplan. Wenn Ferienwohnungen im Plangebiet zulässig sein sollen, empfehlen wir eine Festsetzung folgenden Inhalts: „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO sind allgemein zulässig.“. Wenn sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig wären, wäre der ganze Strauß an Nutzungsarten die bauplanungsrechtlich unter diesen Begriff fallen (z.B. Einzelhandelsbetriebe) allgemein zulässig. Dies dürfte u.E. nicht dem städtebaulichen Willen entsprechen (s. Ziffer 9.1 der Begründung). Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.</p> <p>Ziffer 8, erster Absatz: Dort sollte das Wort „nachzuweisen“ durch „zulässig“ ersetzt werden (s. auch Text des Entwurfs der Offenlage sowie Ziffer 8 „Innerhalb von Teilbereich 1“).</p> <p><u>Hinweise:</u> In Ziffer 9 wird eine Aussage zu § 50 Satz 1 BImSchG dahingehend getätigt, dass ein Schallgutachten nicht erforderlich ist. Hier wurde vermutlich etwas missverstanden. Nach § 13 a Abs. 1 letzter Satz BauGB ist das beschleunigte Verfahren weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hiermit sind die Störfallanlagen und nicht die möglichen Auswirkungen/ Einwirkung auf das Plangebiet bzgl. Lärm gemeint. Es ist somit zu prüfen, ob sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Einwirkbereich eines Störfallbetriebs befindet. Dies ist unseres Wissens nach nicht der Fall. Eine Aussage dahingehend ist aus den Hinweisen zu entfernen und unter Ziffer 2 der Begründung, in welcher die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens geprüft wird, aufzunehmen.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen: Die rote Linie ist entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs nur schwer zu erkennen. Die Darstellung sollte verbessert werden.</p>	<p>nahmsweise vorgesehen sind, gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig sind und nicht nur Ferienwohnungen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Wort „nachzuweisen“ wird redaktionell durch „zulässig“ ersetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Aussage unter Ziffer 9 in den Hinweisen zu § 50 Satz 1 BImSchG wird redaktionell entfernt und in der Begründung unter Ziffer 2 entsprechend aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Darstellung wird redaktionell verbessert.</p>
--	---	--

	<p>Die Knödellinie verdeckt die Linie „Flurstück neu“ vermutlich vollständig (letztere ist zumindest nicht mehr auffindbar). Entweder sollte die Darstellung geändert werden oder, falls nicht erforderlich, die geplanten Grundstücksgrenzen aus dem zeichnerischen Teil und der Legende entfernt werden.</p> <p>Von den Nutzungsschablonen sind noch Zuordnungen zu den Nutzungszonen vorzunehmen (Striche, Pfeile, ...).</p> <p>In der Legende könnte noch das Symbol für das Sichtdreieck ergänzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen wird redaktionell entfernt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Nutzungsschablonen werden redaktionell durch Striche den entsprechenden Nutzungszonen zugeordnet.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein Symbol für das Sichtdreieck wird in der Legende ergänzt.</p>
--	---	--

NUMMER	ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	Bürger 1 20.06.2022	<p>(...) in der Angelegenheit Aufstellung Bebauungsplan "Hauptstraße 82", derzeit in zweiter Offenlage befindlich, erheben wir folgende Einwendungen:</p> <p>Der Bebauungsplan unterstützt ausschließlich die Bedürfnisse und Ziele des Vorhabenträgers. Die städtebaulichen Belange und nachbarschaftliche Rücksichtnahme werden auch in der neuen Fassung nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen ein Bauvorhaben, das vom angeführten Konzept, wie es der Vorhabenträger der Gemeindeverwaltung, den Gemeinderäten sowie den Angrenzern bislang gezeigt hat, deutlich abweichen darf. In der Gemeinderatssitzung am 3. Mai 2022 hat der Vorhabenträger zudem eingerräumt, dass die von ihm vorgesehenen Gebäude hinsichtlich der im Januar bei der ersten Vorstellung genannten max. Breite von 10 m nun auf bis zu 12,5 m ansteigen wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglichen Gebäude von bis zu 15 m Breite.</p> <p>Ohne verbindliche Festsetzung des vom Vorhabenträger beworbenen Konzepts, z.B. mittels einem städtebaulichen Vertrag, besteht weiterhin eine Diskrepanz zwischen dem, was dem Gemeinderat als</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die rechtsverbindlichen Festsetzungen im vorliegenden Angebotsbebauungsplan wurden so gewählt, dass - bis auf ein wenig Toleranz für die Bauausführung – keine größeren Gebäude zulässig sind, als vom Vorhabenträger in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt. Die Angst vor einer höheren Ausnutzung später als jetzt kommuniziert, ist deshalb unbegründet. Ein städtebaulicher Vertrag wird nicht vorgesehen.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Ein Erzwingen der Holzbauweise über den Bebauungsplan wird abgelehnt. Eine entsprechende Rechtsgrundlage zur Regelung der Holzbauweise ist im BauGB nicht vorhanden.</p>

	<p>Vorhaben glaubhaft gemacht wird und dem, was der Vorhabenträger sich an Möglichkeiten zusichern will.</p> <p>Dies betrifft auch die ökologische Nachhaltigkeit des Projektes durch Holzbauweise, welche weiterhin nicht gesichert ist.</p> <p>Als Entgegenkommen zu den Bedürfnissen der Angrenzer wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2022 ein angepasstes Konzept vorgestellt, das am Nordende des nördlichsten Gebäudes ("Haus 3") ein Walmdach darstellt. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung, welche ein Walmdach explizit zusichert. Für die spätere Umsetzung besteht weiterhin die Möglichkeit, ein Satteldach mit senkrecht aufsteigender Giebelwand vorzusehen und damit die nachbarschaftlichen Belange zu unterlaufen.</p> <p>2. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans enthält neue, niedrigere Höhenfestsetzungen. Die Reduzierungen gegenüber der ersten Fassung sind in Bezug auf die Höheunterschiede zu den Bestandsgebäuden der Schänzelstrasse geringfügig. Es besteht weiterhin ein erheblicher Höhensprung von über 6 Metern gegenüber unserem Wohnhaus Schänzelstr. 1, was städtebaulich unverträglich ist. Durch das mündliche Eingestehen des Investors hinsichtlich einer erheblichen Verbreiterung gegenüber dem ursprünglich geplanten Konzept in Verbindung mit der immer noch großzügigen Festlegung der Baugrenzen wird für die neuen Gebäude eine Massivität ermöglicht, welche dem dörflichen Charakter weiterhin unangemessen ist. Die Gebäudeansichten im Textteil auf Seite 19 enthalten eine Angabe zur Firsthöhe (FH) unseres angrenzenden Wohnhauses Schänzelstr. 1. Der Bezug zu dieser FH Angabe fehlt bzw. ist unklar. Es kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der gleiche Bezug wie für die FH Angaben der neu geplanten Gebäude herangezogen wird. Ebenso kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die vorhandene Geländeoberfläche der Schänzelstr. 1 als Bezug verwendet wird, da ein darüber ermittelter Wert eindeutig niedriger liegt. Der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern könnte beim Vergleich dieser zweifelhaften FH Angabe mit den Angaben zu den neu geplanten Gebäuden der Eindruck vermittelt werden, dass die Unterschiede geringfügig sind. In der Tat sind die Firsthöhenunterschiede über der bestehenden Geländeoberfläche mit bis zu über 6 m (für "Haus 3") aber erheblich. Die Angabe zur</p>	<p>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 teilweise geteilt: In einem Angebotsbebauungsplan wäre die Detailschärfe bei den örtlichen Bauvorschriften, in einem Ende des Baufensters eine andere Dachform zuzulassen als am anderen Ende, schwer zu begründen. Da die nachbarschützenden Belange durch die Einhaltung der Abstandsflächen bei jeder Dachform gesichert sind, wurde das Ausdifferenzieren nicht als Erforderlich erachtet.</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen: Die Gebäudehöhen wurden nach der 2. Offenlage nochmals reduziert und das Baufenster verschmäler. Für die Gebäude 2 und 3 werden Flachdächer festgesetzt. Diese Dachform wird in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Zur Übersicht werden die Höhen von Haus 3 gegenübergestellt:</p> <p>Alte Planung Haus 3: FH 12,60 m TH 8,25 m</p> <p>Neue Planung Haus 3: GH (für Flachdach) 8,62 m Der nördliche Teil von Haus 3 wird mit einer Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Ansichten im Begründungsteil des Bebauungsplans dargestellt.</p>
--	--	--

	<p>Firsthöhe der Schänzelstr. 1 ist ohne eindeutige Angabe eines für den Vergleich sinnvollen Bezug irreführend.</p> <p>3. Der städtebauliche Missgriff dieses Bebauungsplans wird auch dadurch ersichtlich, dass die Größe der Baukörper in Richtung der angrenzenden Schänzelstrasse zunimmt, obwohl in dieser Richtung deutlich kleinere Wohnhäuser stehen. In der neuen Fassung werden zusätzlich nun auch Dachaufbauten und Quergiebel zugelassen. Die befremdlich wirkende Massivität des Bauvorhabens wird somit nochmals gesteigert. Dieses rücksichtslose Agieren verletzt die Anforderungen einer rechtskonformen Abwägung.</p> <p>4. Der Investor hat in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2022 angeführt, dass die Verbreiterung seines Baukonzeptes aus ökonomischen Gründen erforderlich ist, um die Mehrkosten der Höhenreduzierungen und Tieferlegung der Tiefgarage zu kompensieren. Das dritte Vollgeschoß des "Haus 3" wird um lediglich ca. 3 m in der Länge zurückgesetzt, was die variablen Baukosten sogar etwas reduzieren dürfte. Im Gegenzug ist eine Verbreiterung des Gebäudes um 2,5 m vorgesehen mit entsprechend zusätzlichen Baukosten. Der darüber erzielte Wohnflächenzugewinn, welcher sich über die Anzahl der Vollgeschosse vervielfacht, liegt um ein Erhebliches höher, als es für die Kompensation der Zurücksetzung erforderlich wäre! Eine derartige Erhöhung des Bauvolumens auch als Notwendigkeit zur Kompensation der Tieferlegungskosten der Tiefgarage anzuführen, ist in keiner Weise nachvollziehbar. Die Begründung ist gegenüber den Entscheidungsträgern irreführend, alleiniger Zweck einer derartigen Vergrößerung ist die Steigerung des späteren Verkaufserlöses der Wohnungen.</p> <p>5. In der Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der ersten Offenlage wird angeführt, dass die Bedenken zur höheren Beschatzung unseres Grundstücks und Gebäude vernachlässigbar seien. Als Begründung wird angeführt, dass zum Zeitpunkt der Errichtung unserer PV Anlage an der Grundstücksgrenze noch ein Baumbestand mit einer Höhe von über 18 m vorhanden war, und dieser sich schwerer ausgewirkt haben soll. Der Baumbestand wurde am 25. Februar 2017 vom Eigentümer entfernt. Das nachfolgende Foto zeigt den Baumbestand am Morgen der Fällarbeiten (der dabei eingesetzte Autokran ist darauf ebenfalls ersichtlich).</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Gebäudehöhen wurden reduziert und Richtung Schänzelstraße abgestuft. Es wird eine städtebaulich vertretbare Innenentwicklung zugelassen, die die zentralörtliche Situation städtebaulich verträglich forschreibt.</p> <p>Kenntnisnahme: Wirtschaftliche Betrachtungen des Vorhabenträgers sind nicht Bestandteil des Abwägungsprozesses. Auch muss sich ein Bebauungsplan nicht nach den Kriterien des Einfügens richten, wie § 34 BauGB sie für Planungen ohne Bebauungsplan vorsieht. Vom Gemeinderat ist zu bewerten, ob die Gebäude, die der Bebauungsplan zulässt, den Planungszielen der Gemeinde entsprechen. Im vorliegenden Fall kommt insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der städtebaulichen Verträglichkeit, aber auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Wohnraumbedarf sowie einer realistischen Umsetzbarkeit von Vorhaben im Bebauungsplan auf einer Tiefgarage zur Abwägung. Der vorliegende Entwurf stellt einen vertretbaren Kompromiss aller, sich zum Teil widersprechenden Planungsanforderungen dar und entspricht den Planungszielen der Gemeinde.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert, um den Anregungen der Öffentlichkeit entgegenzukommen. Unabhängig von den Bäumen, die auf der Grundstücksgrenze standen, wird die Beleuchtung mit Tageslicht über die Abstandsfächen gesichert. Unter anderem deshalb,</p>
--	--	---



Zum Größenvergleich wurden die Höhenwerte über NN von Schuppenfirst und Geländeniveau, welche vom Vorhabenträger im Rahmen seiner Planungsarbeit erfasst und über die erste Offenlage zur Verfügung gestellt wurden, in das Bild mit eingetragen. Darüber wird leicht ersichtlich, dass die in der Abwägung angeführten Baumhöhen von über 18 m in keiner Weise zutreffend und maßlos übertrieben sind. Die Erstellung eines Beschattungsgutachtens zur objektiven Klärung der energetischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf unsere Gebäude ist daher angezeigt.

6. Für Maßnahmen zum Überflutungsschutz bzw. Starkregenableitung verweist der Bebauungsplan auf den nachfolgenden Bauantrag. Festsetzungen, z.B. für die Ableitungswege von Oberflächenwasser, werden nicht getroffen. Für das zu uns hin abschüssige Gelände besteht nach Umsetzung des Vorhabens wegen der Geländeumgestaltung ein Risiko für Wasser- bzw. Überflutungsschäden. Gemäß Konzeptdarstellung wird eine Böschung an der sich erhebenden Tiefgarage eingebracht, worüber Regenwasser dann zu unserem Grundstück hin ablaufen dürfte. Dieses Überflutungsrisiko muss frühzeitig und objektiv begutachtet und mit entsprechenden Festlegungen ausgeschlossen werden, um bei der späteren Umsetzung nicht bzw. schwer korrigierbare Auswirkungen auszuschließen. Das zum Bebauungsplan erstellte Kurzgutachten ist hierfür nicht ausreichend.

weil die geplante Bebauung sich eher in der Nord-Süd-Richtung erstreckt, wird eine Verschattungsstudie nicht für notwendig erachtet, um die Verträglichkeit der Planung mit nachbarschützenden Belangen zu untermauern.

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 12 m vom Baufenster entfernt.

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.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt und die Anmerkungen als verbindliche Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen und in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. 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>7. Die vorgenannten Einwände zeigen, dass eine objektive Abwägung der in der ersten Offenlage eingebrachten Bedenken zweifelbar ist. Die in der nun vorliegenden Fassung irreführende Angabe zur Firsthöhe unseres Wohnhauses Schänzelstr 1 sowie die fehlende Transparenz zu den tatsächlich geplanten Gebäudebreiten unterstreichen die Tatsache, dass bei den Entscheidungsträgern des Bebauungsplans eine dem Vorhabenträger wohlwollende Auffassung über den Bauumfang erreicht werden soll. Der Bebauungsplan, die Gutachten sowie die Ausarbeitung der Abwägung erfolgen in Auftrag und auf Kosten des Investors. All diese Umstände resultieren in der erkennbaren Benachteiligung der Belange der Angrenzer.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Öffentliche und private Belange (gem. § 1 (7) BauGB) werden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.</p>
2	Bürger 2 20.06.2022	<p>(...) hiermit reichen wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ - 2. Offenlage vom 19.04.2022 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>In den Abwägungsvorschlägen aus der 1. Offenlage wird auf das neu erstellte Entwässerungsgutachten der Isemann Ingenieure GmbH aus Villingen/Schwenningen verwiesen. In diesem geht hervor, dass zukünftig durch den Neubau weniger Abwasser abgeleitet wird, als im Vergleich zum heutigen Zustand. Laut Gutachten würde sogar eine Verbesserung entstehen.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 03.05.2022 wurde von mir folgende Frage an die Gemeindeverwaltung gestellt:</p> <p>Wurden die Abwägungsvorschläge gelesen, geprüft und für ausreichend befunden?</p> <p>Die Frage wurde mit ja beantwortet.</p> <p>Deshalb nun meine weiteren Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wer hat das Entwässerungsgutachten geprüft? <ul style="list-style-type: none"> • Woher bezieht das Büro Isemann die Information, dass es zum heutigen Zeitpunkt keinerlei Hinweise auf Rückstau und Überflutungsprobleme gibt? • Wer übernimmt die Haftung bei evtl. auftretenden Schäden? 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Abwägungsvorschläge wurden dem Gemeinderat vorab zugesendet und in der Sitzung am 06.05.2022 mehrheitlich beschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme: Stand heute sind bei Starkregenereignissen keine Probleme bekannt geworden. Die Ableitung erfolgt über die Hauptstraße. Sofern in Gebäuden eine Entwässerung unterhalb der Rückstauebene erfolgt, ist es Sache des Eigentümers, entsprechende Vorkehrungen zu schaffen (gemäß Stand der Technik)</p>

	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 14.06.2022 hatte ich nochmals auf die nicht zutreffenden Ergebnisse aus dem Entwässerungsgutachten hingewiesen.</p> <p>Herr Bürgermeister Rastetter gab zur Antwort, dass das Ihre persönliche Meinung wäre, und die Bestätigung durch das Amt für Wasserwirtschaft- und Bodenschutz erfolgen wird.</p> <p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warum darf der Investor das am Anfang so vielgepriesene modifizierte Trennsystem jetzt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße leiten? (Widerspruch) Die Bürger, die in Lauf in einem Neubaugebiet ein Grundstück kaufen, müssen den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal im öffentlichen Bereich bezahlen, und nicht nur auf ihrem Privatgrundstück. 2. Laut Entwässerungsgutachten wird das gesamte Hört-H-Areal im heutigen Zustand an die Hauptstraße entwässert. Wie wird das hinterliegende Gelände mit einer Geländehöhe von ca. 204.00 M+NN und einem Abstand zur Straße von ca. 75 m an einen bestehenden Kanal in der Hauptstraße mit Sohlenhöhe von 204.34 M+NN entwässert? 3. Wie wird die Dachentwässerung der nördlichen Bebauung an die Hauptstraße entwässert? 4. Laut Entwässerungsgutachten sind auf dem gesamten Hört-H-Areal ca. 1200 qm Asphaltfläche vorhanden. Wo befinden sich diese? 5. Wie wurden die Flächen für den Neubau festgelegt, wenn es, wie in der Sitzung vom 03.05.2022 vorgetragen, noch keine detaillierten Planunterlagen gibt? 6. Wie werden die Flächen, die für die Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen und sonstige Flächen, welche für die Feuerwehr benötigt werden, im Entwässerungsgutachten berücksichtigt? 	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Gemäß den Maßnahmen im Entwässerungsgutachten ist das Grundstück im Trennsystem zu entwässern, sodass ein Anschluss an das modifizierten Trennsystem möglich ist. Solange die Leitungen in der Hauptstraße noch nicht vorhanden sind, soll das Schmutzwasser und Regenwasser in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden.</p> <p>Kenntnisnahme: Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme: Es ist geplant, dass das Regenwasser, wie derzeit auch, auch nach dem Umbau dem Kanal in der Hauptstraße zugeführt wird.</p> <p>Kenntnisnahme: Die geplante Versiegelung wurde dem aktuellen Entwurfsstand entnommen (inkl. eines Zuschlags auf die angenommene Fläche). Diese wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Die finale Prüfung erfolgt anhand der endgültigen Pläne im Zuge des Bauantrags.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen zwar ausreichend befestigt und tragfähig ausgeführt werden, dies schließt eine Wasserdurchlässigkeit z.B. in Form von Rasengittersteinen jedoch nicht aus.</p>
--	---	---

	<p>7. Sollte zukünftig mehr Abwasser als bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet werden müssen, kann dies dann laut Generalentwässerungsplan zusätzlich abgeleitet werden?</p> <p>8. Laut Aussage von Herrn Bürgermeister Rastetter werden die Daten zur Entwässerung vom Amt für Wasserwirtschaft- und Bodenschutz zur Verfügung gestellt. Wann können die Bürger diese einsehen?</p> <p>Brandschutz – Mehrfamilienhaus Laut Abwägungsvorschlägen aus der 1. Offenlage werden die Details zum Brandschutz im Genehmigungsverfahren festgelegt. Da das Haus 3 über 90m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt ist, und über 15m hoch werden kann, sind hier besondere Maßnahmen zu treffen. Trotzdem müssen für die Feuerwehr die Zu- und Durchfahrten, je nachdem wie sie angelegt werden, zwischen 3,0 und 3,5m breit sein, und ausreichend befestigt und tragfähig sein. D.h., auch diese Flächen müssen bei der Berechnung im Entwässerungsgutachten berücksichtigt werden. i. Z. der Erstellung des Bebauungsplanes sollten deshalb die Zu- und Durchfahrten, die Aufstell- und Bewegungsflächen festgelegt werden.</p> <p>Umgebungsbebauung Um den Anwohnern entgegen zu kommen, wurden nun in der 2. Offenlage die Firsthöhen der geplanten 3 Gebäude minimal reduziert., und der nördliche Teil von Haus 3 auf eine Länge von gerade mal 3.00 m um ein Geschoss reduziert - also 3.00m Länge - 2- geschosig (Rest ist 3-geschosig)</p> <p>Geschosse In der Gemeinderatsitzung vom 25.01.2022 wurde von Herrn Kasper die Aussage getroffen, Haus 3 würde mit 2 Vollgeschossen und anschließend das Dach ausgeführt werden. Diese Aussage steht so auch in der Niederschrift (Urkunde) zu dieser Sitzung. Niemand der</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein Generalentwässerungsplan projiziert auch immer die Potenzialflächen. Darin sind die im Bebauungsplan zugelassenen Flächenversiegelungen enthalten. Ein Mehrbedarf ist deshalb nicht zu befürchten.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Entwässerung ist grundsätzlich hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, die diese, ggf. in Abstimmung mit den Fachbehörden, in eigener Verantwortung wahrnimmt. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde das erstellte Entwässerungsgutachten mit ausgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Brandschutznachweise sind im Genehmigungsverfahren einzureichen und werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt. Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen zwar ausreichend befestigt und tragfähig ausgeführt werden, dies schließt eine Wasserdurchlässigkeit z.B. in Form von Rasengittersteinen jedoch nicht aus. Eine Durchfahrt bis 3,5 m Breite wird im Bebauungsplan gewährleistet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Im weiteren Verfahren wurde die Aussage bezüglich der geplanten Geschosse mehrfach berichtigt.</p>
--	--	--

	<p>anwesenden Personen, weder von der Gemeindeverwaltung noch von den Gemeindevorstehern, hat widersprochen bzw. nachgefragt. Frage: Was ist eine solche Niederschrift in der Gemeinde Lauf wert?</p> <p>Firsthöhen Trotz Reduzierung von Haus 1 um 0,15 m, Haus 2 um 0,65 m und Haus 3 um 1,15 m fügen sich die geplanten Wohngebäude noch immer nicht in die Umgebungsbebauung ein. Warum wurde nur eine geringfügige Änderung vorgenommen? Warum muss das Dach 4,35 m hoch sein, wenn laut Herrn Kasper das Dach nicht ausgebaut wird.</p> <p>Gerüst Um die Ausmaße der geplanten Bebauung im Bereich der Schänzelstraße aufzuzeigen, sollte vor endgültiger Zustimmung zum Bebauungsplan, wie bereits jetzt schon allgemein üblich bei solchen Projekten, ein Gerüst zum Aufzeigen der Gebäudestruktur für die Laufer Bürger erstellt werden.</p> <p>Querschnitt Weiterhin sollte ein Geländequerschnitt von der Hauptstraße über Haus Schönmetzler, Grundstück Stojkovic, Grundstück Hörrth (mit Eintragung der Neubauplanung und höchster Firsthöhe Haus 3) bis einschl. Parkplatz Zink-Ingenieure erstellt und zur Verfügung gestellt werden. Um die Ansichten Ost und West höhenmäßig beurteilen zu können, sollte der Geländeablauf sowie die OK und UK Tiefgarage mit einer NN-Höhe (absolute Höhe) versehen werden. Dies gilt ebenfalls für die Trauf- und Firsthöhen. Somit können die geplanten Höhen mit den vorhandenen Höhen (vorh. Gebäude und Gelände Höhen) besser verglichen werden. Lediglich nur die Angaben von First- und Traufhöhen sind nicht aussagefähig.</p> <p>Tiefgarage Handelt es sich um eine Tiefgarage oder um eine oberirdische Garage?</p>	<p>Die Maße der Baukörper und somit auch die Anzahl der Vollgeschosse entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde und wurden mehrfach abgestimmt sowie der Öffentlichkeit aufgezeigt.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Es wird die Firsthöhe und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Beides wurde reduziert, sodass jetzt sogar eine geringere Höhe des Daches möglich ist. Nach der 2. Offenlage wurde die zulässige First-, Tauf- und Gebäudehöhe noch weiter reduziert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine schematische Ansicht wurde erstellt und in der Begründung des Bebauungsplans hinzugefügt. Diese stellt die Bestandsgebäude mit dar und zeigt somit die Höhenbezüge auf. Zusätzlich wurde ein Modell erstellt um die Gebäudehöhen zu veranschaulichen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die exemplarischen Ansichten der Planung werden im Begründungsteil des Bebauungsplans dargestellt und zeigen den Höhenverlauf des Geländes und der Gebäude. In diesen Ansichten sind sowohl für die geplanten als auch für die bestehenden Gebäude die First-, und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe in Relation zur Gelände Höhe gemessen in Metern über Normalnull eingetragen. Dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Straßenhöhe, die festgesetzte Bezugshöhe und die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die Gebäudehöhe zu entnehmen. Ein Defizit bei der Aussagekraft dieser Angaben kann nicht erkannt und nachvollzogen werden.</p> <p>Kenntnisnahme: Gemäß Planzeichnung und planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen / Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig, Tiefgaragen (i.S.d. § 19(4) BauNVO) und unter-</p>
--	--	---

	<p>Was bedeutet OK TG/Keller in den Ansichten?</p> <p>Verbreiterung Gebäude In der Sitzung vom 03.05.2022 hat Herr Kasper vorgetragen, dass durch die Reduzierung der geplanten Firsthöhen nun die geplanten Wohngebäude verbreitert werden sollen und zwar Haus 2 um 1.00m und Haus 3 um 2.50m. Ob die Laubengänge in diesen Breiten enthalten sind, konnte Herr Kasper nicht sagen. Er hat weiterhin ausgeführt, dass sich durch die Verbreiterung der Gebäude die Wohnfläche nicht ändern würde. Diese Berechnung kann so nicht nachvollzogen werden. U.E. vergrößert sich diese um ca. 300 bis 400 qm. Die geplante Bebauung ist nicht integrativ, sie ist eher abgrenzend.</p> <p>Bestehendes Wohngebäude Das bestehende Wohngebäude ist ortsbildprägend und soll erhalten bleiben. Was bringt hier die Reduzierung der geplanten Firsthöhe von 1.50m auf 1,35m für die Nachbarn?</p> <p>Geplante Verkaufsflächen Die geplanten Ladenflächen für z.B. Bäcker und Metzger sollten und können auch im Bebauungsplan festgeschrieben werden, auch in diesem gewählten Bebauungsplanverfahren. Um z.B. die Gäste der festgeschriebenen Ferienwohnungen zu versorgen, sollte dies dann auch umgesetzt werden.</p> <p>Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität</p>	<p>irdische Bauwerke sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.</p> <p>OK TG/Keller bezieht sich auf die Oberkante des Fußbodens von der Tiefgarage bzw. dem Keller.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Das Baufenster setzt die überbaubare Fläche im Bebauungsplan fest, dieses wurde nach der 1. Offenlage bereits deutlich verschmälert und nach der 2. Offenlage noch weiter verschmälert. Die Laubengangenschließung muss sich innerhalb des Baufensters befinden. Die maximale Wohnfläche wird im Angebotsbebauungsplan durch das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme: 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 wurde gemäß den Anregungen aus der Offenlage reduziert. Nach der erneuten Offenlage wurde eine weitere Reduzierung der Firsthöhe vorgenommen. 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 nicht entsprochen: Im Angebotsbebauungsplan, der ein WA festsetzt, kann nur geregelt werden, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig sind. Eine Realisierung kann der Angebotsbebauungsplan nicht erzwingen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p>
--	---	--

	<p>Auch in der erneuten Offenlage wurde nicht auf die Wohn- und Lebensqualität der hier lebenden Anwohner eingegangen. Es wurden sehr viele Paragraphen der LBO usw. außer Kraft gesetzt. Bei der Planung wurden die Interessen und der Bestandsschutz in keiner Weise berücksichtigt. Alle um das Wohngebiet angrenzenden Anwohner müssen massive Qualitätseinbußen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität, eine enorme Wertminderung ihrer Häuser, Wohnungen, Grundstücke usw. hinnehmen. Deshalb sollen entsprechend dem Immissionsschutzgesetz entsprechende Gutachten für den Brandschutz / Schallschutz /Lärmimmission / Abgase / Klima erstellt werden.</p> <p>Forderungen unsererseits</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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. Die in der 2. Offenlage dargestellte Skizze entlang der Hauptstraße gibt keinerlei Aufschluss über den Bereich aus Sicht der Schänzelstraße. 4. Alle bereits vorab aufgeführten Gutachten. 	<p>Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Alle erforderlichen Gutachten wurden mit dem LRA abgestimmt und entsprechend erstellt, diese lagen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Der Angebotsbebauungsplan gibt die Zulässigkeit von Gebäuden allgemeingültig und unabhängig von einem konkreten Vorhaben(träger) vor.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Im Angebotsbebauungsplan werden keine Vorhaben und Erschließungspläne gefordert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die exemplarischen Ansichten der Planung werden im Begründungsteil des Bebauungsplans dargestellt und zeigen den Höhenverlauf des Geländes und der Gebäude. In diesen Ansichten sind sowohl für die geplanten als auch für die bestehenden Gebäude die First-, und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe in Relation zur Geländehöhe gemessen in Metern über Normalnull eingetragen.</p> <p>Kenntnisnahme: Alle bisher durchgeführten Gutachten lagen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.</p>
--	--	--

		<p>5. Einhaltung Rücksichtnahmegerücht, damit die Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität auf ein Minimum reduziert werden kann.</p> <p>Vorschlag unsererseits</p> <p>Der Baukörper sollte in mindestens 3 Einzelbereiche zur Auflockerung gebaut werden mit einer abgestuften Firsthöhe zur Schänzelstraße hin, von:</p> <p>Haus 1: 219,15 m+NN → wie best. Wohnhaus Hörrh</p> <p>Haus 2: 216,00 m+NN</p> <p>Haus 3: 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>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozesses und des Abwägungsprozesses beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Nach der 1. Offenlage wurde Teilbereich 1 bereits in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Eine weitere Reduzierung der Höhen wurde nach der 2. Offenlage vorgenommen. Für Gebäude 2 und 3 wird ein Flachdach festgesetzt, Gebäude 3 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,62 m festgesetzt. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude 3 eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Gebäude 1: FH 12,76m (219,65 m+NN) und TH 9,25m</p> <p>Gebäude 2: GH 10,15m (217,04 m+NN)</p> <p>Gebäude 3: GH 8,62m (215,51 m+NN)</p> <p>Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</p>
3	Bürger 3 21.06.2022	<p>(...) hiermit reichen wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.</p> <p>Stellungnahme</p> <p>1. Verfahren</p> <p>Nach § 34 BauGB wäre es dem Investor nicht möglich, dieses Projekt so zu verwirklichen.</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>Das Modell, das uns und dem Gemeinderat im Juni 2021 gezeigt wurde, passt nicht zu der jetzigen Planung, die scheibenweise, von einer Änderung zur nächsten, immer ausufernder wird. Wir gehen davon aus, dass die Verwaltung und wir damals das selbe Modell gezeigt bekommen haben. Es wurde als zweieinhalf-geschossig und ohne erkennbare Darstellung der TG, welche 2 bis 3 m im nördlichen Teil aus der Erde ragt, vorgestellt.</p>	<p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt:</p> <p>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.</p> <p>Es wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass sich das Projekt in einem Planungsprozess befindet. Nach der ersten Offenlage wurde die Planung erneut geändert um den Wünschen und Anregungen der Bürger entgegenzukommen. Für den Bebauungsplan ist ausschließlich der Plan der offen gelegt wird relevant und kann durch den Satzungsbeschluss in der Gemeinde rechtskräftig werden.</p>

	<p>Uns wurde damals gesagt, dass das Dach nicht ausgebaut wird. Es seien keine Dachfenster und keine Gauben vorgesehen. Jetzt ist ein Dach mit einer Höhe von 4,35 m geplant und es werden Gauben zugelassen. Wozu diese Höhe und die Gauben, wenn es nicht ausgebaut werden soll?</p> <p>Es ist für uns als Angrenzer unvorstellbar, dass einem Investor durch die Erstellung eines Bebauungsplanes seitens der Gemeinde ermöglicht wird, seine Vorstellungen ohne Rücksicht auf die Umgebung umzusetzen. In einem Satz gesagt: ZU HOCH, ZU BREIT! Es passt in dieser Dimension nicht in die Umgebung und ist maßlos überzogen!</p> <p>Nach jeder Änderung, die uns ein Entgegen darstellen sollte, wurden die Ausmaße letztlich noch rücksichtsloser gegenüber der gesamten Umgebung. Zuletzt wurde Haus 2 um 1 m verbreitert, Haus 3 sogar um 2,5m verbreitert. Die im Gegenzug gemachten Höhenrücknahmen von zweimal 0,5 m stehen dazu in keinerlei Verhältnis! Am nördlichen Teil wurde Haus 3 über lediglich 3 m Länge auf 2 Geschosse + Dach reduziert. Das gleiche Haus wird uns aber mit 3 Geschosse + Dach auf ca. 30-35 m Länge entlang unserem Grundstück zugemutet.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dachaufbauten und Quergiebel wurden bereits in der ersten Offenlage zugelassen, das Maß der zulässigen Überschreitung wurde gemäß der Anregung vom Landratsamt lediglich genau definiert. Es wird die Firsthöhe und Traufhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Beides wurde reduziert und für Gebäude 2 und 3 wurde ein Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt, sodass jetzt sogar eine geringere Höhe des Daches möglich ist.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert sowie für Gebäude 2 und 3 ein Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt 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 nicht entspräche. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird aber die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das Baufenster setzt die überbaubare Fläche im Bebauungsplan fest, dieses wurde nach der Offenlage bereits deutlich enger an die geplanten Baukörper gefasst und in drei Baufenster unterteilt. Die First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe wurde in Richtung Norden abgestuft und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere Reduzierung der Höhen wurde nach der 2. Offenlage vorgenommen. Die Maße entsprechen den Planungszielen der Gemeinde. Art und Maß der zulässigen Nutzungen ge-</p>
--	---	--

	<p>Private Bauherren müssen beim Gemeinderat um jeden cm kämpfen, bei diesem Bebauungsplan darf der Investor dagegen meterweise größer werden ohne erkennbare Gegenwehr seitens der Gemeindeverwaltung und Gemeinderäte! Der überwiegende Teil der Entscheidungsträger nimmt es in der Ratssitzung mit wohlwollendem Stillschweigen zur Kenntnis. Wir als Angrenzer können und wollen das nicht hinnehmen!</p> <p>Wir wissen nicht, was hinter verschlossenen Türen verhandelt wurde, welche weiteren Pläne gezeigt wurden oder welche Zusagen dem Investor gemacht wurden. Wir Angrenzer, die es direkt betrifft, wissen ohne Vorhaben- und Erschließungspläne aber noch immer nicht, was letztlich auf uns zukommt, oder besser gesagt, was uns noch alles zugemutet werden wird.</p> <p>2. Nebengebäude</p> <p>Wir wenden uns gegen die Festsetzung Nr. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>„Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebengebäude und Garagen gelten für die Errichtung von Nebenanlagen/Garagen, mit einer größeren Wandfläche als 25 m² gem. § 6 (1) Abs. 2 LBO, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsf lächen. In der gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen/Garagen ohne eigene Abstandfläche zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 3,00 m begrenzt.“</p> <p>Begründung:</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsf lächen festgesetzt werden. Die Tiefe der Abstandsf lächen ist hierbei in § 5 Abs. 7 LBO geregelt und liegt in einem allgemeinen Wohngebiet bei 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird unter Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen allerdings die Abstandsf läche in Sonderfällen nach § 6 Abs. 1 LBO modifiziert. Grenzgebäude sind demnach mit mehr als 25 m² Wandfläche zulässig. Für diese Erhöhung der Wandfläche gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage; auch nicht § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.</p> <p>Vom Gesetzgeber wurde bewusst die zulässige Wandfläche an Nachbargrenzen reglementiert. Diese kann nicht über den § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB willkürlich erhöht werden.</p> <p>Darüber hinaus ist in Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen keine maximale Begrenzung der Wandfläche vorgegeben. Theore-</p>	<p>hen (unabhängig von der Hochbauplanung, die nicht Gegenstand des Angebotsbebauungsplans und somit auch nicht der Abwägung ist) gehen unmissverständlich aus den Planunterlagen hervor. Das ist das, was abwägend mit allen Belangen für städtebaulich verträglich und somit auch das, was für die Nachbarschaft als zumutbar erachtet wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Zur Realisierung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und zur Umsetzung von genügend Wohnraum und den mit ihm notwendig werdenden Nebenanlagen sollen Synergien aus dem Bestand genutzt werden können. Weil sich dadurch für die Nachbarn im Vergleich zur Bestands situation mit der bestehenden hohen, grenzständigen Mauer nichts ändert, sollen an diese Garagen / Nebenanlagen angebaut werden dürfen, auch wenn sie das in § 6 (1) LBO angegebene Maß der Wandfläche geringfügig überschreiten. Damit die Überschreitung geringfügig bleibt, wurden die Maße der zulässigen Anlagen definiert und in ihrer Höhe auf 3,00m beschränkt. Der Bebauungsplan kann nicht die Anforderungen aus § 6(1) LBO modifizieren. Da hat der Einwender Recht. Der Bebauungsplan tut dies allerdings auch nicht. Die Garagen / Nebenanlagen werden bei Überschreiten der Maße zunächst abstandsf lächenrelevant. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann allerdings das Maß der Tiefe der Abstandsf läche, die anfällt, festgesetzt werden. Da dies für die Nachbarschaft im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderung bringt, aber dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der besseren Nutzbarkeit des innerörtlichen Konversions grundstück dient, wird das Maß der Tiefe der Abstandsf läche in dem speziell eingegrenzten Bereich für die in ihrem Maß klar begrenzten Nebenanlagen / Garagen auf 0 x H</p>
--	---	--

	<p>tisch kann dadurch innerhalb der gesamten Fläche für Nebengebäude und Garagen (Länge etwa 40 m) eine Wand mit 3,00 m Höhe direkt an unsrer Grenze entstehen. Dies ist eine Wand mit 120 m² Fläche! Vom Gesetzgeber ist eine maximale Wandfläche von 25 m² bzw. maximale Grenzbebauung von 9 m Länge vorgegeben! Für diese massive Einschränkung unseres Grundstückes gibt es keine städtebauliche Rechtfertigung. Auch mit den Auswirkungen einer solch massiven Wand auf unser Grundstück haben Sie sich nicht auseinandergesetzt. Die aufgeführte Begründung in Kap. 9.8 für eine solch erhebliche Beeinträchtigung ist unzureichend. Dort heißt es lapidar: „Die vorhandene Gebäudestruktur in Form einer Grenzmauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll aufgenommen werden und kann in Form eines Umbaus in eine Nebenanlage und Garage integriert werden. In der gekennzeichneten Fläche für Nebengebäude und Garagen dürfen in Ergänzung zu § 6 (1) Abs. 2 LBO auch Nebenanlagen und Garagen deren Wandflächen größer als 25 m² sind ohne eigene Abstandflächen errichtet werden. Die zulässige Höhe ist auf maximal 3,00 m begrenzt.“ Eine städtebauliche Rechtfertigung, weshalb eine massive Grenzbebauung erforderlich ist, fehlt demnach gänzlich. Durch die Umnutzung des Gewerbebetriebs in Wohnbebauung verändert sich auch die nachbarschaftliche Situation, so dass die bestehende Grenzmauer in dieser Dimension nicht mehr erforderlich ist. Wir fordern Sie auf, den rechtswidrigen Teil der Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu streichen.</p> <p>3. Darstellung der Höhen und Breitenverhältnisse Wir fordern maßstabsgetreue Schnitte und Ansichten über das gesamte Vorhaben, um uns alles besser vorstellen zu können. Längs- und Queransichten müssen mit Darstellung der Geländehöhe entlang der Grundstücksgrenzen einschließlich Darstellung der Nachbargebäuden sein. Maßstabsgerecht! Es muss dargestellt werden, welche maximale Bebauung nach Angabe des BP-Plan möglich sein wird. Das wäre das Mindeste, was auch das Entscheidungsgremium verlangen müsste, wenn es schon nicht darauf besteht, ein Gerüst zur Veranschaulichung aufzubauen. Jedem ist doch klar: ein Investor verschenkt keinen Meter! (Auch wenn der Investor immer wieder anführt, er bräuchte Spielraum für die Isolierung.)</p>	<p>festgesetzt. Somit dürfen in der gekennzeichneten Fläche für Nebengebäude und Garagen auch Nebenanlagen und Garagen deren Wandflächen größer als 25 m² sind ohne eigene Abstandflächen errichtet werden. Die vorhandene Gebäudestruktur in Form einer Grenzmauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll aufgenommen werden und kann in Form eines Umbaus in eine Nebenanlage und Garage integriert werden. Die abweichende Regelung des Abstandsfächensrechts ist nach Abwägung aller Argumente städtebaulicher Wille der Gemeinde. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt. An der Festsetzung wird festgehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die exemplarischen Ansichten der Planung werden im Begründungsteil des Bebauungsplans dargestellt und zeigen den Höhenverlauf des Geländes und der Gebäude. In diesen Ansichten sind sowohl für die geplanten als auch für die bestehenden Gebäude die First-, und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe in Relation zur Geländehöhe gemessen in Metern über Normalnull eingetragen.</p>
--	---	---

	<p>4. Entwässerung In dem BP-Plan ist nicht ersichtlich, ob die bestehende Mauer im nordöstlichen Teil erhalten bleibt? Wie wird die Tiefgarage dort angebösch? Oder wird sie nicht angebösch? Wohin läuft das Oberflächenwasser bei einer Anböschung ab? Wer gibt uns die Garantie, dass das später so geregelt wird, dass das Wasser nicht in die benachbarten Grundstücke abläuft? Wir schließen an die letzte Haltung des MW-Kanales in Richtung Dorfmitte an. Wird das neue Gebiet auch an diese Haltung anschließen? Oder wird in die letzte Haltung Richtung Friedhof angeschlossen? Muss bei Starkregen mit Rückstau gerechnet werden, so dass wir bei uns eine Rückschlagklappe auf unsere Kosten einbauen müssen?</p> <p>5. Beschattung Auf unserem Wohnhaus befindet sich eine Solarkollektor-Anlage. Die zukünftige Bebauung ermöglicht Gebäudegrößen, die gegenüber der bisher vorhandenen Bebauung eine deutlich höhere Beschattung auf unser Haus und der Solaranlage zur Folge haben wird und darüber auch den Wärmeertrag der Solaranlage merklich mindern wird. Im Bebauungsplan-Entwurf sind keine Hinweise zu finden, die auf eine Untersuchung der Beschattung und einer entsprechend objektiven Bewertung der Folgen schließen lässt. Die Vegetation in unserem Garten ist schon Jahrzehnte auf Sonne eingestellt. Auch das würde sich verändern und wir müssten ggf. auf unsere Kosten andere Pflanzen setzen. Wir fordern daher nochmals, die Auswirkungen über ein Beschattungsgutachten fachgerecht und objektiv bewerten zu lassen.</p> <p>6. Belüftung Wir haben Bedenken, dass durch die geplanten, in Summe ca. 80-85 m langen Gebäuderiegel bestehend aus mehreren übergroßen Gebäuden sowie der anderen bestehenden „Stadthäuser“ in der</p>	<p>Kenntnisnahme: Ob und wie die Tiefgarage angebösch wird muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. der Entwässerungsgenehmigung erbracht werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Regenwassermen gen sowohl im momentanen Zustand, als auch nach dem Umbau dem Kanal in der Hauptstraße zugeführt werden. Es gibt keine Hinweise auf Rückstau- oder Überflutungsprobleme des Kanals. Aus diesem Grund sehen wir keine Notwendigkeit einer Drosselung im Regelfall. Stand heute sind bei Starkregenereignissen keine Probleme bekannt geworden. Die Ableitung erfolgt über die Hauptstraße. Sofern in Gebäuden eine Entwässerung unterhalb der Rückstauebene erfolgt, ist es Sache des Eigentümers, entsprechende Vorkehrungen zu schaffen (gemäß Stand der Technik)</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert und nach Norden abgestuft. Das östlich des Plangebiets liegende Gebäude liegt mehr als 21 m vom Baufenster entfernt. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. 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.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Nord-Süd Achse ist in der aktuellen Bebauung komplett geschlossen, somit kann keine Belüftung in Ost-West Richtung erfolgen. Im Bebauungsplan werden drei Baufenster</p>
--	---	---

	<p>Hauptstraße eine für ein gesundes Kleinklima notwendige Belüftung nicht mehr sichergestellt ist. Wir hatten das schon in der ersten Offenlage bemängelt. Das wurde aber nicht berücksichtigt mit der Begründung, der Riegel bestehe aus 3 Häusern.</p> <p>Aber: Der Übergang Haus 2 zu Haus 3 ist nach Angabe des BP-Planes schräg zur Ost-West Achse, die für die Hanglange unseres Gebietes aber die Hauptbelüftungssachse darstellt. Dadurch wird die natürliche Belüftung behindert. Trotz kleiner Unterbrechungen in dem Gebäudezug von 80-85 m stellt das sich aus Belüftungssicht wie ein großer Riegel dar!</p> <p>Das negative Auswirkungen auf die direkten Angrenzer des Bauvorhabens, sowie auch auf die weitere Umgebung und widerspricht städteplanerischen Grundsätzen zur Luftzirkulation und der Erhaltung / Verbesserung der Lebensqualität. Eine derartige Begrenzung von Luft, Licht und Blickweite ist für uns unzumutbar!</p>	<p>festgesetzt, die Unterteilung der Gebäude sorgt für eine Verbesserung der aktuellen Belüftungssituation.</p>  <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>Das Abstellen der Mülleimer in der TG wird weiterhin angestrebt.</p> <p>Kenntnisnahme: 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.</p>
--	---	---

		<p>Widerspruch</p> <p>Hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 19.04.2022, da unsere vorstehenden Bedenken sich mit den Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht zweifelsfrei aus dem Weg räumen lassen. Mit den vorgenannten Einwendungen ist der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf abzulehnen und muss unseren Bedenken entsprechend überarbeitet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
4	Bürger 4 21.06.2022	<p>(...) hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Das geplante Bauvorhaben, fügt sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Alle angrenzenden Häuser, sowie auch die Häuser in unmittelbarer Nähe, in der Hauptstraße und auch in der Schänzelstraße, sind deutlich kleiner als das geplante Bauvorhaben. Aufgrund seiner Höhe, sowie seiner Ausdehnung was die Breite und Länge betrifft passt das geplante Bauvorhaben nicht in die organische Struktur des Ortes. Solch ein „Leuchtturmprojekt“ in diesen Dimensionen, wie es normalerweise für Städte konzipiert ist, nimmt einer Dorfgemeinde jeglichen Charme. Und Lauf ist eine Dorfgemeinde und keine Stadt.</p> <p>Durch dieses Bauvorhaben wird den bestehenden Bausubstanzen bzw. den direkten Angrenzern und auch den Anliegern in der näheren Umgebung der Lichteinfall genommen. Diese Beschattung wirkt sich nicht nur auf die Lebensqualität der Anlieger aus, sondern auch auf deren Energiekosten. Es führt außerdem zu einem Wertverlust der angrenzenden Häuser, was den Betroffenen rücksichtslos zugemutet wird.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt, um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Nach der 2. Offenlage wurde eine weitere Reduzierung der Höhen vorgenommen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht. Die Meinung, dass dadurch der dörfliche Charakter von Lauf gestört würde, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter 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 sich immer wieder Veränderungen, sodass ein Anrecht auf eine unverdichtete Nachbarbebauung auf Dauer nicht gegeben sein kann.</p>

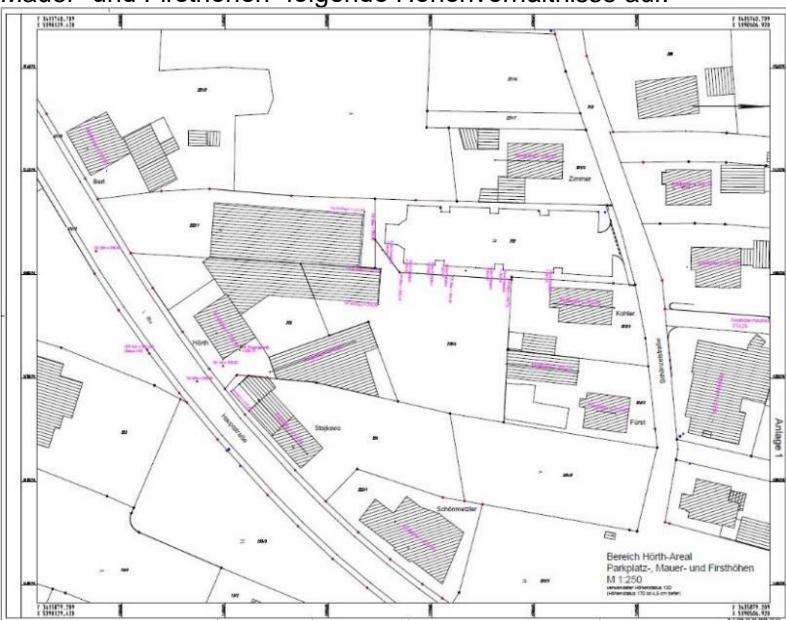
		<p>Sie sind als Bürgermeister von den Laufer Bürgern gewählt worden, in der Absicht, dass Sie die Interessen Ihrer Bürger wahrnehmen und schützen. Daher sollten nach meinem Verständnis, die Bürgerinteressen der Laufer Bürger vorrangig gegenüber den Interessen von Investoren stehen.</p> <p>Auch ich sehe die Wohnraumnot, doch sollte dieser Wohnraum auch bezahlbar sein, gerade für junge Familien, welche eine Dorfgemeinde am Leben halten. Ob dies jedoch bei solch einem Projekt, wie dem geplanten Bauvorhaben noch möglich sein wird, wage ich zu bezweifeln, wenn man auch die derzeit steigenden Preise im Blick behält. Und für mögliche Ferienwohnungen braucht es kein Bauvorhaben in diesem Ausmaß denn diese sind keine Lösung für benötigten Wohnraum.</p> <p>Ich möchte Sie daher höflichst bitten, das Gespräch mit den Bürgern zu suchen und dieses überdimensionierte Bauvorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen. Ich würde mir wünschen, dass Sie auch meine Stellungnahme berücksichtigen, da ich die Belange meiner Eltern, welche direkte Angrenzer sind im Notfall vertreten werde, wenn dies nötig sein sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ferienwohnungen werden zugelassen um den Tourismus in Lauf zu fördern. Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt jedoch auf der Wohnnutzung.</p>
5	Bürger 5 21.06.2022	<p>Einspruch Bauvorhaben „Hauptstraße 82“</p> <p>Widerspruch</p> <p>Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 19.04.2022, da unsere vorstehenden Bedenken sich mit den aufgeführten Festsetzungen, Erläuterungen sowie Begründungen nicht auflösen lassen.</p> <p>Anregungen</p> <p>Wir regen zum Bebauungsplan-Entwurf „Hauptstraße 82“ folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplan muss 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 muss 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. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die First- und Traufhöhe wurde bereits reduziert und in Richtung Schänzelstraße (Norden) abgestuft festgesetzt. Nach der 2. Offenlage wurde eine weitere Reduzierung der Höhen vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Das Baufenster in Teilbereich 1 wurde in drei Baufenster unterteilt und somit eine maximale Länge der einzelnen Baukörper festgesetzt. Außerdem werden die Baufenster</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Zum vorliegenden Bebauungsplan soll 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. 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. 	<p>enger an die geplanten Gebäude gefasst. Nach der 2. Offenlage wurden die Baufenster in den Bereichen von Haus 2 und 3 noch enger gefasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen in erster Linie den Planungszielen der Gemeinde, aber auch der Planung eines konkreten Bauvorhabens, was begünstigt, dass die Planungsziele der Gemeinde auch zeitnah realisiert werden können. 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 Paragrafen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Nach dem derzeitigen Planungsstand des Projekts ist für die Gemeinde ein anlassbezogener Angebotsbebauungsplan gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bevorzugen, weil damit unabhängig vom konkreten Vorhaben(träger) klare planungsrechtliche Verhältnisse geschaffen werden.</p> <p>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 wurde eine</p>
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> 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 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. 	<p>Schema Ansicht vom Straßenzug der Hauptstraße und den Ansichten Ost und West erstellt und in die Begründung des Bebauungsplans eingefügt. Zusätzlich wurde ein Modell erstellt um die Gebäudehöhen zu veranschaulichen.</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 teilweise entsprochen: Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert und 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 wurde zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> 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>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>
6	Bürger 6 21.06.2022	<p>(...) ich beziehe hiermit Stellung zum Bebauungsplan „Hauptstraße 82“ und teile ihnen nachfolgend meine Einwendungen dazu mit.</p> <p>Beschattung 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 ins Besondere 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>Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt Entlang meinem Grundstück soll die Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt und einer Rampe gebaut werden. In meinem Wohngebäude werden durch den Fahrverkehr und insbesondere durch die vorgesehene Rampe nachts Geräuschimmissionen entstehen, die die zulässigen Grenzwerte der TV Lärm überschreiten. Hierdurch wird in der Nachtzeit eine unzumutbare Lärmbelästigung verursacht, die mit dem Rücksichtnahmegerücht nicht zu vereinbaren ist. Weiterhin wird sich auf mich auf Dauer die Lärm- und Geräuschbelästigung gesundheitsschädigend auswirken. Deshalb lehne ich den Bebauungsplan in dieser Ausführung ab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert und 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 nicht zu befürchten.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im allgemeinen Wohngebiet nur solche Nutzungen eine Bau- oder Betriebsgenehmigung bekommen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nachbarschützenden Werte der TA Lärm müssen unabhängig vom Bebauungsplan eingehalten werden.</p>

	<p>Grenzabstand Entlang meinem Grundstück soll die Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt und einer Rampe gebaut werden. Da bisher keine Pläne vorgelegt wurden, und niemand Auskunft bzgl. der Höhenlage der Tiefgarage gegeben hat, möchte ich darauf hinweisen, dass das Nachbarrecht eingehalten wird, d.h., eine Grenzmauer/tote Einfriedigung mit max. Höhe von 1.50.m, gemessen auf meiner Grundstücksseite, und alle anderen Höhen entsprechend dem vorgesehenen Grenzabstand des Nachbarrechts. Das Nachbarrecht weist ausdrücklich darauf hin, dass dem Nachbar eine Begrenzung von Licht Luft- und Blickweite nur in bestimmtem Umfang zu zumuten ist. Weiterhin würden mich höhere Grenzmauern in einem Ausmaß beeinträchtigen, dass ich mein Grundstück nicht mehr so bebauen und nutzen könnte, wie ich es vorhave</p> <p>Gebäudehöhen Die zweite Fassung des Bebauungsplans enthält etwas niedrigere Gebäudehöhen (Haus 2 & 3 werden über Abstufungen um 0,5 bzw. 1,0 m tiefer gesetzt, die Geschoßhöhen bleiben erhalten). Mit diesen im Verhältnis zur Gesamthöhe geringfügigen Reduzierungen werden die neuen Gebäude noch immer einen deutlichen Höhenunterschied zu den direkt angrenzenden Bestandsgebäuden haben. Der Investor hat vor dem Gemeinderat während der Vorstellung des überarbeiteten Bebauungsplan zudem ausgesagt, dass er die Gebäude breiter bauen wird (Haus 2 um + 1 Meter und Haus 3 um bis zu + 2,5m)! Die Baugrenzen im Bebauungsplan lassen sogar noch größere Breiten zu (bis zu 15m). In Summe wird also die Masse des Bauvorhabens weiter gesteigert und die Belange der Angrenzer werden missachtet. In diesen Ausmaßen fügt sich das Vorhaben in keiner Weise in den dörflichen Charakter der Umgebung ein. Dieses rücksichtslose Vorgehen widerspricht auch den Grundsätzen einer verhältnismäßigen Abwägung und muss über geeignete Festsetzungen Einhalt geboten werden.</p> <p>- Widerspruch - Hiermit widerspreche ich dem Bebauungsplan-Entwurf in der vorliegenden Fassung vom 19.4.2022. da meine vorstehenden Bedenken sich mit den Festsetzungen. Erläuterungen sowie Begründungen nicht zweifelsfrei beseitigen lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Nachteilige Auswirkungen gegenüber der angrenzenden Grundstücke werden nicht gesehen, da nachbarschützende Abstände gewahrt bleiben.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt und der Anregung wird nicht entsprochen: Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt und die Baulenster enger an die geplanten Baukörper gefasst um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird aber die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	---

7	Bürger 7 21.06.2022	<p>(...) gegen den erneut offengelegten Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ mit örtlichen Bauvorschriften erhebe ich</p> <p>E I N W E N D U N G E N</p> <p>Begründung</p> <p>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.</p> <p>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 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. 	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	------------------------	---	------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • 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>Die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) im Bebauungsplans „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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, • 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. <p>2.</p> <p>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, 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 Plangebietes lediglich kleinere Gebäude, die aus der ländlichen Prägung der Gemeinde entstammen.</p> <p>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.</p> <p>a) in der Hauptstraße</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Anwesen</td><td></td><td>Firsthöhe 216,55</td><td>$\Delta H = 3,94$ m</td></tr> <tr> <td>Wohnhaus</td><td></td><td>Firsthöhe 219,15</td><td>$\Delta H = 1,34$ m</td></tr> <tr> <td>Wohnhaus</td><td></td><td>Firsthöhe 214,95</td><td>$\Delta H = 5,54$ m</td></tr> </tbody> </table>	Anwesen		Firsthöhe 216,55	$\Delta H = 3,94$ m	Wohnhaus		Firsthöhe 219,15	$\Delta H = 1,34$ m	Wohnhaus		Firsthöhe 214,95	$\Delta H = 5,54$ m	<p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Die Bezugshöhe BZH dient zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe. 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 wurde bereits angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
Anwesen		Firsthöhe 216,55	$\Delta H = 3,94$ m											
Wohnhaus		Firsthöhe 219,15	$\Delta H = 1,34$ m											
Wohnhaus		Firsthöhe 214,95	$\Delta H = 5,54$ m											

		<p>Wohnhaus [REDACTED]</p> <p>Firsthöhe 220,40</p> <p>△ der vorgesehene Firsthöhe der Bebauung, ist aber nicht in der Nachbarschaft, sondern in einem nicht mehr vergleichbaren Abstand</p>													
<p>b) in der Schänzelstraße</p> <table border="1"> <tr> <td>Anwesen [REDACTED]</td><td>Firsthöhe 210,65 m</td><td>△ H = 8,84 m</td></tr> <tr> <td>Anwesen [REDACTED]</td><td>Firsthöhe 212,70 m</td><td>△ H = 6,79 m</td></tr> <tr> <td>Anwesen [REDACTED]</td><td>Firsthöhe 213,45 m</td><td>△ H = 6,04 m</td></tr> <tr> <td>(Poststraße 1)</td><td>(Firsthöhe 212,50 m)</td><td>(△ H = 6,99 m)</td></tr> </table>				Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 210,65 m	△ H = 8,84 m	Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 212,70 m	△ H = 6,79 m	Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 213,45 m	△ H = 6,04 m	(Poststraße 1)	(Firsthöhe 212,50 m)	(△ H = 6,99 m)
Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 210,65 m	△ H = 8,84 m													
Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 212,70 m	△ H = 6,79 m													
Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 213,45 m	△ H = 6,04 m													
(Poststraße 1)	(Firsthöhe 212,50 m)	(△ H = 6,99 m)													
<p>Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass der vorgesehene Baukörper, insbesondere in seiner Höhe mit einer maximalen Firsthöhe von 13,60 m im südlichen Baufenster des Teilbereichs 1 bzw. von 12,60 m im nördlichen Baufenster des Teilbereichs 1 sich keineswegs in die Umgebungsbebauung einfügt.</p> <p>Vielmehr überschreitet die mögliche Firsthöhe des neuen Bauvorhabens die Nachbarbebauung in der Hauptstraße um 3,94 m bzw. 5,54 m und ebenso die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Schänzelstraße um 8,84 m, 6,79 m und 6,04 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>Die Einschätzung wird nicht geteilt und der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans mehrfach reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt und die Baufenster enger an die geplanten Baukörper gefasst um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird aber die städtebaulich gut begründbare Weiterentwicklung des Innenbereichs ermöglicht.</p> <p>Für Gebäude 2 und 3 wird ein Flachdach festgesetzt, Gebäude 3 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,62 m festgesetzt. Der nördliche Teil von Haus 3 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt und nimmt somit die Höhe des Wohnhauses in der Schänzelstraße 1 auf.</p> <p>Gebäude 1: FH 12,76m (219,65 m+NN) und TH 9,25m Gebäude 2: GH 10,15m (217,04 m+NN)</p>															

		<p>3.</p> <p>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. Dem Bebauungsplan liegt derzeit nur ein Systemschnitt entlang der Hauptstraße zugrunde. Ferner gibt es Ansichten von Ost und West. Dieser Systemschnitt sowie die Ansichten von Ost und West erfassen jedoch nicht die extrem sensible Situation im Norden des Plangebiets. Dort ist aber die Diskrepanz der festgesetzten Firsthöhe im nördlichen Baufenster des Teilbereichs 1 im Verhältnis zu den heutigen Höhenverhältnissen der angrenzenden Grundstücke mit Abstand am größten. Ich fordere deshalb, noch Systemschnitte für den nördlichen Bereich des Plangebiets zu erstellen, aus denen sich der Bezug zur Umgebungsbebauung ergibt. Dadurch ist eine Beurteilung der Maßstäblichkeit der Planung hinsichtlich der Höhenverhältnisse in Bezug auf die Nachbarschaft derzeit insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets nicht möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ferner bislang keine Schattenstudie eingeholt.</p> <p>II.</p> <p>1. Beachtliche Ermittlungs- und Bewertungsfehlern nach § 2 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 82“ leidet bereits an beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsfehlern nach § 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. Bevor die für die konkrete Planungentscheidung bedeutsamen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können, müssen sie in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden. Zum zu ermittelnden Abwägungsmaterial gehören alle Unterlagen, die in der nachfolgenden Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Gebäude 3: GH 8,62m (215,51 m+NN) Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert und nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Im Angebotsbebauungsplan sind keine Baupläne vorzulegen. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wurde Ansichten erstellt. Diese zeigen den Höhenverlauf des Geländes und der Gebäude. Es ist sowohl für die geplanten als auch für die bestehenden Gebäude die First-, und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe in Relation zur Gelände-höhe gemessen in Metern über Normalnull eingetragen. Diese Ansichten werden als ausreichend für den Bezug der Umgebungsbebauung sowie der ortsüblichen Abstufung der Gebäude erachtet.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Öffentliche und private Belange (gem. § 1 (7) BauGB) werden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. 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 Entwicklung Zielen der Gemeinde. Fehlende Informationen oder fehlendes Abwägungsmaterial kann nach der erneuten Offenlage und Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange nicht erkannt werden. Die Unterlagen werden als zur Entscheidungsfindung durch den Gemeinderat ausreichend erachtet.</p>
--	--	---	--

	<p>Unter Berücksichtigung des gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu beachtenden Gebots der planerischen Konfliktbewältigung muss jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das gilt insbesondere für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Die Gemeinde muss durch das ermittelte Abwägungsmaterial in die Lage versetzt werden Konfliktsituationen zu erkennen und diese sachgerecht zu bewerten. Andernfalls droht bereits ein Abwägungsdefizit gem. § 2 Abs. 3 BauGB.</p> <p>a) Fehlende Systemschnitte im Norden des Plangebiets und Schnitte zur Ermittlung der Ausmaße der mit dem Plan ermöglichten Bebauung</p> <p>Im vorliegenden Fall liegt ein beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB bereits darin, dass dem Bebauungsplan keine Systemschnitte im Norden des Plangebiets sowie keine Schnitte zur Ermittlung der Ausmaße der mit dem Plan ermöglichten Bebauung beigefügt 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.</p> <p>Zwar liegt dem Bebauungsplan ein Systemschnitt entlang der Hauptstraße zugrunde. Ferner gibt es Ansichten von Ost und West. Der Systemschnitt und die Ansichten von Ost und West erfassen jedoch nicht die extrem sensible Situation im Norden des Plangebiets. Dort ist aber die Diskrepanz der festgesetzten Firsthöhe für das nördliche Baufenster im Teilbereich 1 im Verhältnis zu den heutigen Höhenverhältnissen der angrenzenden Grundstücke mit Abstand am größten. Daher sind der Systemschnitt entlang der Hauptstraße und die Ansichten von Ost und West zur Beurteilung der festgesetzten Firsthöhe im Norden des Plangebiets im Verhältnis zu den heutigen Höhenverhältnissen der angrenzenden Grundstücke nicht aussagekräftig.</p> <p>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 Bezugs-</p>	<p>Der Einschätzung wird nicht geteilt und der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Im Angebotsbebauungsplan sind keine Baupläne vorzulegen.</p> <p>Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt und die Baufenster enger an die geplanten Baukörper gefasst um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen.</p> <p>Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wurden Ansichten erstellt, in diesen Ansichten ist die Höhenentwicklung aus dem nördlichen Bereich dargestellt.</p> <p>Der nördliche Teil von Haus 3 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m (213,39 m+NN) festgesetzt und nimmt somit die Höhe des Wohnhauses in der Schänzelstraße 1 auf. Die First- und Taufhöhen wurden nach der 2. Offenlage weiter reduziert und für Haus 2 und 3 ein Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.</p>
--	---	---

höhe 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, 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 Nachbarschaft des Plangebietes 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 216,55	$\Delta H = 3,94$ m
Wohnhaus [REDACTED]	Firsthöhe 219,15	$\Delta H = 1,34$ m
Wohnhaus [REDACTED]	Firsthöhe 214,95	$\Delta H = 5,54$ m
Wohnhaus [REDACTED]	Firsthöhe 220,40	ΔH der vorgesehene Firsthöhe der Bebauung, ist aber nicht in der Nachbarschaft, sondern in einem nicht mehr vergleichbaren Abstand

b) in der Schänzelstraße

Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 210,65 m	$\Delta H = 8,84$ m
Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 212,70 m	$\Delta H = 6,79$ m
Anwesen [REDACTED]	Firsthöhe 213,45 m	$\Delta H = 6,04$ m

		<table border="1"> <tr> <td>(Poststraße 1)</td><td>(Firsthöhe 212,50 m)</td><td>($\Delta H = 6,99$ m)</td></tr> </table>	(Poststraße 1)	(Firsthöhe 212,50 m)	($\Delta H = 6,99$ m)	
(Poststraße 1)	(Firsthöhe 212,50 m)	($\Delta H = 6,99$ m)				
		<p>Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass der vorgesehene Baukörper, insbesondere in seiner Höhe mit einer maximalen Firsthöhe von 13,60 m im südlichen Baufenster des Teilbereichs 1 bzw. von 12,60 m im nördlichen Baufenster des Teilbereichs 1 sich keineswegs in die Umgebungsbebauung einfügt. Vielmehr überschreitet die mögliche Firsthöhe des neuen Bauvorhabens die Nachbarbebauung in der Hauptstraße um 3,94 m bzw. 5,54 m und ebenso die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Schänzelstraße um 8,84 m, 6,79 m und 6,04 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.</p> <p>Bereits der Umstand, dass die Gemeinde lediglich einen Systemschnitt entlang der Hauptstraße fertigen ließ und Ansichten von Ost und West, verdeutlicht die fehlende Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten in der Schänzelstraße. Die Gemeinde hat lediglich die Verhältnisse entlang der Hauptstraße auf die Situation im Norden des Grundstücks übertragen, ohne sich mit den abfallenden Grundstückshöhen und den im Verhältnis zur im Bebauungsplan vorgesehenen Firsthöhe deutlich geringeren bestehenden Gebäudehöhen, auseinander zu setzen. Dadurch ist es dem Gemeinderat aber unmöglich, die privaten Belange der Nachbarschaft hinreichend zu bewerten. Eine Abschätzung der unmittelbaren Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebung durch den Gemeinderat ist daher unmöglich. Dies führt in der Konsequenz dazu, dass die Gemeinde nicht in der Lage ist, die sich durch den Bebauungsplan entwickelnde Konfliktsituation zu erkennen und sachgerecht zu lösen. Vielmehr führt die Bebauungsplanung unmittelbar zu einer Konfliktlage.</p>	<p>Der Einschätzung wird nicht geteilt und der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt und die Baufenster enger an die geplanten Baukörper gefasst um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Zur besseren Beurteilung der Gebäudehöhen wurden Ansichten erstellt, in diesen Ansichten ist die Höhenentwicklung aus dem nördlichen Bereich dargestellt. Der nördliche Teil von Haus 3 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m (213,39 m+NN) festgesetzt und</p>			

		<p>b) Keine hinreichende Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenverhältnisse im Plangebiet</p> <p>Ein weiterer beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler nach § 2 Abs. 3 BauGB liegt darin, dass die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) im Bebauungsplans „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>Zwar hat die Gemeinde die ursprünglich geplante Firsthöhe (FH) von 13,75 m in dem oberen Baufenster des an mein Grundstück Flst.Nr. 222 angrenzenden Teilbereich 1 auf 12,60 m reduziert. Das bedeutet, dass die maximal zulässige Firsthöhe des Gebäudes Nr. 3 (also des nördlichen Gebäudes im Teilbereich 1) um 1,15 m verringert wird. Dadurch wird nach wie vor der Eindruck erweckt, dass sich die Firsthöhe von jetzt 12,60 m auch auf meinem Grundstück Flst.Nr. 222 wie ein 12,60 m hohes Gebäude auswirkt. Dieser Eindruck ist jedoch irreführend. Denn die festgesetzte einheitliche Bezugshöhe im Plangebiet beträgt 206,89 m ü.N.N.</p>	<p>nimmt somit die Höhe des Wohnhauses in der Schänzelstraße 1 auf. Die First- und Taufhöhen wurden nach der 2. Offenlage weiter reduziert und für Haus 2 und 3 ein Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Die Einschätzung wird teilweise geteilt:</p> <p>Die Bezugshöhe BZH dient zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe, diese liegt mittig im Plangebiet. Die Begründung zum Geländesprung wurde angepasst. Die Höhenlinien wurden im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.</p>
--	--	--	---

	<p>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>Bei einer festgesetzten Firsthöhe von 12,60 m für das nördliche Baufenster im Teilbereich 1 ergibt sich auf der Grundlage der festgesetzten Bezugshöhe von 206,89 m ü.N.N. eine maximale Firsthöhe von 219,49 m. Diese maximale Firsthöhe von 219,49 m liegt 17,74 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>Das mögliche Anwachsen der Gebäude in Richtung 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 in gleicher Weise, also ebenfalls um 4 m abgesenkt werden muss. Tatsächlich wird die zulässige Firsthöhe von 13,60 m für das südliche Baufenster des Teilbereichs 1 Richtung Hauptstraße bis zum nördlichen Baufenster des Teilbereichs 1 Richtung Schänzelstraße mit einer zulässigen Firsthöhe von 12,60 m lediglich um 1 Meter abgesenkt.</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</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt, um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde</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. Die Besonnung des Plangebiets und der umliegenden Bestandsgebäude wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird. Im Nachgang wurden die</p>
--	--	---

	<p>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 Parkplatzendes (Flst.Nr. 222) beträgt die Höhendifferenz zwischen der heutigem Geländeoberkante und möglicher Firsthöhe nach Bebauungsplan immer noch etwa 16 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 17 m hohen Wänden in der unmittelbaren Umgebung.</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 Hochsummers – 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>2. Beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB</p>	<p>Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert und nach Norden abgestuft. Die Beleuchtung mit Tageslicht wird über die Abstandsflächen gesichert. Unter anderem deshalb, weil die geplante Bebauung sich eher in der Nord-Süd-Richtung erstreckt, wird eine Verschattungsstudie nicht für notwendig erachtet, um die Verträglichkeit der Planung mit nachbarschützenden Belangen zu untermauern.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: 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:</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 Umgebungsbebauung ein. Im Vergleich zur 2-geschossigen vorhandenen Bebauung entlang der Schänzelstraße und auch entlang der Hauptstraße stellt dies einen unzumutbaren Maßstabssprung dar. Darüber hinaus übt diese Bebauung mit der entsprechenden Höhe eine erdrückende Wirkung auf die unterhalb liegende Wohnbebauung aus.</p> <p>Wird die mögliche Firsthöhe von 12,60 m über die festgesetzte Bezugshöhe von 206,89 m im nördlichen Baufenster des Teilbereichs 1 der vorgesehenen Bebauung realisiert, so ist das Flurstück Nr. 222 im Bereich der nördlichen Bebauung ca. 17,74 m tiefer gelegen. Eine Angleichung des Gebäudes an die Geländebeschaffenheit wurde nicht vorgenommen. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Bebauung fügt sich danach keinesfalls in das Ortsbild ein. Das durch den Bebauungsplan mögliche Bauvolumen und die hierdurch erreichbare Kubatur der Gebäude übersteigt die Nachbarbebauung um ein Vielfaches.</p> <p>Ferner überschreitet die mögliche Firsthöhe des neuen Bauvorhabens die Nachbarbebauung in der Hauptstraße um 3,94 m bzw. 5,54 m und ebenso die Firsthöhen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Schänzelstraße um 8,84 m, 6,79 m und 6,04 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 öffentlichen und privaten Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. 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 die zentrale Situation städtebaulich verträglich forschreibt.</p> <p>Nach der 1. Offenlage wurde Teilbereich 1 bereits in drei Baufenster unterteilt und eine Abstufung der First- und Traufhöhe der einzelnen Gebäude festgesetzt. Eine weitere Reduzierung der Höhen wurde nach der 2. Offenlage vorgenommen. Für Gebäude 2 und 3 wird ein Flachdach festgesetzt, Gebäude 3 wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,62 m festgesetzt. Außerdem wird für den nördlichen Teil von Gebäude 3 eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p> <p>Gebäude 1: FH 12,76m (219,65 m+NN) und TH 9,25m Gebäude 2: GH 10,15m (217,04 m+NN) Gebäude 3: GH 8,62m (215,51 m+NN) Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)</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 stärker 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 6-7 m ist auf jeden Fall erforderlich, was bedeutet, dass das dann entstehende Gebäude immer noch höher ist als die Firsthöhe des Anwesen Kohler und immer noch etwa 9-10 m höher ist als das natürliche Gelände in diesem Bereich auf Flurstück Nr. 222. Zwar hat die Gemeinde in dem neuen Entwurf des Bebauungsplans die zulässige maximale Firsthöhe für das nördliche Baufenster des Teilbereichs 1 mit 12,60 m im Vergleich zum südlichen Baufenster des Teilbereichs 1 mit 13,60 m um 1 m reduziert. Auch ist im kleinen nördlichen Bereich des Baufensters die Gebäudehöhe auf 6,50 m reduziert. Diese Reduzierung ist jedoch bei weitem nicht ausreichend, um die bestehenden Höhenverhältnisse der angrenzenden Grundstücke Richtung Schänzelstraße angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption fordern wir weiterhin 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 nicht wie ein Fremdkörper in die umgebende, ländlich geprägte Siedlungsstruktur eingreifen.</p> <p>c) Festsetzung Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude und der Geschossflächenzahl</p> <p>Ferner fordere ich, dass in den Bebauungsplan Vorgaben zur Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude getroffen worden. Ohne eine solche Festsetzung</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p> <p>Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt, um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen. Die Maße entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde</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>Der Anregung wird teilweise 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.</p>
--	---	---

	<p>kann eine unverhältnismäßig hohe Anzahl von Wohneinheiten und somit eine für das Gebiet unerträgliche bauliche Dichte entstehen, die für eine Gemeinde wie Lauf auch im Ortskern keineswegs angemessen ist.</p> <p>d) Widerspruch zwischen festgesetztem Bezugspunkt und Kurzgutachten Entwässerung</p> <p>In dem Kurzgutachten Entwässerung heißt es, dass die Regenwassermengen [...] dem Kanal in der Hauptstraße zugeführt werden sollen. Der tiefste Geländepunkt im Norden des Plangebiets weist eine Höhe von ca. 202,95 m ü.N.N. auf. Die Kanalsohle im Schacht, an den angeschlossen werden soll, liegt jedoch auf einer Höhe von 204,40 m ü.N.N. Dies bedeutet, dass die Kanalsohle 1,45 m über der Geländehöhe liegt. Der nördliche Bereich des Plangebiets kann deshalb nicht natürlich in den Kanal entwässert werden. Mit der notwendigen Überdeckung des neu zu bauenden Grundstücksentwässerungskanals ergibt sich danach eine Fehlhöhe von 2,0 m.</p> <p>3. Ergebnis</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>Zusätzlich wurde 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>Kenntnisnahme: Eine Entwässerung der Dachflächen ist problemlos möglich. Weitere Fragen bzgl. der Entwässerung sind im Bauantragsverfahren zu klären.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Kriterien des Einfügens gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben. Der Bebauungsplan sichert die Planungsziele der Gemeinde. Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt. Deshalb wurden die First- und Traufhöhe sowie die Gebäudehöhe im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans reduziert und als Abstufung nach Norden festgesetzt, um den nachbarlichen Belangen weiter entgegenzukommen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: 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>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>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet. Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt.</p>
--	--	--	--

Karlsruhe, den 31.07.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten