

ANLAGE 4

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	Bürger 1, Stellungnahme vom 18.07.2013: Zahlreiche seltene Vogelarten sind im innerstädtischen Bereich Ravensburgs bereits ausgestorben oder unmittelbar vom Aussterben bedroht. Ein letztes Refugium im innerstädtischen Bereich stellen für viele Vogelarten noch der Hauptfriedhof und dessen unmittelbare Umgebung dar. Die Zerstörung der Streuobstwiese und der zahlreichen Hecken im geplanten Baugebiet, das sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptfriedhof (ca. 80 m nördlich) befindet, birgt einen weiteren, massiven Eingriff in den Lebens- und Nahrungsraum der zahlreichen in Ravensburg vom Aussterben bedrohten, seltenen Vogelarten in und rund um den Hauptfriedhof. Es handelt sich um ein in der Stadt Ravensburg in dieser Form einmaliges "Vogelparadies", das einen nahezu letzten Zufluchtsraum für zahlreiche in der Stadt Ravensburg ansonsten bereits ausgestorbene Vogelarten gewährt. Frau Rosentreter von der Stadtverwaltung Ravensburg selbst hat darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Baugebiet um ein innerstädtisches Baugebiet handelt. Durch das geplante Baugebiet in unmittelbarer Hauptfriedhofsnähe wird der letzte innerstädtische Zufluchtsort für zahlreiche Vogelarten, die auf dem Hauptfriedhof oder in direkter Umgebung nisten, massiv bedroht!	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die <u>Nachverdichtung</u> oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. In diesem Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer Schutzgutbetrachtung bzw. sog. Abarbeitung der Umweltbelange. Diese Belange werden betrachtet und gem. ihres Gewichtes in die Abwägung aufgenommen. Lediglich der umfassende Bericht hierüber entfällt. Schutzgut Tiere und Pflanzen: Geschützte, gefährdete und seltene Pflanzenarten wurden im Gebiet nicht gefunden. Der Pflanzenbestand des Gebietes besteht fast ausschließlich aus anspruchlosen Arten des intensiv genutzten Grünlandes und dessen Brachestadien. Im Gebiet selbst brüten ca. 21 Vogelarten. 26 Vogelarten wurden beobachtet- es sind also auch Nahrungsgäste darunter, die nicht selbst im Gebiet brüten. Alle beobachteten Vogelarten sind nach dem BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Einige weitere Vogelarten sind vom Aussterben im innerstädtischen Bereich akut bedroht, wenn dieses Baugebiet im geplanten Umfang und ohne Ausgleichsflächen realisiert wird. Alleine schon die Tatsache, dass der BUND Ravensburg regelmäßig (und im Übrigen äußerst professionelle) Vogelführungen ausgerechnet auf dem Hauptfriedhof durchführt, spricht für die Besonderheit und Vielfalt der dort lebenden Singvogelwelt. Dort leben auf engstem Raum ca. 35 Vogelarten, darunter auch einige in Ravensburg sehr seltene. Alleine bei der Vogelführung von Herrn Tillinger (BUND) im Frühjahr konnten die zahlreichen Besucher in Ravensburg inzwischen sehr selten gewordene Vogelarten beobachten bzw. hören (dies kann sicherlich jederzeit bei Herrn Tillinger oder den zahlreichen Teilnehmern bestätigt werden): Sommergoldhähnchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp usw. Weil mein Vater und ich in ehrenamtlicher Arbeit den gesamten Winter über die Singvögel auf dem Hauptfriedhof gefüttert hatten, hatte ich natürlich auch ganz genau die natürlichen Futter Nahrungsquellen direkt um den Hauptfriedhof herum beobachtet. Die ca. 50 Streuobstbäume (einschließlich der Obstbäume im Heckenbereich), die jetzt zerstört werden sollen, stellten bisher für die Vögel ab ca. August bis über den Winter hinweg eine äußerst wichtige Nahrungsmittelgrundlage dar. Weil auf und unter den Bäumen regelmäßig übriggebliebenes Obst hängen bzw. liegen blieb, konnten die Vögel auch noch über den Winter hinweg auch mit Hilfe dieses Streuobstes überleben (selbst bei geschlossener Schneedecke wurden noch Vögel beobachtet, die an hängen gebliebenem Restobst bzw. an den Heckenbeeren wie z. B. am Holunder fressen konnten). Zahlreiche Vogelarten wurden regelmäßig von mir bzw. meinem	kommen nicht vor. Fledermausquartiere wurden im Gebiet nicht gefunden. Beobachtet bzw. mit dem Detektor nachgewiesen wurden 3 Fledermausarten, welche im Gebiet jagten. Fünf besonders geschützte Käferarten wurden im Gebiet nachgewiesen. Amphibienvorkommen im Gebiet sind wegen der fehlenden Gewässer ausgeschlossen. Tagfalter wurden im Gebiet sehr wenige und dabei ausnahmslos anspruchslose Arten gefunden. Bei der vorgesehenen Bebauung entfallen die Nist- und Brutstätten, da der gesamte Baum- und Strauchbestand gerodet werden muss. Durch die Festsetzung der Baumpflanzmaßnahmen, können diese Verluste nach einiger Zeit für die Vogelarten der Kulturlandschaft und des Siedlungsbereiches ersetzt werden. Bei einem Wegfall der Streuobstwiese stehen grundsätzlich geeignete Habitats in den angrenzenden Siedlungs- und Gartenflächen und im Friedhofsgelände zur Verfügung. Da das Arteninventar im Gebiet vorwiegend aus anspruchslosen Kulturlandschafts-Ubiquisten und Arten des Siedlungsbereiches besteht, kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch die Planung ausgegangen werden. Artenschutzrechtliche Belange: Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die Streuobstbäume und die Baumhecken von Bedeutung. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall der Bäume und Hecken sowie zur teilweisen Versiegelung der Wiesenfläche führen. Da sich die Grundstücke im sogenannten Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Wegfall von privaten Flächen und deren Pflanzenbestand nicht ausgeschlossen werden.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Vater auf der Streuobstwiese bzw. in den Heckenbereichen beobachtet, auch die Heckenbraunelle, der Grünspecht und der Kleiber gehören zu den auf der Streuobstwiese bzw. in den angrenzenden Grünstreifen, die vom Baugebiet betroffen sind, häufiger von uns beobachteten Besuchern (gerade die Heckenbraunelle ist beispielsweise auf dem Hauptfriedhof ausgesprochen selten geworden in den letzten Jahren). Neben den äußerst wichtigen Streuobstbäumen und den zahlreichen betroffenen Hecken finden sich auf dem Gelände des geplanten Baugebietes zahlreiche weitere für viele heimische Singvögel wichtigen Lebens- und Nahrungsgrundlagen dar. Durch die Zerstörung der Streuobstwiese und der Hecken würde auch der Lebensraum für zahlreiche Insektenarten verschwinden, die wiederum für viele Singvogelarten sogar die Hauptnahrungsquelle darstellen. Es ist bekannt, dass im innerstädtischen Gebiet Ravensburgs nur noch ganz wenige Schmetterlingsarten überleben konnten (und auch diese gibt es im innerstädtischen Gebiet nur noch selten). Das Streuobst und die Heckenräume stellten bisher eine wichtige Nahrungsquelle für die letzten im innerstädtischen Gebiet noch lebenden Schmetterlingsarten dar. Für Eichhörnchen stellt vor allem der bestehende Walnusssbaumbestand eine wichtige Überlebensquelle vor allem im Herbst/Winter dar. Entsprechend oft konnten sie auf dem Gelände beobachtet werden. Viele weitere Tierarten würden einen weiteren wertvollen Lebensraum verlieren (u. a. die mehrfach beobachteten Haselmäuse, die von den zahlreichen Haselnusssträuchern profitierten, Siebenschläfer - den habe ich allerdings nur zweimal auf diesem Gelände gesichtet -, usw.). Für zahlreiche Bienen stellte die Streuobstwiese und vor allem	Das Kriterium für eine Störung vorhandener Vogelarten ist die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Der Begriff lokale Population bezieht sich auf den Naturraum, hier das Bodenseebecken. Nach den vorliegenden Bestandszahlen sind alle im Bebauungsplangebiet vorkommenden Arten im Naturraum weit verbreitet und kommen dort mit hoher Stetigkeit vor. Daraus ist abzuleiten, dass keine erhebliche Störung der lokalen Population vorliegt.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	auch die anderen Sträucher und Bäume eine wichtige Futterquelle im innerstädtischen Bereich dar. Besonders wertvoll waren die Haselnusssträucher, die bereits am Ende des Winters blühen und den Bienen die allererste Futterquelle am Winterende zur Verfügung stellten. Den zahlreichen, im innerstädtischen Bereich Ravensburgs praktisch bereits ausgestorbenen Vogelarten wird auf und in direkter Umgebung des Hauptfriedhofs ein entscheidender Zufluchtsort peu a peu zerstört. Diese Zerstörung muss endlich beendet werden. Der Vogellebensraum Hauptfriedhof wird von allen Himmelsrichtungen her ständig weiter zerstört. Von Süden erfolgte (neben dem jetzigen geplanten Baugebiet) bereits die Zerstörung eines riesigen natürlichen Lebensraumes (Baugebiet auf dem Gelände der Oberschwabenklinik und die damit verbundene Zerstörung der Grünflächen und der früheren Gärtnerei stellten einen massiven Eingriff dar. Direkt gegenüber der Friedhofsmauer (nach Westen) wurde soeben wieder weitere natürliche Fläche durch einen Neubau zerstört, ebenso wie das Grundstück unmittelbar nebenan, das vor ca. 2 Jahren bebaut wurde. Auch in Richtung Osten (oberhalb des Hauptfriedhofs) wurde und wird laufend Zufluchts- und Nahrungsraum zerstört. Auf dem riesigen ehemaligen Bauernhofareal Gossenberger (Oppeltshofen) wurden ca. 15 Häuser erstellt, die dazwischenliegenden Minigärten bestehen aus Beton und Rollrasen, abgerundet von asiatischen Minihecken. Das Baugebiet obere Friedhofstraße/Kohlenberg sorgte für weitere Zerstörung von Nahrungs- und Lebensraum. Auch auf dem Hauptfriedhof selbst leiden die zahlreichen Vogelarten unter sich ständig verschlechternden Lebens- und Nah-	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	rungsbedingungen. Durch die sich ändernde Bestattungskultur gibt es ständig weniger Gräber, die vorhandenen Gräber selbst werden zunehmend durch tote Grabplatten bedeckt. Die Singvögel auf und in unmittelbarer Nähe vom Hauptfriedhof werden ohnehin schon genug von ihren dort ebenfalls zahlreich vorkommenden natürlichen Lebensfeinden bekämpft (Elstern, Krähen, Eichelhäher, Eichhörnchen, Marder), aber ist wenigstens natürlicher Bestandteil des ökologischen Kreislaufes. Daher sind die zusätzlichen massiven zusätzlichen Eingriffe des Menschen umso folgenschwerer. Frau Rosentreter hat mich darauf hingewiesen, dass die auf dem Hauptfriedhof vorkommenden Arten durch die Baumaßnahme zwar in Ravensburg gefährdet sein können, der Artenschutz für Gesamtdeutschland dadurch aber nicht gefährdet sei und sie deshalb keine Maßnahmen für den Artenschutz ergreifen wird. Es wäre unvorstellbar, wenn sich diese vogel- und naturfeindliche Auffassung durchsetzen könnte! Sie nimmt es einfach billigend in Kauf, dass in Ravensburg manche seltene Vogelarten (s. oben, nähere Fachauskünfte kann Ihnen sicherlich gerne Herr Miller vom BUND geben) einfach komplett verschwinden können, nur weil es sie in anderen Teilen Deutschlands noch gibt. Ohnehin sei das geplante Baugebiet nur innerstädtischer Bereich, für den kein Ausgleich geschaffen werden müsse, also habe die Stadtverwaltung auch kein Interesse an einem Ausgleich und wird diesen auch nicht durchführen! Es ist auch aus oben genannten Gründen unerlässlich, dass die Stadt Ravensburg wenigstens einen Teil des Baugebietes für eine Streuobstwiese freilässt bzw. in direkter Umgebung des Hauptfriedhofes (z. B. auf der grünen Wiese beim Kinderspielplatz westlich des Hauptfriedhofs) eine neue Streuobstwiese anlegt.	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Durch das geplante Baugebiet soll eine der allerletzten Streuobstwiesen im innerstädtischen Bereich Ravensburgs ersatzlos und unwiederbringlich zerstört werden! Bitte lassen Sie diese singvogelfeindliche Einstellung der betroffenen Stelle der Stadtverwaltung nicht durchgehen, es wäre für die ca. 35 Singvogelarten auf und in unmittelbarer Umgebung des Hauptfriedhofes und vor allem für die in Ravensburg sonst praktisch oder überhaupt nicht mehr vorkommenden Vogelarten ein ökologisches Desaster.	
2.	Bürger 2, Stellungnahme vom 25.07.2013: Zu dem Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung: Wir sind die Eigentümer der Parz. 2170/29. Unmittelbar an die Westseite unseres Grundstücks wird nach dem Planentwurf das künftige Grundstück 11/596 angrenzen. Wir sind der Auffassung, dass insoweit kein angemessener Abstand zwischen unserem Haus und dem vorgesehenen Neubau geplant ist. Der Abstand zwischen der Ostwand des Neubaus und unserer Grundstücksgrenze in der südwestlichen Ecke beträgt nach dem Plan nur bescheidene 5 Meter, der Abstand zwischen der östlichen Wand des Neubaus und der Westwand unseres Hauses nur etwa 13,5 m, während der Abstand dieses Neubaus zum seinem westlichen Nachbarhaus (6/587) stattliche 20 m beträgt. Auch bei allen anderen geplanten Bauplätzen sind die Abstände zwischen den Wänden der Häuser in Ost-Westrichtung durchweg erheblich größer als bei dem uns betreffenden Bauplatz. Die Abstände der Wände zwischen Parz. 2170/30 und 10/597 und zwischen Parzelle 2170/31 und 9/577 betragen etwa 20 m. Unser Abstand ist deshalb der kürzeste der ganzen Planung. Wir halten es aus diesen Gründen für geboten, dass das Bauwesen des künftigen Grundstücks 11/596 in angemessenem	Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Mit der vorgeschlagenen Baugrenze wird der künftigen Bauherrschaft die flexible Möglichkeit zur Situierung des Gebäudes eingeräumt. Rechtlich begründete nachbarschaftliche Konflikte werden ausgeschlossen. Der Abstand vom Bestandsgebäude Fl.Nr. 2170/29 beträgt von der Westseite zu dem geplanten Gebäude mind. 12 m. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände müssen eingehalten werden, diese sind wesentlich geringer. Der vorgesehene Abstand ist größer, als die jeweils südlichen Abstände der Bestandsgebäude auf den Grundstücken 2170/29 zu 2170/30 mit ca. 10 m, 2170/30 zu 2170/31 mit ca. 10 m und 2170/31 zu 2170/32 mit ca. 8 m. Der geplante Abstand von 12 m ist ausreichend bemessen, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben ist. Der angesprochene Gehölzbestand an der Grenze zum Grundstück 2170/30 ist nicht als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt und hat daher keine direkten Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Flächen.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Umfang nach Westen verschoben wird. U. E. wird dadurch die Qualität des künftigen Grundstücks 11/596 nicht beeinträchtigt, während eine solche angemessene Verschiebung für unser Grundstück, das naturgemäß völlig nach Westen ausgerichtet ist, großen Gewinn bedeutet. Das künftige Grundstück 11/596 hat bei der gebotenen Verschiebung nach Westen immer noch sehr großen Freiraum nach Süden, Westen und Norden, weil, wie schon erwähnt, nach bisheriger Planung der Wandabstand zum Neubau 6/587 etwa 20 m beträgt, es deshalb im Verhältnis zum geplanten Abstand zu unserem Grundstück eine angemessene Verkürzung ohne nennenswerten Beeinträchtigung verträgt. Außerdem gewinnt das geplante Grundstück 11/596 durch die Verlängerung der S. Maria-Anna-Bloching-Straße, die praktisch nur von den fünf Anliegern (7/533 , 8/520, 9/577,10/597 und 11/596) benützt werden kann, großen Freiraum nach allen Richtungen. Das neue Gebäude bietet rundum freie Sicht und dies ohne nennenswerte Verkehrsbelästigung. Nach unserer Einschätzung wären die berechtigten Interessen sowohl des künftigen Eigentümers des geplanten Bauplatzes 11/596 als auch unsere berechtigten Interessen gewahrt, wenn das Baufenster des Bauplatzes 11 /596 soweit nach Westen verschoben würde, dass die Westseite des Gebäudes auf Bauplatz 11/596 in der Hausmitte denselben Abstand zur S. Maria-Anna-Bloching-Straße hat wie das im Süden anschließende Gebäude 10/597, nämlich rund fünf Meter (vgl. die beigefügte Skizze, in der die Verschiebung eingezeichnet ist). Dadurch würde ein ausgewogenes Verhältnis der Abstände hergestellt. Der Bauplatz 11/596 dürfte sogar an Qualität gewinnen, weil im Ostteil eine größere nach Süden und Osten ausgerichtete voll nutzbare Grünfläche entsteht. Es fragt sich auch, ob nicht eine Verschiebung der Baufenster der geplanten Grundstücke nach Westen deshalb geboten ist,	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.	weil sich an der gesamten Ostgrenze des Neubaugebietes Gehölze befinden. Insbesondere an der Grenze zum Grundstück dem 2170/30 befinden sich auf den geplanten Bauplatz 10/597 zwei große Bäume, die nach dem städtebaulichen Konzept einbezogen werden sollen. Bürger 3, Stellungnahme vom 29.07.2013: Zunächst bedanken wir uns für die heutigen ausführlichen Erklärungen von Ihnen, Herrn Herbst, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bezüglich o. g. Bebauungsplans. Wir sind als Besitzer des Grundstückes 2139/4 von diesem Bebauungsplan direkt betroffen. Folgende drei Anträge stellen wir hiermit: 1. Das Bebauungsplanverfahren wird im "beschleunigten" Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Wir stellen den Antrag auf ein Verfahren mit Umweltprüfung aus folgenden Gründen: eine im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2012 durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ergebnis des Vorschlags, einzelne Bäume mit größeren mulmgefüllten Stammhöhlen an geeignete Standorte zu verbringen, wurde von den Besitzern missachtet, indem diese Bäume an einem Wochenende gefällt worden sind. Das Prüfverfahren zur Ausweitung dieser Maßnahme auf weitere, noch vorhandene Bäume stehe noch aus. Außerdem wurde uns mitgeteilt, dass die anderen Obstbäume nicht unter den "Baumschutz" fallen und somit nur eine Empfehlung besteht, diese im Rahmen der Bebauung zu erhalten. Wir halten eine Umweltprüfung für unabdingbar, da im weiteren Wohngebiet "Am Andermannsberg" noch einige	Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die <u>Nachverdichtung</u> oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. In diesem Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer Schutzgutbetrachtung bzw. sog. Abarbeitung der Umweltbelange. Diese Belange werden betrachtet und gem. ihres Gewichtes in die Abwägung aufgenommen. Lediglich der umfassende Bericht hierüber entfällt. Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Innenbereich von Ravensburg, durch umgebende Wohnnutzungen und durch das Krankenhaus St. Elisabeth. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhangs stellt das geplante Vorhaben eine Maß-

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Bauplätze vakant sind, bevor eine zu erhaltende Obstbaumwiese einem weiteren Baugebiet weichen muss. 2. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor, wobei grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Satteldach ermöglicht werden soll. Das Grundstück 9/577 grenzt direkt an unser Grundstück. Da die Längsseite des Hauses 9/577 zu unserem Grundstück ausgerichtet ist, stellen wir den Antrag auf eine maximale 1,5-geschossige Bebauung. Grund ist hier die Einsicht auf unser Grundstück - womöglich noch von einem Balkon im zweiten Stockwerk - mit Störung unserer Privatsphäre. Dies wäre bei einem 1,5-geschossigen Haus - selbst mit ausgebautem Dachfenster - nicht in solcher Weise gegeben. Außerdem sind die jetzt seit ca. 30 Jahren umliegenden Häuser ebenfalls nur 1,5-geschossig.	nahme der „Innenentwicklung“ dar, damit ist § 13a BauGB anwendbar. Der angesprochene Gehölzbestand ist nicht als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Der Abstand zur Nordseite des bestehenden Gebäudes wird ca. 16 m betragen. Dieser Abstand ist ausreichend bemessen, so dass die „Privatsphäre“ nicht wesentlich gestört wird. Dass eine künftige Bebauung eine neue Situation bzgl. der Einsehbarkeit der Flächen darstellt, ist unbestritten. Rechtlich begründete nachbarschaftliche Konflikte löst dieser Umstand jedoch nicht aus. Er ist daher geringer zu gewichten, als die Umsetzung einer zeitgemäßen und städtebaulich passenden 2-geschossigen Bebauung. Die geplante Gebäudehöhe mit 2 Vollgeschossen orientiert sich an der Umgebungsbebauung, als auch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg - Teilbereich I". Bei der direkt angrenzenden Bebauung im Blumenweg 35-41 und Im Andermannsberg 15-21 finden sich Gebäude mit Dachneigungen z.T. über 40°, ohne Festsetzung der Gebäudehöhe über NN. Im vorliegenden Bebauungsplan hingegen wurde die Dachneigung auf max. 35° begrenzt und darüber hinaus eine max.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	3. Bezüglich des Grundstücks 9/577 stellen wir den Antrag, die Garage direkt (ohne Abstand) an das Haus anzufügen und statt dem Satteldach auf der Garage ein begrüntes Flachdach vorzusehen. Grund ist hier die verbesserte Aussicht unsererseits und der mögliche Erhalt des Obstbaums, der im jetzigen Plan direkt an der Garage angrenzt und somit sicher nicht erhalten werden kann (s. Ihre Empfehlung im Bebauungsplanverfahren). Die vorgesehenen Parkplätze im Wendehammer müssten ggf. aufgeteilt oder getrennt verteilt werden. Wir wären froh, wenn Sie unsere Anträge/Einwände berücksichtigen könnten, da diese doch sehr enge Bebauung nördlich unseres Grundstücks unsere Lebensqualität einschränkt und auch den Wert unseres Grundstücks deutlich absinken lässt. Ergänzende Stellungnahme vom 01.08.2013: Ergänzend zu unserem Schreiben vom 29.07.2013 mit den darin dargelegten drei Anträgen haben wir - nach erfolgter Recherche - noch folgenden Antrag zu stellen: Es gab bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 341 "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg", der seit dem 11.11.2004 rechtsverbindlich war. Bei diesem Plan waren für o. g. Bebauungsplan 9 statt jetzt 11 Häuser vorgesehen. Daraus folgten hauptsächlich im südlichen Teil des Bebauungsplans, nämlich dem Teil, der direkt an unser Grundstück angrenzt, deutlich größere Grundstücke (damals bezeichnet als Grundstücke 780 + 850), so dass diese Häuser mit ihren südlich ausgerichteten	Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Die Anregung wird <u>teilweise</u> berücksichtigt. Das begründete Flachdach ist in den örtlichen Bauvorschriften als Möglichkeit vorgesehen. Es obliegt jedoch dem Bauherrn, mit welcher Dachform die Garage geplant wird. Das Baufeld für Garagen ist mit einem Stauraum von 5 m und einer Garagentiefe von 6 m vorgesehen. Der vorhandene Obstbaum ist nicht als zu erhaltender Bestandsbaum festgesetzt. Die Parkplatzaufteilung bleibt bestehen. Jede Planung hat Auswirkungen auf die überplanten und umliegenden Flächen. Wesentliche negative Auswirkungen werden nicht gesehen. Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg - Teilbereich I" beinhaltet nicht die Flurstücke Nr. 2170/3, 2139/2 und 2139/1 des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“. Die in Rede stehende Planung stellte lediglich eine mögliche Bebauungsvariante dar, die jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Darüber hinaus können sich planerische Zielsetzungen verändern, der Bedarf

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	ten Gärten bei weitem nicht so dicht an unser Grundstück angrenzten. Zudem endete nach dem Bebauungsplan von 2004 die Zugangsstraße (Planstraße 2 Süd) deutlich weiter nördlich - nämlich in der westlichen Verlängerung der Grundstücksgrenze 2170/29 und 2170/30 - so dass uns kein unmittelbarer Blick auf den im jetzigen Bebauungsplan festgelegten Wendehammer mit Parkplätzen zugemutet wurde. Dies und die jetzt geplante und beantragte Bebauung mit 11 Häusern mit einer maximalen Entfernung von ca. 5 m zu unserem Grundstück bedeutet einen immensen Wertverlust für unser Eigentum. Wir haben unser Haus im Jahr 2002 gekauft und sind immer davon ausgegangen, dass im Falle einer Bebauung der "Obstwiese" ein ausreichend großer Abstand zum nördlich von uns stehendem Haus bestehen bleibt - wie dies im Jahr 2004 rechtskräftig festgelegt wurde. Dies ist bei dem jetzigen Bebauungsplan keinesfalls mehr gegeben! Außerdem ist bei dem o. g. Bebauungsplan mit 11 Häusern aufgrund der Dichte der Häuser auch die von Ihnen vorgegebene Minstdurchgrünung der Grundstücke u. E. nicht gewährleistet. Dies ist keinesfalls an der jetzt bestehenden benachbarten Wohnbebauung orientiert. Somit stellen wir als direkte Nachbarn den Antrag auf Einhalten der Grundstücksgrenzen der südlich gelegenen Grundstücke gemäß dem vom 11.11.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans.	an Wohnraum steigt und auch die landesplanerischen Vorgaben an dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und somit die „Dichte“ einer künftigen Bebauung haben sich verändert. Die baulichen Abstände zur Nachbargrenze liegen in der vorliegenden Planung dennoch deutlich über dem gesetzlichen Mindestmaß gemäß LBO.
4.	Bürger 4, Stellungnahme vom 30.07.2013: Vielen Dank für das freundliche Gespräch und Ihre Erläuterung zu dem o. g. Bebauungsplan.  Als unmittelbar angrenzende	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Betroffene (Bebauungsplan Haus 2139/6) sind gegen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Einwände zu erheben: Festzustellen ist, dass gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 11.11.2004 - südlicher Bereich (ehemals Teilbereich II)- die aktuelle Planung inzwischen von einer verdichteten Baumaßnahme ausgeht (11 Wohngebäude anstatt 9 Wohngebäude). Dies führt zu kleineren Grundstücken mit z. T. ungünstigerem Zuschnitt gegenüber der Erstplanung. In der Konsequenz ist für uns die Bebauung des Objektes 9 des Bebauungsplanes zu prüfen. Das geplante Gebäude 9 soll nach vorliegendem Plan ca. 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt gebaut werden. Um das Gebäude sind schmale Grünflächenstreifen ($\leq 5,5$ m) ausgewiesen, eine größere zusammenhängende Gartenfläche als mögliche Terrassenfläche ist nicht ausgewiesen. In der geplanten Kubatur des Gebäudes mit einer Breite von ca. 7 m, einer Länge von ca. 14 m und einer Wandhöhe von 6,5 m ist das Gebäude wesentlich größer als die bisher bestehenden Gebäude 2139/4 und 2139/6. Durch die Südausrichtung des Gebäudes ist anzunehmen, dass durch großflächige Fenster oder integrierte Terrassenflächen im Obergeschoss die Volleinsicht in das Grundstück Blumenweg 41 ermöglicht wird und damit eine Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Einsicht in Haus und Garten einhergeht. Außerdem besteht für die Betroffene eine wesentliche Sichteinschränkung auf der Nordseite durch die komplette Verbauung	Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg - Teilbereich I" beinhaltet nicht die Flurstücke Nr. 2170/3, 2139/2 und 2139/1 des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Andermannsberg“. Die in Rede stehende Planung stellte lediglich eine mögliche Bebauungsvariante dar, die jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Die Anregung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Der Abstand zur Nordseite des bestehenden Gebäudes wird ca. 16 m betragen. Dieser Abstand ist ausreichend bemessen, so dass die „Privatsphäre“ nicht wesentlich gestört wird. Dass eine künftige Bebauung eine neue Situation bzgl. der Einsehbarkeit der Flächen darstellt, ist unbestritten. Rechtlich begründete nachbarschaftliche Konflikte löst dieser Umstand jedoch nicht aus. Er ist daher geringer zu gewichten, als die Umsetzung einer zeitgemäßen und städtebaulich passenden 2-geschossigen Bebauung. Die geplante Gebäudehöhe mit 2 Vollgeschossen orientiert sich an

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	über die gesamte Grundstücksbreite. Der mögliche Aufbau von Sonnenkollektoren auf einem Dach mit einem Neigungswinkel von 20 ° schließt Blendeinwirkungen nicht aus. Des Weiteren ist anzunehmen, dass das bestehende Gebäude durch die verdichtete Bauweise auch seinen bisherigen Verkehrswert verliert. Dem Anspruch der Planung, sich hinsichtlich "der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der benachbarten Wohnbebauung zu orientieren" und "eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke zu gewährleisten" wird dieser Plan in vorliegender Form nicht gerecht. Um diese Einschränkung zu reduzieren ist eine West/Ost-Ausrichtung (entsprechend Objekt 6) und eine verkleinerte Kubatur analog der direkt angrenzenden Gebäude (maximal aber entsprechend Objekt 8) zu fordern. Ebenso ist zu fordern, dass aus den projektierten 2 Geschossebenen eine Reduzierung auf 1,5 Geschossebenen erfolgt. Eine Integration der Garage in die Gebäudestruktur würde ebenfalls zu mehr ausgewiesener Grünfläche führen. Sollte an der bestehenden Gebäudestruktur festgehalten werden, müssten aus unserer Sicht Reduzierungen an der geplanten Gebäudeanzahl erfolgen.	der Umgebungsbebauung, als auch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg - Teilbereich I". Bei der direkt angrenzenden Bebauung im Blumenweg 35-41 und Im Andermannsberg 15-21 finden sich Gebäude mit Dachneigungen z.T. über 40°, ohne Festsetzung der Gebäudehöhe über NN. Im vorliegenden Bebauungsplan hingegen wurde die Dachneigung auf max. 35° begrenzt und darüber hinaus eine max. Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Bei einem Gebäudeabstand von ca. 16 m handelt es sich nicht um eine verdichtete Bauweise. Richtig ist jedoch, dass die bauliche Dichte entsprechend den heutigen Erfordernissen höher sind, insbesondere durch kleinere Grundstücke. Da es sich wie in der Umgebung des Plangebiets um eine Einzelhausbebauung handelt, ist davon auszugehen, dass in den „Privatgärten“ Bepflanzungsmaßnahmen in Form von Gartenbepflanzungen erfolgen. Darüber hinaus festgesetzt, dass pro Grundstück mind. 1 bzw. 2 Bäume (je nach Art) zu pflanzen ist. Die West/Ost-Ausrichtung ist in der Planung bis auf 1 Grundstück vorgesehen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Die geplante Bebauung orientiert sich mit den geplanten Baufeldern somit an der umgebenden Bestandsbebauung, dies betrifft nicht

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Ausgehend von der ursprünglichen Planung vom 11.11.2004 ist zu fordern, dass dann im südl. Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf diese früheren Planungsgrundlagen zurückgegriffen wird und unterhalb der nördlichen Baulinie des Objektes 2170/30 -mittig des projektierten Wendehammers nur 2 Wohnobjekte (anstatt 3) realisiert werden. Kritisch zu hinterfragen ist, ob die konstatierte deutlich vorhandene Nachfrage nach eigen genutzten Wohngrundstücken sich aufgrund der angestrebten Grundstückpreise im gehobenen Marktsegment überhaupt realisieren lassen. Zumindest ist in diesem Zusammenhang auch festzuhalten, dass die Vermarktung der bereits vorhandenen voll erschlossenen Grundstücksangebote oberhalb des EK- Parkplatzes wohl noch nicht erfolgreich abgeschlossen ist. Die Empfehlung, die Durchgrünung unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände auf den privaten Grundstücken erhalten zu wollen um die Habitat und Trittsteinfunktionen des Plangebietes weiterhin gewährleisten zu können, erscheint mehr als fraglich, da aufgrund der intensiven Bebauung und beschränkten Grünflächen der Erhalt der Obstbäume nicht im Interesse des Grundstückskäufer und -verkäufer stehen dürfte. Die Zielsetzungen unter den Kriterien des Umwelt- und Naturschutzes scheinen damit nur den Charakter einer unverbindlichen Empfehlung zu haben ohne Einfluss auf das angestrebte Bauvorhaben.	ausschließlich das in Rede stehende Gebäude Blumenweg 41, sondern ebenfalls z.B. größere Kubaturen der Gebäude Im Andermannsberg Nr. 15 – 21, als auch z.B. Blumenweg 35 u. 37. Bezüglich der Garagen obliegt es künftig dem Bauherrn, ob er seine Garage in das Haus integriert oder in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan formulieren Maßnahmen zur Eingriffsminderung- und -minimierung. Ins-besondere das Pflanzgebot für Laubbäume dient in erheblichem Umfang zur Durchgrünung des Gebietes. Damit wird vor allem die Erhöhung der Strukturvielfalt und damit Zielsetzung der Steigerung des Biotopwertes nachhaltig gefördert.