

## ANLAGE 4-2

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Wiederholung der Beteiligung)

Anmerkung: Die Stellungnahmen in dieser Tabelle sind aus Gründen des Datenschutzes hinsichtlich Namen und Adressen anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Stellungnahme IV -2. vom 03.06.2020: Für die erneute Auslegung und die Möglichkeit zu allen Aspekten der Planung in obengenanntem Verfahren Stellungnahmen abgeben zu können möchten wir uns herzlich bei Ihnen bedanken.</p> <hr/> <p>Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir in diesem Zusammenhang mit einzelnen Fragen an Sie herantreten. Es sind dies wenige Punkte, die wir nicht verstehen können und über deren Auswirkungen wir uns gerne wie folgt informieren möchten:</p> <hr/> <p><b><u>Zur Plandarstellung mit Festsetzung einer Grünfläche in Verbindung mit der Darstellung einer Fläche mit Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Punkt 6 in Verbindung mit Punkt 7.9</u></b></p> <p>Innerhalb des Gebietes hat die Stadtverwaltung mit der Grundflächenzahl/ GRZ von 0,3 und in einem Fall von 0,33 festgelegt, dass die Grundstücke mit höchstens 30/ 33 % der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Im</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Fragen werden nachfolgend beantwortet.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es stimmt, private Grünflächen oder private Verkehrsflächen sind bei der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche nicht mit einzubeziehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fall der ostseitigen Grundstücke Nr. 33 – 40 wird dieses Maß durch die Darstellung der festgesetzten Grünfläche in den oberen Gärten deutlich verringert. Wir gehen dabei davon aus, dass die Grünfläche mit naturschutzfachlicher Festsetzung in ihrer Funktion als Ausgleichsfläche für die Ermittlung der GRZ nicht herangezogen werden darf.</p> <hr/> <p>Am Beispiel unseres Grundstückes mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> bedeutet dies, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche zunächst ca. 200 m<sup>2</sup> abzuziehen sind. So ergibt die Berechnung dann:  <math>1.000 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2 \times 0,3 = 240 \text{ m}^2</math> zulässige Grundfläche, also 24 % der Grundstücksfläche.</p> <p>Hier wurde Baurecht weggeplant. Unserem Dafürhalten nach löst dieser Umstand der Schlechterstellung gegenüber dem bisherigen Status Quo und der Schlechterstellung gegenüber den westlich der Stauferstraße gelegenen Liegenschaften einen Schadensersatzanspruch und einen Anspruch auf Übernahme gemäß § 40 BauGB aus. Für unser Grundstück wäre bei der vorgenannten Entwertung von ca. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche bei einem gemäß aktueller Bodenrichtwerte zu veranschlagenden Preis von € 625.- / m<sup>2</sup> eine Entschädigungszahlung der Stadtverwaltung von ca. € 125.000.- zu beanspruchen, gegebenenfalls auch eine Übernahme von uns zu verlangen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Ein Schadensersatzanspruch gemäß § 40 BauGB würde dann ausgelöst, wenn eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grundstück festgesetzt würde. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird jedoch eine private Grünfläche auf einem Teil eines privaten Grundstückes festgesetzt. Konkret wird hierbei das bisherige Konzept aus Bauband und Bauverbot durch die vergleichbare Festsetzung von Wohnbaufläche und privater Grünfläche ersetzt. Die grundsätzliche Nutzbarkeit der Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Zudem geht aus der Kommentierung (Dr. Peter Runkel Kommentar zu § 40 BauGB in Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch; Band III; Kommentar) des Baugesetzbuches hervor, dass nur dann ein Schadensersatzanspruch gerechtfertigt sein kann, wenn das Grundstück nicht mehr veräußer- oder beleihbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Ebenso verhält es sich mit einem Übernahmeanspruch.</p> <p>Zudem wird kein Baurecht weggeplant. Das Baurecht wird aktualisiert und es werden zum ersten Mal Regelungen getroffen, die es im bisherigen Baurecht nicht gab, um den aktuellen Anforderungen an eine geordnete Innenentwicklung gerecht zu werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Was sollen wir mit einer Grünfläche hinter dem Haus anfangen, die wir zwar pflegen müssen, die wir aber nicht mehr zur Selbstversorgung bewirtschaften dürfen. Eine Grünfläche, die auch nicht mehr für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen wird. In diesem Zusammenhang wäre auch wichtig, wie die Fläche in künftigem Eigentum der Stadtverwaltung dann erreicht und gepflegt werden soll.</p> <hr/> <p>Auch halten wir einen Schadenersatzanspruch durch Vertrauensschaden durch die vorgesehene Nutzungsänderung gemäß § 39 BauGB angesichts unserer Bemühungen zur Verbesserung unseres dort befindlichen Selbstversorgergartens in den letzten Jahren für gegeben. Nicht zuletzt ist der Garten</p>	<p>Ebenfalls liegt kein Planungsschaden nach § 42 BauGB vor. Begründet werden kann dies damit, dass die ausgeübte Nutzung nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Soweit sich durch die Genehmigungen der vergangenen Jahre der Zulässigkeitsrahmen aufgeweitet hat wurde dieser auch im Rahmen des Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanes berücksichtigt. Grenzen wurden dort formuliert, wo ein Umsichgreifen einzelner Entwicklungen zu einem wesentlichen Qualitätsverlust des Quartiers führen würde. Flexibilität wurde im Gegenzug dort erhalten oder geschaffen, wo es für das Gebiet verträglich und die zeitgemäße Entwicklung des Quartiers erforderlich ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der vorliegenden festgesetzten privaten Grünfläche ist es nachwievor möglich diese als Gartenfläche zu nutzen. Da kein Übernahmeanspruch für die Flächen der privaten Grünfläche besteht und auch kein Grund gesehen wird, weshalb die Stadt die Fläche kaufen bzw. Sie sie an die Stadt verkaufen sollte, stellt sich die Frage der Bewirtschaftung durch die Stadt nicht.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB mit zugehörigem Schadenersatzanspruch entsteht im dargelegten Fall nicht. Ein solcher Anspruch kann nur als gerechtfertigt gelten, wenn eine Zuvor zulässige Nutzung durch die Änderung oder Aufhebung des</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zur dauerhaften Erfüllung seiner Funktion als Selbstversorgergarten sehr hochwertig hergestellt und ausgestattet. Alleine für die letzten Jahre bewegen sich unsere dafür nachweisbaren Aufwendungen bei mindestens 40.000.- Euro.</p> <hr/> <p><b>Fragen:</b> <b>Welche Gründe gibt es angesichts der gegenwärtigen und in unseren Augen erhaltenswerten jahrzehntealten bestehenden Nutzung, diese zugunsten einer innerörtlichen Ausgleichsfläche zu verändern und einzelne Bürger zu benachteiligen?</b></p> <hr/> <p><b>Weshalb werden dafür nicht wesentlich kostengünstigere Ausgleichsflächen im Außenbereich beansprucht, oder gegebenenfalls Ökopunkte erworben?</b></p> <hr/> <p>Gleiche Ansprüche finden sich in unseren Augen im bereits zur Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße - Nördlicher Teil" und im Bebauungsplanentwurf "Banneggstraße 33 – 61".</p> <hr/>	<p>dort geltenden Baurechts durch ein neues Baurecht für unzulässige erklärt werden würde. Im vorliegenden Fall wird eine Bauverbotszone zu einer privaten Grünfläche umgeändert. Die Zielsetzung bleibt die gleiche, nämlich, dass beide das Ziel verfolgen, das dort keine größeren baulichen Anlagen errichtet werden sollen. Von dem her ist dort immer noch eine gärtnerische Nutzung möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfläche. Eine Benachteiligung ist nicht erkennbar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um keine Ausgleichsfläche. Da man sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB befindet ist es überhaupt nicht notwendig Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Gleiches gilt für den Erwerb von Ökopunkten.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen betreffend andere Bauleitplanverfahren nicht Teil der Abwägung dieses Verfahrens.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Wurden entstehende Schadensersatzansprüche einkalkuliert. Wurden und werden diese dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss kenntlich gemacht?</b></p> <hr/> <p><b><u>Zu den Punkten 2.3 "Höchstzulässige Wandhöhe" und 2.4 "Höchstzulässige Gebäudehöhe"</u></b>                      Östlich der Stauferstraße sind die Wandhöhen und Gebäudehöhen sehr pauschal mit 8-9 m Wandhöhe und 14-15 m Gebäudehöhe festgesetzt.                      Der Gebäudebestand ist allerdings durchaus unterschiedlich groß und unterschiedlich positioniert.</p> <p><b>Fragen:</b></p> <hr/> <p><b>Wurden angesichts des Gebäudebestandes die Bauakten zur Angabe von auskömmlichen Wandhöhen und auskömmlichen Gebäudehöhen herangezogen?</b></p> <hr/> <p><b>Wurden für den derzeitigen Gebäudebestand auf der Grundlage der bestehenden Wandhöhen und Gebäudehöhen ausreichende Toleranzen berücksichtigt, damit bei anfallenden Dachsanierungen die vorgeschriebenen</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Aus oben beschriebenen Gründen waren sind keine Situationen zu befürchten, die Schadensersatzansprüche auslösen. Diese sind daher auch nicht in den Kostenrahmen aufzunehmen. Ohne dies erübrigt sich auch die Information des Gemeinderates.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Abwägungsvorschläge zu den nachfolgenden Fragen sind untenstehend formuliert.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen des Bestandes wurden Befliegungsdaten zur Wand- und Gebäudehöhe herangezogen. Die Stadt verfügt über diese Daten georeferenziert und für jedes Gebäude. Diese Daten wurden mehrfach plausibilisiert und mit den Bauakten im Bedarfsfall abgeglichen. Hieraus lag eine für die Formulierung der Festsetzung ausreichende Datengrundlage vor.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Bei der Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhen wurde ausreichend Toleranz berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>zeitgemäßen Konstruktionsdicken und Aufbauten genehmigungsfähig sind?</b></p> <hr/> <p><b>Zu Punkt 3.4 "Abweichende Bauweise"</b>                      Die Bestandsgebäude im Gebiet weisen mit einzelnen Ausnahmen 12 m bis 14 m Gebäudebreite entlang der Erschließungsstraße auf. Die Erhöhung auf maximal baubare 22 m Gebäudebreite führt zu einer wesentlichen Verringerung des Kaltluftabflusses in das Schussental und behindert den Luftaustausch wesentlich. Jeder Anwohner weiß aus eigener Erfahrung, welche enormen Frischluftmengen abends durch die derzeitigen akzeptablen Gebäudeabstände in das Tal abfließen können. Die Argumentation, dass der Bedarf an Frischluftzufuhr in das Schussental hier nicht so hoch ist, wie im Stadtkern, greift zu kurz. Zum Einen endet das bebaute Schussental nicht am südlichen Marienplatz und zum Anderen soll im Süden der Stadt in den kommenden Jahren in der Tallage baulich umfangreich entwickelt werden. So sieht es der Entwurf des Regionalplans vor.                      Nachdem nun die möglichen Gebäudebreiten nahezu verdoppelt werden sollen, halten wir die Nachverdichtung nicht wie behauptet für behutsam. Ein angemessenes Maß dürfte bei höchstens 18 m Gebäudelänge überschritten werden.</p> <hr/> <p><b>Frage:                      Wurden der Erörterung zur Gebäudebreite bestehende Gutachten zur Qualität und Eignung des Bannegghanges als Frischluftquelle für das Schussental zugrundegelegt (z.B. umfangreich</b></p>	<hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>                      Im bisherigen Baurecht im östlichen Teilbereich der Stauferstraße wurde die maximale Gebäudebreite entlang der maßgebenden Erschließungsstraße nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Bestand bisher so definiert, dass diese maximal 22m betragen darf. Insofern wird durch die vorliegende Bebauungsplanung das bisherige Baurecht in neues Baurecht übertragen. Zugleich wurde die maximale Gebäudebreite von 22m bisher in weiteren Bebauungspläne des Bannegghanges in der jüngsten Vergangenheit festgesetzt. Dies bedeutet, der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt dieses Maß fort und ist im Gesamtzusammenhang zu sehen. Die Durchlüftung der niederliegenden Gebiete wird durch die Festsetzung des offenen Charakters der Bebauung weiterhin gewährleistet.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Stadtklimatisch fließt von den Höhenlagen der St. Christina Hochfläche die Kaltluft an den Hanglagen hinab in die Talniederungen und sorgt somit für den Luftaustausch. Dieser wird durch die vorliegende Planung beeinflusst. Jedoch ist dieser Eingriff</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>begutachtet von Frau Prof. Brigitte Schmelzer, Stuttgart im Jahr 1996)?</b></p>	<p>unwesentlich, da die Grundrauhigkeit der Gebäudestrukturen im Siedlungsbereich gewahrt bleibt und ein wesentlicher Teil der Kaltluft nicht zwischen den Gebäuden ins Tal fließt sondern über diese hinweg. Erweiterung in die Höhe sind ausschließlich in einem stadtklimatisch vertretbaren Rahmen möglich, sodass ein Überfließen weiterhin in vergleichbarem Umfang möglich ist. Es werden keine hohen Barrieren für zulässig erklärt. Eine weitere Barrierewirkung kann von der maximalen Gebäudelänge ausgehen. Hierbei wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass diese mit dem Hauptgebäude maximal 22m betragen darf. Grundsätzlich wären kürzere Gebäudelängen für einen mikroklimatischen Luftaustausch zwischen den Gebäuden von Vorteil. Jedoch wurde im jetzigen Baurecht bereits eine Regelung getroffen, die Gebäudelängen von maximal 22m als zulässig definiert. Ebenso bestehen bereits einige Gebäude dieser Länge. Eine Rücknahme dieser maximalen Gebäudelänge auf ein kürzeres Maß ist vom städtebaulichen Standpunkt her, schwer zu begründen. Zumal auch rechtliche Anforderungen getroffen werden müssen, weil durch eine Rücknahme Baurecht entfallen würde und somit ggf. Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten. Im Sinne der Abwägung ist es nun so, dass der Belang der Rechtserhaltung bzw. Rechtsübertragung des Eigentums höher bewertet wird, als die Beeinträchtigung des Frischluftzuflusses. Eine zusätzliche Begutachtung der stadtklimatischen Situation und Wechselwirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung wurde nicht vorgenommen, da die vorliegenden Erkenntnisse für die Bewertung der Planung ausreichen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b><u>Zu Punkt 6 "Grünfläche"</u></b>                      Die in den östlichen Gartenflächen hangaufwärts hinter der ostseitigen Bebauung der Stauferstraße gelegenen Gartenflächen werden bis heute als private Obst-, Beeren- und Gemüseanbauflächen zur Selbstversorgung genutzt. Gleiches gilt für die weiter östlich angrenzenden benachbarten Freizeitgartenflächen. Der Erhaltungszustand ist sehr unterschiedlich. Jedoch werden gerade in jüngster Zeit die Gartengrundstücke in diesem östlich unseres Flurstücks Nr. 1601/2 gelegenen Bereich wieder vermehrt wie bisher bewirtschaftet. Dies gilt also für die Gartenanteile beidseits des Philosophenweges.</p> <hr/> <p>Auch nach eingehender Diskussion mit Fachleuten können wir keine Erklärung für die geplante Festsetzung finden. Größere Lager von Baustoffen sind unter den gegenwärtigen Bestandsbedingungen schon alleine aufgrund der eingeschränkten Erreichbarkeit dieser Gartenbereiche nicht zu erwarten. Bodenaushub und kleinere Materiallager fallen bei der Bewirtschaftung eines Selbstversorgergartens ständig an. Das formulierte Verbot der Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub läßt die bisherige und gegenwärtige gärtnerische Nutzung als Selbstversorgergärten nicht mehr zu.</p> <hr/> <p><b>Fragen:</b>  <b>Welchen belegbaren und sinnvollen Grund gibt es aus städteplanerischer Sicht, dieses neue Verbot, verbunden mit einer Nutzungsänderung, in die Festsetzungen aufzunehmen?</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Naturnahe Gehölzflächen im Siedlungsbereich können durchaus einen anderen Charakter als im Außenbereich haben. Die Festsetzung Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände ziel darauf ab in diesem Bereich die charakteristischen Großgehölze zu erhalten und zu entwickeln. Eine naturnahe Unterhaltung schließt die ziergärtnerische Nutzung nicht aus.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Als Bodenaushub wird natürlich anstehendes Erdmaterial bezeichnet, welches bei Baumaßnahmen ausgehoben oder abgetragen wird. Die Lagerung geringfügiger Mengen Oberboden (Humus), welcher im Rahmen der Gartenbewirtschaftung anfällt ist weiterhin möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub ist in privaten Grünflächen nicht zulässig, da diese zu vermeidbaren Bodenverdichtungen führen. Eine Nutzungsänderung, die die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Wurde beim vorgenannten Verbot von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen berücksichtigt, dass diese Flächen bei der Erstellung künftiger Gebäude mit den dann möglichen deutlich vergrößerten Gebäudegrundrissen regelmäßig die einzigen Flächen zur Zwischenlagerung von Baumaterialien und zur Platzierung von Baustelleneinrichtungen wären?</b>  <b>Ergänzend erlauben wir uns die Frage, ob bei Erörterung des vorgenannten Verbots bedacht wurde, wie sich die möglichen künftigen Bauvorhaben auf den gering bemessenen Straßenraum und eingeschränkten Parkraum auswirken, insofern die einzigen möglichen Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen auf Privatgrund aufgrund der neuen Festsetzung nicht für Baustelleneinrichtung und Lagerung in Anspruch genommen werden können?</b></p> <p>Das Bauvorhaben Stauferstraße 46 hat vor wenigen Jahren eindrucksvoll aufgezeigt, dass die Materiallagerung und Baustelleneinrichtung im Straßenraum für ein Vorhaben vergleichbar der möglichen Gebäudegrößen nicht funktioniert. Die zugehörigen Auseinandersetzungen dauern bis heute an, das städtische Ordnungsamt war während der Bauphase im Dauereinsatz vor Ort, Herr Albeck als Ordnungsamtsleiter war regelmäßiger Teilnehmer an örtlichen Diskussionen. Der südliche private Teil der Stauferstraße war mit seinen Anwohnern wiederholt für längere Zeit von den städtischen Verkehrswegen abgeschnitten.</p>	<p>gärtnerische Nutzung ausschließen würde ist – wie oben beschrieben – mit der Planung nicht verbunden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Fragen der Baustelleneinrichtung und Organisation sind nicht innerhalb des Regelungskompetenzkatalogs eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB. Somit müssen Fragen dieses Themenbereichs innerhalb des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Es muss aber an dieser Stelle genannt werden, dass neben den Gartenflächen auch Bauabschnittsbildungen, ein angemessenes Baustellenmanagement sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen temporäre Lösungen bergen können. Unkompliziert ist dies je nach Baustellungumfang und –phase natürlich nicht, für die Entwicklung des Quartiers aber selbstverständlich notwendig und vertretbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b><u>Zu Punkt 7.2 "Pflanzstreifen Z an der Stauferstraße und der Urbanstraße"</u></b></p> <p>Die geplante Festsetzung bestimmt, dass dieser Pflanzstreifen je Grundstück für Zugänge sowie für Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf einer Breite von maximal 50% der straßenseitigen Grundstückslänge unterbrochen werden darf. Unser Grundstück betreffend werden die genannten 50% der straßenseitigen Grundstückslänge vom bestehenden Garagenbauwerk derzeit überschritten.</p> <p>In Ihren Hinweisen zur Wiederholung bzw. Fortsetzung der förmlichen Beteiligung wird bereits erwähnt, dass die Planung nicht geeignet ist, die Vorgartenzone wieder von baulichen Anlagen frei zu bekommen.</p> <hr/> <p><b>Frage:</b> <b>Entwickelt die Festsetzung trotzdem eine Auswirkung auf unseren Bestand, unser bestehendes Garagenbauwerk oder bleibt dieser Bestand geschützt?</b></p> <hr/> <p>Der an die Treppenanlage und das Garagenbauwerk angrenzende nordwestliche Vorgarten auf unserem Grundstück wäre von der Festsetzung des Pflanzstreifens betroffen, ist aber im Bestand schon seit jeher Staudenbeet mit umfangreicher und vielfältiger Blüte.</p> <hr/>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Vorhandene genehmigte Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Fragen:</b>  <b>Entwickelt die Festsetzung eine Auswirkung auf diesen Vegetationsbestand oder bleibt der Vegetationsbestand als seitheriger Typus geschützt?</b></p> <hr/> <p><b>Welche Gründe liegen vor, um direkt neben dem Straßenraum eine Nutzungsänderung von einer Vorgartennutzung in eine Nutzung einzelner schmaler, autarker Entwicklungsflächen für Natur- und Landschaft durchzusetzen? Wurde berücksichtigt, dass sich bei der Umnutzung der 50 % straßenseitiger Grundstückslänge nur äußerst kleine schmale Streifen entwickeln, die aufgrund ihrer Nähe zum Straßenraum mit Funktionslosigkeit glänzen werden?</b></p> <hr/> <p>Eine Aufnahme der zugehörigen bisherigen Situation legen wir diesem Schreiben bei und bitten nochmals nachdrücklich um Aufgabe der Festsetzung des schmalen vermutlich vielfach unterbrochenen Alibipflanzstreifens. Dieser kann aufgrund seiner Größe und falschen Positionierung keinerlei positive Wirkung für Natur- und Landschaft entwickeln. Bei Betrachtung des Bestandes vor Ort und im beiliegenden Bild sollte dies sowohl</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Sämtliche grünordnerischen Angelegenheiten, genießen, wie bauliche Anlagen ebenfalls Bestandsschutz.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Bei der Festsetzung handelt es sich um ein flächenhaftes Pflanzgebot. Dieses soll sicherstellen, dass entlang der öffentlichen Straßenräume eine gewisse Durchgrünung erreicht bzw. im Sinne der bisher geltenden Vorgartenzone erhalten wird. Diese haben durchaus eine straßenraumprägende Wirkung. Dass die verbindliche Vorgartenzone durch die Bebauung zwischenzeitlich deutlich durchbrochen ist, ist ein gewichtiges Indiz dafür, dass von der aktuellen Planung eine Lösung für den Nutzungskonflikt "Gärtnerische Vorgartenzone" und "Zone für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen" gefunden und definiert werden muss. Bei dieser Festsetzung steht die straßenraumprägende Wirkung im Vordergrund. Der naturschutzfachliche Wert ergibt sich im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gartenflächen und kann nicht für diese Fläche alleine gesehen werden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Die flächenhafte Pflanzbindung dient der Durchgrünung der Straßenräume. Die Festsetzung hat zunächst städtebauliche Gründe. Gleichwohl haben auch kleinflächige Pflanzungen positive Wirkungen auf die Stadtnatur.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>aus fachlicher Sicht, wie auch aus Sicht eines Laien zweifelsfrei zu erkennen sein.</p> <hr/> <p><b><u>Zu Punkt 7.9 "Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes"</u></b>                      Die das Verfahren begleitende Expertise zum Artenschutz enthält keinen Hinweis darauf, dass es sich bei dem Grünstreifen um einen naturnahen Gehölzbestand handelt. Auch die Begründung des Textteils zum Bebauungsplan liefert keine zugehörigen Hinweise.</p> <hr/> <p>Die Gärten des Bannegghangs werden im artenschutzfachlichen Gutachten beschrieben als teils stark gepflegte, teils naturnahe, teils bereichsweise verwilderte Gärten, die zum großen Teil einen strukturreichen Gehölzbestand mit eingestreuten älteren Bäumen aufweisen. Im Osten und Südosten schließt das Gebiet an angrenzende, mehr oder weniger waldartige Bereiche an. Das Bearbeitungsgebiet enthalte keine nach § 30 geschützten Biotoptypen, keine Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie und keine wildwachsenden Arten der baden-württembergischen Roten Liste.</p> <hr/> <p>Der strukturreiche Bannegghang als mehr oder weniger ununterbrochener naturnaher Bereich reiche aus dem landwirtschaftlich genutzten Umfeld bis in die Innenstadt hinein. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den beschriebenen Gebietsanteilen fehlt in der Begründung, wie auch der Nachweis eines relevanten naturnahen Gehölzbestandes.</p> <hr/>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Gärten sind in der Tat sehr unterschiedlich strukturiert. Das Ortsbild prägend sind vor allem die Gehölze. Daher enthält die Festsetzung dahingehend die Konkretisierung, welche Gehölze zu erhalten sind.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Dem Zitat konnte keine Intention einer Stellungnahme entnommen werden, für die eine Abwägung formuliert werden müsste.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Gärten sind in der Tat sehr unterschiedlich strukturiert. Das Ortsbild prägend sind vor allem die Gehölze. Daher enthält die Festsetzung dahingehend die Konkretisierung, welche Gehölze zu erhalten sind.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Fläche mit der Nutzungsschablone nach Punkt 7.9 enthält nach unseren eigenen fachkundigen Erhebungen gegenwärtig geschnittene Hecken aus fremdländischen und heimischen Baumarten, Nutz- und Ziergartengrundstücke, eine gärtnerisch angelegte Mischung aus fremdländischen Gehölzen mit eingestreuten oder eingewanderten heimischen Gehölzarten. Das Vorkommen von lediglich zwei heimischen Bäumen arttypischer Entwicklung und der in den Gartengrundstücken typischerweise geringen Anzahl heimischer Sträucher innerhalb der über 6 Flurstücke reichenden Nutzungsschablone können nicht die Begründung für die Behauptung eines naturnahen Gehölzbestandes sein.</p> <hr/> <p><b>Fragen:</b> <b>Welcher Erhebung entstammt die Einschätzung, dass es sich bei der Fläche nach Punkt 7.9 um einen naturnahen Gehölzbestand handelt?</b></p> <hr/> <p><b>Angesichts der eingangs unseres Schreibens aufgeführten schwerwiegenden Folgen der geplanten Nutzungsänderung fragen wir an, ob die Erhebung zum Nachweis des</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Zielsetzungen im Bereich der Flächen zum Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes zielen darauf ab, dass die vorhandenen Strukturen von prägenden Grünstrukturen, insbesondere Großbäumen erhalten bleiben. Neben dieser Festsetzung greift die örtliche Bauvorschrift zur gärtnerischen Nutzung der nichtbebauten Grundstücksfläche. Beide Regelungen ergänzen sich und schließen einander nicht aus. Ein Baum ist genauso eine gärtnerische Nutzung wie dies ein Blumenbeet ist. Naturnah ist dabei nicht mit dem Begriff der Ursprünglichkeit zu verwechseln. Dieser Begriff charakterisiert lediglich die bestehenden, vielfältigen und hochwertigen Strukturen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Naturnahe Gehölzflächen im Siedlungsbereich können durchaus einen anderen Charakter als im Außenbereich haben. Die Festsetzung Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände zielt darauf ab in diesem Bereich die charakteristischen Großgehölze zu erhalten und zu entwickeln. Eine naturnahe Unterhaltung schließt die ziergärtnerische Nutzung nicht aus. Aus diesem Grund wurde für den entsprechenden Bereich eine private Grünfläche festgesetzt um genau diesen Charakter weiterhin zu erhalten, ungeachtet dessen ob dieser nun reine Natur ist ob dieser kulturell bewirtschaftet wird.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Sämtlichen umweltrelevanten Informationen, die im Rahmen der Planung erhoben wurden und dem Gemeinderat vorliegen sind</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>naturnahen Gehölzbestandes für die betroffenen Eigentümer und Mieter zugänglich ist?</b></p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Herrling, bei Ihrer Präsentation am 05.03.2020 und insbesondere bei der gelungenen anschließenden Anwohnerinformation hatten Sie mehrfach darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um ein Angebot für die Eigentümer handeln würde zur Entwicklung des Gebietes. Dieses Angebot müsse man ja nicht unbedingt annehmen. Wir halten dieses Angebot <b>für ein überaus schlechtes Angebot</b> und möchten die obengenannten Verbote und Nutzungsänderungen für die bestehenden Gartenanlagen aus vorgenannten Gründen <b>nicht</b> annehmen, bitten deshalb darum, die zugehörigen Festsetzungen aufzugeben. Um innerhalb der Auslegungsfrist reagieren zu können, möchten wir Sie höflichst um Ihre geschätzte Antwort bis zum 19. Juni 2020 bitten. Selbstverständlich stehen wir auch gerne zu einer persönlichen oder fernmündlichen Rücksprache zur Verfügung. Wir erlauben uns, Herrn Bürgermeister Bastin zur Kenntnisnahme eine Zweitfertigung dieses Schreibens per Mailnachricht zu übersenden.</p>	<p>dem Bebauungsplan als Anlage angehängt und somit für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Aus vorgenannten Gründen erscheint das Festsetzungskonzept geeignet, die städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern. Gründe die vorgeschlagenen Festsetzungen zu ändern oder gar zu streichen werden auf Grund der nicht näher detaillierten Stellungnahme nicht gesehen.</p>
2.	<p>Stellungnahme IV -3. vom 28.06.2020: Fristgerecht im Zuge der erneuten Auslegung bringen wir nachfolgend unsere Einwendungen und Anregungen zum Bauleitplanverfahren schriftlich vor und bitten um</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Einleitung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Berücksichtigung und Änderung der nachfolgend genannten Punkte.  <b>Zunächst zusammengefaßt nachfolgend unsere Einwendungen:</b></p> <hr/> <p><b>Festsetzungen zu Punkt 6 in Verbindung mit Punkt 7.9</b>  <i>Plandarstellung mit Festsetzung einer privaten Grünfläche in Verbindung mit der Darstellung einer Fläche mit Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>                      Die Festsetzungen führen zu einer <b>Zwangsumnutzung</b> und <b>Entwertung</b> bestehender Gartenbereiche und unserer Grundstücke:</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadenersatzansprüche und Übernahmeansprüche entstehen gemäß § 39 und § 40 BauGb mit umfangreichen Folgen für die Stadt</li> </ul>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Abwägung zu den vorgebrachten Belangen s.u.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Ein Schadenersatzanspruch gemäß § 40 BauGB würde dann ausgelöst, wenn eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grundstück festgesetzt würde. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird jedoch eine private Grünfläche auf einem Teil eines privaten Grundstückes festgesetzt. Konkret wird hierbei das bisherige Konzept aus Bauband und Bauverbot durch die vergleichbare Festsetzung von Wohnbaufläche und privater Grünfläche ersetzt. Die grundsätzliche Nutzbarkeit der Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Zudem geht aus der Kommentierung (Dr. Peter Runkel Kommentar zu § 40 BauGB in</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>mit der Festsetzung zum Baumschutz wird dasselbe erreicht, wie mit der gültigen Baumschutzsatzung, derselbe Baumschutz also doppelt verordnet,</li> </ul>	<p>Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch; Band III; Kommentar) des Baugesetzbuches hervor, dass nur dann ein Schadensersatzanspruch gerechtfertigt sein kann, wenn das Grundstück nicht mehr veräußer- oder beleihbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Ebenso verhält es sich mit einem Übernahmeanspruch.</p> <p>Zudem wird kein Baurecht weggeplant. Das Baurecht wird aktualisiert und es werden zum ersten Mal Regelungen getroffen, die es im bisherigen Baurecht nicht gab, um den aktuellen Anforderungen an eine geordnete Innenentwicklung gerecht zu werden.</p> <p>Ebenfalls liegt kein Planungsschaden nach § 42 BauGB vor. Begründet werden kann dies damit, dass die ausgeübte Nutzung nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Soweit sich durch die Genehmigungen der vergangenen Jahre der Zulässigkeitsrahmen aufgeweitet hat wurde dieser auch im Rahmen des Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanes berücksichtigt. Grenzen wurden dort formuliert, wo ein Umsichgreifen einzelner Entwicklungen zu einem wesentlichen Qualitätsverlust des Quartiers führen würde. Flexibilität wurde im Gegenzug dort erhalten oder geschaffen, wo es für das Gebiet verträglich und die zeitgemäße Entwicklung des Quartiers erforderlich ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Fall ist die Baumschutzsatzung noch nicht beschlossen und veröffentlicht worden. D.h. die Satzung ist noch nicht abschließend in Kraft getreten. Um dennoch</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="302 472 1025 568">• Bei den angedachten umfangreichen Bebauungsmöglichkeiten ist der Schutz der wenigen Großbäume ausgeschlossen,</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="302 679 1115 839">• Die Festsetzung unter 7.9 ist falsch. Es handelt sich bei der Fläche nicht um einen naturnahen Gehölzbestand, sondern laut der Expertise des von der Stadt beauftragten Diplombiologen Löderbusch um einen strukturreichen Gartenbereich.</li> </ul> <hr/> <p data-bbox="302 1118 1059 1214"><b>Festsetzungen zu den Punkten 2.3 "Höchstzulässige Wandhöhe", 2.4 "Höchstzulässige Gebäudehöhe" und Punkt 3.4 "Abweichende Bauweise"</b></p>	<p data-bbox="1162 300 2002 435">stadtbildprägende Bäume effektiv erhalten zu können, wurde die Festsetzung so gewählt, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan deckungsgleich mit dem Entwurf zur Baumschutzsatzung sind.</p> <hr/> <p data-bbox="1162 475 1384 504"><b>Kenntnisnahme</b></p> <p data-bbox="1162 507 2031 643">Die flächenhafte Pflanzbindung dient der Durchgrünung der Straßenräume. Die Festsetzung hat zunächst städtebauliche Gründe. Gleichwohl haben auch kleinflächige Pflanzungen positive Wirkungen auf die Stadtnatur.</p> <hr/> <p data-bbox="1162 683 1384 711"><b>Kenntnisnahme</b></p> <p data-bbox="1162 715 2024 1098">Die Zielsetzungen im Bereich der Flächen zum Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes zielen darauf ab, dass die vorhandenen Strukturen von prägenden Grünstrukturen, insbesondere Großbäumen erhalten bleiben. Neben dieser Festsetzung greift die örtliche Bauvorschrift zur gärtnerischen Nutzung der nichtbebauten Grundstücksfläche. Beide Regelungen ergänzen sich und schließen einander nicht aus. Ein Baum ist genauso eine gärtnerische Nutzung wie dies ein Blumenbeet ist. Naturnah ist dabei nicht mit dem Begriff der Ursprünglichkeit zu verwechseln. Dieser Begriff charakterisiert lediglich die bestehenden, vielfältigen und hochwertigen Strukturen.</p> <hr/> <p data-bbox="1162 1137 1384 1166"><b>Kenntnisnahme</b></p> <p data-bbox="1162 1169 2018 1305">Im Bereich des WA1 sind maximale Gebäudebreiten von 22m zulässig. Die Wand- und Gebäudehöhe ist bemessen in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Somit wird sichergestellt, dass nicht das gesamte</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzungen erlauben bis zu 22 m breite 5-6-geschossige Gebäude ostseitig der Stauferstrasse. Die bisherigen Gebäude sind 3-geschossig und 12-14 m breit.</li> </ul> <hr/> <p><b>Festsetzung zu Punkt 6</b> <i>Plandarstellung mit Festsetzung einer privaten Grünfläche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzung als Ausgleichsfläche führt eine Nutzungsänderung der seit 85 Jahren als Selbstversorgergärten genutzten Gartengrundstücke herbei. Angesichts der gegenwärtigen Pandemie ist es nicht nachvollziehbar, weshalb man den Bürgern die jahrzehntelang gewährte Möglichkeit zur Selbstversorgung entziehen möchte,</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Verbot Baustoffe und Bodenaushub zu lagern verhindert die Nutzung als Selbstversorgergarten zusätzlich,</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Verbot von Baustelleneinrichtungsflächen, Baustoff und Bodenaushublagerung in diesem Bereich führt zu bekannten Problemen, da die begleitende Bauabwicklung und Materiallagerung ausschließlich über den engen Straßenraum erfolgen kann.</li> </ul>	<p>Gelände abgegraben wird und tatsächlich 5-6 geschossige Baukörper entstehen können. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudebreite von 22m wurde schon im vorherigen Baurecht getroffen und ist nach eingehender Auseinandersetzung mit dem Bestand auch für diesen Planbereich geeignet die städtebaulich geordnete Struktur für diesen Punkt zu definieren.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um keine Ausgleichsfläche. Eine Nutzung als Selbstversorgergarten ist weiterhin möglich, weshalb auch keine Nutzungsänderung in diesem Sinne vorliegt.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Als Bodenaushub wird natürlich anstehendes Erdmaterial bezeichnet, welches bei Baumaßnahmen ausgehoben oder abgetragen wird. Die Lagerung geringfügiger Mengen Oberboden (Humus), welcher im Rahmen der Gartenbewirtschaftung anfällt ist weiterhin möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen der Baustelleneinrichtung und Organisation sind nicht innerhalb des Regelungskompetenzkatalogs eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB. Somit müssen Fragen dieses Themenbereichs innerhalb des nachgelagerten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<hr/> <p><b><u>Festsetzung zu Punkt 7.2 "Pflanzstreifen an der Stauferstraße und der Urbanstraße"</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Festsetzung als Pflanzstreifen führt zu einer Nutzungsänderung der seit Jahrzehnten entstandenen wahrnehmbaren Vorgartenzone mit niederen blütenreichen Strauch- und Staudenflächen.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Pflanzstreifen ist mit einer Gesamtbreite von 4 m zu schmal für heimische Sträucher, die damit regelmäßig eingekürzt werden müssen und ihren Zweck verfehlen.</li> </ul> <hr/>	<p>Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden. Es muss aber an dieser Stelle genannt werden, dass neben den Gartenflächen auch Bauabschnittsbildungen, ein angemessenes Baustellenmanagement sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen temporäre Lösungen bergen können. Unkompliziert ist dies je nach Baustellungumfang und –phase natürlich nicht, für die Entwicklung des Quartiers aber selbstverständlich notwendig und vertretbar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Pflanzstreifen soll sicherstellen, dass entlang der öffentlichen Straßenräume eine gewisse Durchgrünung erreicht bzw. im Sinne der verbindlich bestehenden Vorgartenzone erhalten wird. Die Pflanzdichte lässt eine lockere Bepflanzung zu. Eine Nutzungsänderung ist nicht erkennbar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Breite des Pflanzstreifens ist ausreichend dimensioniert, um einige der geeigneten Sträucher auszuwählen und zu pflanzen. Regelmäßige, fachlich korrekte Pflegeschnitte sind selbstverständlich möglich und Notwendig. Bei der Auswahl großwüchsiger Arten bietet sich die Einbindung in die Anlage der gesamten Gartenfläche über den Pflanzstreifen hinaus an.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der geplante Pflanzstreifen stellt gegenüber den bisherigen Vorgartenzonen einen Fremdkörper dar nach dem Motto "Naturschutz gewollt, aber nicht gekonnt".</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Pflanzstreifen mit mehreren Meter hohen Sträuchern stellt eine zusätzliche Barriere für abfließende Kaltluft dar.</li> </ul> <hr/> <p><b><u>Zu unseren Einwendungen und Anregungen im Einzelnen:</u></b></p> <p><b><u>Punkt 6 in Verbindung mit Punkt 7.9</u></b>  <i>Plandarstellung mit Festsetzung einer Grünfläche in Verbindung mit der Darstellung einer Fläche mit Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Bei der Festsetzung handelt es sich um ein flächenhaftes Pflanzgebot. Dieses soll sicherstellen, dass entlang der öffentlichen Straßenräume eine gewisse Durchgrünung erreicht bzw. im Sinne der bisher geltenden Vorgartenzone erhalten wird. Diese haben durchaus eine straßenraumprägende Wirkung. Dass die verbindliche Vorgartenzone durch die Bebauung zwischenzeitlich deutlich durchbrochen ist, ist ein gewichtiges Indiz dafür, dass von der aktuellen Planung eine Lösung für den Nutzungskonflikt "Gärtnerische Vorgartenzone" und "Zone für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen" gefunden und definiert werden muss. Bei dieser Festsetzung steht die straßenraumprägende Wirkung im Vordergrund. Der naturschutzfachliche Wert ergibt sich im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gartenflächen und kann nicht für diese Fläche alleine gesehen werden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen sind wesentlich höher. Lockere Strauchpflanzungen im festgesetzten Umfang stellen daher keine zusätzliche Barriere für die Kaltluft dar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Einwendung:</b>                      Innerhalb des Gebietes hat die Stadtverwaltung mit der Grundflächenzahl/ GRZ von 0,3 und in einem Fall von 0,33 festgelegt, dass die Grundstücke mit höchstens 30/ 33 % der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Im Fall der ostseitigen Grundstücke Nr. 33 – 40 wird dieses Maß durch die Darstellung der festgesetzten Grünfläche in den oberen Gärten deutlich verringert. Wir gehen dabei davon aus, dass die private Grünfläche mit naturschutzfachlicher Festsetzung in ihrer Funktion als Ausgleichsfläche für die Ermittlung der GRZ nicht herangezogen werden darf.</p> <p>Am Beispiel unseres Grundstückes mit 980 m<sup>2</sup> Gesamtfläche bedeutet dies, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche zunächst 260 m<sup>2</sup> abzuziehen sind. So ergibt die Berechnung dann:                      980 m<sup>2</sup> - 260 m<sup>2</sup> = 720 m<sup>2</sup> x 0,3 = 216 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, also 22 % der Grundstücksfläche.</p> <p><b>Hier wurde bestehendes Baurecht weggeplant. Über ein Viertel unserer Grundstücksfläche wird einer Zwangsumnutzung unterzogen und entwertet.</b>                      Unserem Dafürhalten nach löst dieser Umstand der Schlechterstellung gegenüber dem bisherigen Status Quo und der Schlechterstellung gegenüber den westlich der Stauferstraße gelegenen Liegenschaften einen Schadensersatzanspruch bzw. gegebenenfalls einen Anspruch auf Übernahme gemäß § 40 BauGB aus.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Ein Schadensersatzanspruch gemäß § 40 BauGB würde dann ausgelöst, wenn eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grundstück festgesetzt würde. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird jedoch eine private Grünfläche auf einem Teil eines privaten Grundstückes festgesetzt. Konkret wird hierbei das bisherige Konzept aus Bauband und Bauverbot durch die vergleichbare Festsetzung von Wohnbaufläche und privater Grünfläche ersetzt. Die grundsätzliche Nutzbarkeit der Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Zudem geht aus der Kommentierung (Dr. Peter Runkel Kommentar zu § 40 BauGB in Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch; Band III; Kommentar) des Baugesetzbuches hervor, dass nur dann ein Schadensersatzanspruch gerechtfertigt sein kann, wenn das Grundstück nicht mehr veräußer- oder beleihbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Ebenso verhält es sich mit einem Übernahmeanspruch.                      Zudem wird kein Baurecht weggeplant. Das Baurecht wird aktualisiert und es werden zum ersten Mal Regelungen getroffen, die es im bisherigen Baurecht nicht gab, um den aktuellen Anforderungen an eine geordnete Innenentwicklung gerecht zu werden.                      Ebenfalls liegt kein Planungsschaden nach § 42 BauGB vor. Begründet werden kann dies damit, dass die ausgeübte Nutzung nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Soweit sich durch die Genehmigungen der vergangenen Jahre der Zulässigkeitsrahmen aufgeweitet hat wurde dieser auch im Rahmen des Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanes berücksichtigt. Grenzen wurden dort formuliert, wo ein Umsichgreifen einzelner</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Für unser Grundstück wäre bei der vorgenannten Entwertung von 260 m<sup>2</sup> Grundfläche bei einem gemäß aktueller Bodenrichtwerte zu veranschlagenden Preis von € 625.- / m<sup>2</sup> eine Entschädigungszahlung der Stadtverwaltung von ca. € 162.500.- zu beanspruchen, gegebenenfalls auch eine Übernahme von uns zu verlangen.</p> <hr/> <p>Was sollen wir mit einer Grünfläche hinter dem Haus anfangen, die wir zwar pflegen müssen, die wir aber nicht mehr zur Selbstversorgung bewirtschaften dürfen. Eine Grünfläche, die auch nicht mehr für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen wird. In diesem Zusammenhang wäre auch wichtig, wie die Stadtverwaltung nach Übernahme gedenkt diese Fläche zu erreichen und zu pflegen.</p> <hr/> <p>Gleiche Ansprüche finden sich in unseren Augen im bereits zur Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße - Nördlicher Teil" und im Bebauungsplanentwurf "Banneggstraße 33 – 61".</p> <hr/> <p>Wir regen an, den Gemeinderat über die möglichen entstehenden Schadensersatzansprüche der Sache und der Summe nach zu informieren.</p> <hr/> <p>Auch halten wir einen Schadenersatzanspruch durch Vertrauensschaden durch die vorgesehene Nutzungsänderung gemäß § 39 BauGB angesichts unserer Bemühungen zur Verbesserung unseres dort seit 85 Jahren befindlichen</p>	<p>Entwicklungen zu einem wesentlichen Qualitätsverlust des Quartiers führen würde. Flexibilität wurde im Gegenzug dort erhalten oder geschaffen, wo es für das Gebiet verträglich und die zeitgemäße Entwicklung des Quartiers erforderlich ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der vorliegenden festgesetzten privaten Grünfläche ist es nach wie vor möglich diese als Gartenfläche zu nutzen. Da kein Übernahmeanspruch für die Flächen der privaten Grünfläche besteht, stellt sich die Frage der Bewirtschaftung durch die Stadt nicht.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen betreffend andere Bauleitplanverfahren nicht Teil der Abwägung dieses Verfahrens.</p> <hr/> <p>Kenntnisnahme Da wie beschrieben keine Schadensersatzansprüche mit der Planung verbunden sein werden, kann auch die Information des Gemeinderates entsprechend erfolgen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB mit zugehörigem Schadensersatzanspruch entsteht im dargelegten Fall nicht. Ein solcher Anspruch kann nur als gerechtfertigt gelten, wenn eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Selbstversorgergartens für gegeben. Nicht zuletzt ist der Garten zur dauerhaften Erfüllung seiner Funktion als Selbstversorgergarten sehr hochwertig hergestellt und ausgestattet. Alleine für die letzten Jahre bewegen sich unsere dafür nachweisbaren Aufwendungen bei mindestens 40.000.- Euro.</p> <hr/> <p>Das alleinige unter Punkt 7.9 formulierte Maßnahmenziel ist der Erhalt eines naturnahen Gehölzbestandes. Die dabei genannten Nutzungsregeln und Massnahmen sind weitestgehend durch die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg abgedeckt. Weshalb der Baumschutz nun über die Festsetzung im B-Plan doppelt abgesichert werden muss ist angesichts der dabei entstehenden Schadenersatz- und Übernahmeansprüche schwer nachvollziehbar.</p> <hr/> <p>Darüber hinaus lässt sich ein Erhalt der wenigen bestehenden Bäume im östlichen Gartenbereich bei den möglichen umfangreichen Baugruben keinesfalls erreichen. Dies kann jeder seriöse Baumsachverständige bestätigen. Auch unter diesem Aspekt ist die Festsetzung wertlos und wiederholt nur die Baumschutzsatzung. Der Eindruck verbleibt, dass mit dieser Festsetzung lediglich Text und Plandarstellung des Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße - Nördlicher Teil"</p>	<p>Zuvor zulässige Nutzung durch die Änderung oder Aufhebung des dort geltenden Baurechts durch ein neues Baurecht für unzulässige erklärt werden würde. Im vorliegenden Fall wird eine Bauverbotszone zu einer privaten Grünfläche umgeändert. Die Zielsetzung bleibt die gleiche, nämlich, dass dort keine größeren baulichen Anlagen errichtet werden sollen. Von dem her ist dort immer noch eine gärtnerische Nutzung wie zuvor – selbstverständlich auch zur Selbstversorgung – möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Fall ist der Entwurf der Baumschutzsatzung noch nicht beschlossen und veröffentlicht worden. D.h. die Satzung ist noch nicht in Kraft getreten. Hierfür ist eine erneute Beratung mit Beschluss des Gemeinderates erforderlich. Um dennoch stadtbildprägende Bäume erhalten zu können, wurde die Festsetzung so gewählt, dass die Festsetzung im Bebauungsplan deckungsgleich mit dem derzeitigen Entwurf der Baumschutzsatzung ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Gärten sind in der Tat sehr unterschiedlich strukturiert. Das Ortsbild prägend sind vor allem die Gehölze. Daher enthält die Festsetzung dahingehend die Konkretisierung, welche Gehölze zu erhalten sind. Die Festsetzung erfolgt sehr bewusst auf Grund des Verfahrensstandes zum Entwurf der Baumschutzsatzung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ohne Berücksichtigung der mittlerweile beschlossenen Baumschutzsatzung kopiert wurde.</p> <hr/> <p>Die das Verfahren begleitende Expertise zum Artenschutz enthält keinen Hinweis darauf, dass es sich bei dem Grünstreifen um einen naturnahen Gehölzbestand handelt. Auch die Begründung des Textteils zum Bebauungsplan liefert keine zugehörigen Hinweise. Der Verfasser und anerkannte Diplombiologe Herr Löderbusch beschreibt die bestehenden Gärten als sehr artenreich ausgestattet mit struktureichem Gehölzbestand und führt in seiner Expertise die heimischen und fremdländischen Arten auf.</p> <hr/> <p>Eine differenzierte Auseinandersetzung dazu mit den beschriebenen Gebietsanteilen fehlt in der Begründung, wie auch der Nachweis eines relevanten naturnahen Gehölzbestandes. Die Fläche mit der Nutzungsschablone nach Punkt 7.9 enthält nach unseren eigenen fachkundigen Erhebungen gegenwärtig geschnittene Hecken aus fremdländischen und heimischen Baumarten, Nutz- und Ziergartengrundstücke, eine gärtnerisch angelegte Mischung aus fremdländischen Gehölzen mit eingestreuten oder eingewanderten heimischen Gehölzarten. Das Vorkommen von lediglich zwei heimischen Bäumen arttypischer Entwicklung und der in den Gartengrundstücken typischerweise geringen Anzahl heimischer Sträucher innerhalb der über 6 Flurstücke reichenden Nutzungsschablone können nicht die Begründung für die Behauptung eines naturnahen Gehölzbestandes sein.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Naturnahe Gehölzflächen im Siedlungsbereich können durchaus einen anderen Charakter als im Außenbereich haben. Die Festsetzung Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände ziel darauf ab in diesem Bereich die charakteristischen Großgehölze zu erhalten und zu entwickeln. Eine naturnahe Unterhaltung schließt die ziergärtnerische Nutzung nicht aus.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Gärten sind in der Tat sehr unterschiedlich strukturiert. Das Ortsbild prägend sind vor allem die Gehölze. Daher enthält die Festsetzung dahingehend die Konkretisierung, welche Gehölze zu erhalten sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir gehen davon aus, dass der anerkannte Experte Herr Diplombiologe Löderbusch bestätigen kann, dass es sich bei den Gärten östlich der Bebauung Stauferstraße 33-40 nicht um naturnahe Gehölzbestände, sondern um strukturreiche Gehölzbestände mit heimischen und fremdländischen Arten in intensiver Durchmischung handelt. Insoweit fehlt zweifelsfrei auch der Schutzzweck für die Festsetzung, die deshalb bei einer Normenkontrolle zu beanstanden wäre.</p> <hr/> <p>Eindeutiger und sinnvoller wäre es wohl statt den vorgenannten Festsetzungen für den östlichen Gartenstreifen eine Gartenzone einzurichten. Dies würde auch der bisherigen Nutzung und dem im Textteil formulierten Wunsch die Grundstücke auch weiterhin gärtnerisch anlegen und unterhalten zu können, entsprechen. Hier bitten wir die Gemeinderäte die über Jahrzehnte bestehende Nutzung als Selbstversorger- und Freizeitgärten nicht ohne Not zugunsten einer künstlichen Überformung durch eine innerörtliche Ausgleichsfläche zu verändern und einzelne Bürger zu benachteiligen.</p> <hr/> <p><b><u>Punkt 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe</u></b>  <b>Anregung:</b>                  Es wird angeregt, die Möglichkeit zum Betreiben von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung auch auf die Dachflächen von Nebengebäuden auszudehnen. Die Bestandsgebäude insbesondere auf der Ostseite/ Hangseite der Stauferstraße eignen sich aufgrund der Kleinteiligkeit der Dächer nicht für die</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Naturnahe Gehölzflächen im Siedlungsbereich können durchaus einen anderen Charakter als im Außenbereich haben. Die Festsetzung Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände ziel darauf ab in diesem Bereich die charakteristischen Großgehölze zu erhalten und zu entwickeln. Eine naturnahe Unterhaltung schließt die ziergärtnerische Nutzung nicht aus.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Solaranlagen sind ohnehin auf den Dachflächen von Nebenanlagen zulässig. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf formuliert diesbezüglich keine Einschränkungen für Nebengebäude.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Solarenergienutzung. Demgegenüber sind die meist in den Hang geschobenen Nebengebäude/ Garagen auf ihren Flachdachanteilen besonders gut zur Aufstellung von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung geeignet. Mit der nun im Textteil formulierten Regelung kommen nur Neubauten in den Genuß der Nutzung von Sonnenenergie obwohl die Bestandsgebäude auf ihren Nebengebäuden umfangreich Potential dafür bieten. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Eigentümer bei Verbleib der bestehenden Gebäude ohne Not benachteiligt werden sollen. Zu Zeiten der erhofften Klimawende bedeutet dies eine vertane Option.</p> <p>Gegebenenfalls wäre auch lediglich eine Regelung und Ergänzung zugunsten von Bestandsgebäuden/ Nebengebäuden im bisherigen Bestand ausreichend.</p> <hr/> <p><b><u>Zu den Punkten 2.3 "Höchstzulässige Wandhöhe", 2.4 "Höchstzulässige Gebäudehöhe" und Punkt 3.4 "Abweichende Bauweise"</u></b></p> <p><b>Einwendung:</b>                  Östlich der Stauferstraße sind die Wandhöhen und Gebäudehöhen sehr pauschal mit 8-9 m Wandhöhe und 14-15 m Gebäudehöhe festgesetzt.                  Der Gebäudebestand ist allerdings durchaus unterschiedlich groß und unterschiedlich positioniert.                  Die Bestandsgebäude im Gebiet weisen mit einzelnen Ausnahmen 12 m bis 14 m Gebäudebreite entlang der Erschließungsstraße auf. Die Erhöhung auf eine maximal baubare Gebäudebreite von 22 m führt zu einer wesentlichen Verringerung des Kaltluftabflusses in das Schussental und</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Stadtklimatisch fließt von den Höhenlagen der St. Christina Hochfläche die Kaltluft an den Hanglagen hinab in die Talniederungen und sorgt somit für den Luftaustausch. Dieser wird durch die vorliegende Planung beeinflusst. Jedoch ist dieser Eingriff unwesentlich, da die Grundrauigkeit der Gebäudestrukturen im Siedlungsbereich gewahrt bleibt und ein wesentlicher Teil der Kaltluft nicht zwischen den Gebäuden ins Tal fließt sondern über diese hinweg. Erweiterung in die Höhe sind ausschließlich in einem stadtklimatisch vertretbaren Rahmen möglich, sodass ein Überfließen weiterhin in vergleichbarem Umfang möglich ist. Es werden keine hohen Barrieren für zulässig erklärt. Eine weitere Barrierewirkung kann von der maximalen Gebäudelänge ausgehen. Hierbei wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>behindert den Luftaustausch wesentlich. Jeder Anwohner weiß aus eigener Erfahrung, welche enormen Frischluftmengen abends durch die derzeitigen akzeptablen Gebäudeabstände in das Tal abfließen können. Die Argumentation, dass der Bedarf an Frischluftzufuhr in das Schussental hier nicht so hoch ist, wie im Stadtkern, greift zu kurz. Zum Einen endet das bebaute Schussental nicht am südlichen Marienplatz und zum Anderen soll im Süden der Stadt in den kommenden Jahren in der Tallage baulich umfangreich entwickelt werden. So sieht es der Entwurf des Regionalplans vor.</p> <hr/> <p>Nachdem nun die möglichen Gebäudebreiten nahezu verdoppelt werden sollen, halten wir die Nachverdichtung nicht wie behauptet für behutsam. Eine angemessenes Maß dürfte bei höchstens 18 m Gebäudelänge überschritten werden.</p>	<p>dass diese mit dem Hauptgebäude maximal 22m betragen darf. Grundsätzlich wären kürzere Gebäudelängen für einen mikroklimatischen Luftaustausch zwischen den Gebäuden von Vorteil. Jedoch wurde im jetzigen Baurecht bereits eine Regelung getroffen, die Gebäudelängen von maximal 22m als zulässig definiert. Ebenso bestehen bereits einige Gebäude dieser Länge. Eine Rücknahme dieser maximalen Gebäudelänge auf ein kürzeres Maß ist vom städtebaulichen Standpunkt her, schwer zu begründen. Zumal auch rechtliche Anforderungen getroffen werden müssen, weil durch eine Rücknahme Baurecht entfallen würde und somit ggf. Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten. Im Sinne der Abwägung ist es nun so, dass der Belang der Rechtserhaltung bzw. Rechtsübertragung des Eigentums höher bewertet wird, als die Beeinträchtigung des Frischluftzuflusses. Eine zusätzliche Begutachtung der stadtklimatischen Situation und Wechselwirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung wurde nicht vorgenommen, da die vorliegenden Erkenntnisse für die Bewertung der Planung ausreichen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Im Bereich des WA1 sind maximale Gebäudebreiten von 22m zulässig. Die Wand- und Gebäudehöhe ist bemessen in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Somit wird sichergestellt, dass nicht das gesamte Gelände abgegraben wird und tatsächlich 5-6 geschossige Baukörper entstehen können. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudebreite von 22m wurde schon im vorherigen Baurecht getroffen und ist nach eingehender Auseinandersetzung mit dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind auf unserem Grundstück und den benachbarten Grundstücken z.B. mit der Hausnummer 38 und der Hausnummer 40 außerordentlich breite Gebäude in 5-6-geschossiger Bauweise möglich. Dies auch in terrassierter Form. Beispielhaft wäre auf dem Grundstück mit Hausnummer 40 ein 5-6-geschossiges Gebäude mit einer Breite von 22 m möglich.</p> <hr/> <p>Der gesamte Bereich wurde in der Vergangenheit mehrfach naturschutzfachlich begutachtet.</p>	<p>Bestand auch für diesen Planbereich geeignet die städtebaulich geordnete Struktur für diesen Punkt zu definieren</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Im Bereich des WA1 sind maximale Gebäudebreiten von 22m zulässig. Die Wand- und Gebäudehöhe ist bemessen in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Somit wird sichergestellt, dass nicht das gesamte Gelände abgegraben wird und tatsächlich 5-6 geschossige Baukörper entstehen können.                      Im bisher geltenden Baurecht war im östlichen Teil des Planbereichs bisher eine maximale Gebäudelänge von 22m festgesetzt. Im westlichen Teil wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Gebäudelänge beschränken würden. Somit gilt für die Maßgabe einer Gebäudelänge die Regelungen des § 34 BauGB. Somit wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Gebäudelänge erstmalig beschränkt und der bisherige gebaute Charakter besser erhalten. Zudem wurden in den tieferliegenden Bebauungsplänen ebenfalls eine maximale Gebäudelänge von 22m festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf führt diese Entwicklungsidee daher nach intensiver Auseinandersetzung mit dem hier vorliegenden Bestand und dessen Entwicklungserfordernissen konsequent fort.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Stadtklimatisch fließt von den Höhenlagen der St. Christina Hochfläche die Kaltluft an den Hanglagen hinab in die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hervorragende Expertisen u.a. von Frau Professor Schmelzer aus Stuttgart aus dem Jahr 1996 liegen vor. Wenn in diesem für den Kaltluftabfluss wichtigen Bereich mächtige Gebäuderiegel mit bis zu 22 m Länge entstehen, werden sich die kleinklimatischen Bedingungen für die Südstadt zweifelsfrei deutlich verschlechtern. Ebenso ohne Zweifel wird die in der Expertise von Herrn Diplombiologen Löderbusch gelobte Artenvielfalt mit einem hohen Anteil heimischer Singvögel genauso verschwinden, wie die seit über 80 Jahren entwickelten strukturreichen Gärten. Die theoretische und angesichts der mächtigen künftigen Bebauung nicht erzielbare Festsetzung eines naturnahen Gehölzbestandes wird es nicht geben. Diesen hat es allerdings auch bisher nicht gegeben, sondern strukturreiche Gehölzbestände in strukturreichen Gärten mit einer überdurchschnittlich hohen Artenvielfalt.</p>	<p>Talniederungen und sorgt somit für den Luftaustausch. Dieser wird durch die vorliegende Planung beeinflusst. Jedoch ist dieser Eingriff unwesentlich, da die Grundrauhigkeit der Gebäudestrukturen im Siedlungsbereich gewahrt bleibt und ein wesentlicher Teil der Kaltluft nicht zwischen den Gebäuden ins Tal fließt sondern über diese hinweg. Erweiterung in die Höhe sind ausschließlich in einem stadtklimatisch vertretbaren Rahmen möglich, sodass ein Überfließen weiterhin in vergleichbarem Umfang möglich ist. Es werden keine hohen Barrieren für zulässig erklärt. Eine weitere Barrierewirkung kann von der maximalen Gebäudelänge ausgehen. Hierbei wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass diese mit dem Hauptgebäude maximal 22m betragen darf. Grundsätzlich wären kürzere Gebäudelängen für einen mikroklimatischen Luftaustausch zwischen den Gebäuden von Vorteil. Jedoch wurde im jetzigen Baurecht bereits eine Regelung getroffen, die Gebäudelängen von maximal 22m als zulässig definiert. Ebenso bestehen bereits einige Gebäude dieser Länge. Eine Rücknahme dieser maximalen Gebäudelänge auf ein kürzeres Maß ist vom städtebaulichen Standpunkt her, schwer zu begründen. Zumal auch rechtliche Anforderungen getroffen werden müssen, weil durch eine Rücknahme Baurecht entfallen würde und somit ggf. Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten. Im Sinne der Abwägung ist es nun so, dass der Belang der Rechtserhaltung bzw. Rechtsübertragung des Eigentums höher bewertet wird, als die Beeinträchtigung des Frischluftzuflusses. Eine zusätzliche Begutachtung der stadtklimatischen Situation und Wechselwirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung wurde nicht vorgenommen, da die vorliegenden Erkenntnisse für die Bewertung der Planung ausreichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b><u>Zu Punkt 6 "Grünfläche"</u></b>  <b>Einwendung:</b>                      Die in den östlichen Gartenflächen hangaufwärts hinter der ostseitigen Bebauung der Stauferstraße gelegenen Gartenflächen werden bis heute als private Obst-, Beeren- und Gemüseanbauflächen zur Selbstversorgung genutzt. Gleiches gilt für die weiter östlich angrenzenden benachbarten Freizeitgartenflächen. Der Erhaltungszustand ist sehr unterschiedlich. Jedoch werden gerade in jüngster Zeit die Gartengrundstücke in diesem östlich unseres Flurstücks Nr. 1601/2 gelegenen Bereich wieder vermehrt wie bisher bewirtschaftet. Dies gilt also für die Gartenanteile beidseits des Philosophenweges.</p> <hr/> <p>Auch nach eingehender Diskussion mit Fachleuten können wir keine Erklärung für die geplante Festsetzung als private Grünfläche und Ausgleichsfläche mit deren umfangreichen Einschränkungen für die Bewirtschaftung finden.</p> <hr/> <p>Größere Lager von Baustoffen sind unter den gegenwärtigen Bestandsbedingungen schon alleine aufgrund der eingeschränkten Erreichbarkeit dieser Gartenbereiche nicht zu erwarten. Bodenaushub und kleinere Materiallager fallen bei der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die beschreibenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um keine Ausgleichsfläche. Da man sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB befindet ist es überhaupt nicht notwendig Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Mit dieser sind bezüglich der gärtnerischen Bewirtschaftung keine umfangreichen Einschränkungen verbunden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Als Bodenaushub wird natürlich anstehendes Erdmaterial bezeichnet, welches bei Baumaßnahmen ausgehoben oder abgetragen wird. Die Lagerung geringfügiger Mengen Oberboden</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bewirtschaftung eines Selbstversorgergartens dagegen ständig an. Das formulierte Verbot der Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub läßt die bisherige und gegenwärtige gärtnerische Nutzung als Selbstversorgergärten in Zukunft nicht mehr zu.</p> <hr/> <p>Beim vorgenannten Verbot von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen wurde offensichtlich nicht berücksichtigt, dass diese Flächen bei der Erstellung künftiger Gebäude mit ihren dann möglichen deutlich vergrößerten Gebäudegrundrissen regelmäßig die einzigen Flächen zur Zwischenlagerung von Baumaterialien und zur Platzierung von Baustelleneinrichtungen wären.</p> <hr/> <p>Die möglichen künftigen Bauvorhaben werden sich dann auf den gering bemessenen Straßenraum und eingeschränkten Parkraum ausdehnen, da die einzigen möglichen Lager- und Baustelleneinrichtungsf lächen auf Privatgrund aufgrund der neuen Festsetzung nicht für Baustelleneinrichtung und Lagerung in Anspruch genommen werden können.</p>	<p>(Humus), welcher im Rahmen der Gartenbewirtschaftung anfällt, ist weiterhin möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen der Baustelleneinrichtung und Organisation sind nicht innerhalb des Regelungskompetenzkatalogs eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB. Somit müssen Fragen dieses Themenbereichs innerhalb des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Es muss aber an dieser Stelle genannt werden, dass neben den Gartenflächen auch Bauabschnittsbildungen, ein angemessenes Baustellenmanagement sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen temporäre Lösungen bergen können. Unkompliziert ist dies je nach Baustellungumfang und -phase natürlich nicht, für die Entwicklung des Quartiers aber selbstverständlich notwendig und vertretbar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen der Baustelleneinrichtung und Organisation sind nicht innerhalb des Regelungskompetenzkatalogs eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB. Somit müssen Fragen dieses Themenbereichs innerhalb des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Es muss aber an dieser Stelle genannt werden, dass neben den Gartenflächen auch Bauabschnittsbildungen, ein angemessenes</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Bauvorhaben Stauferstraße 46 hat vor wenigen Jahren eindrucksvoll aufgezeigt, dass die Materiallagerung und Baustelleneinrichtung im Straßenraum für ein Vorhaben vergleichbar der möglichen Gebäudegrößen nicht funktioniert. Die zugehörigen Auseinandersetzungen dauern bis heute an, das städtische Ordnungsamt war während der Bauphase im Dauereinsatz vor Ort, Herr Albeck als Ordnungsamtsleiter war regelmäßiger Teilnehmer an örtlichen Diskussionen. Der südliche private Teil der Stauferstraße war mit seinen Anwohnern wiederholt für längere Zeit von den städtischen Verkehrswegen abgeschnitten.</p> <hr/> <p><b><u>Punkt 7.2 "Pflanzstreifen an der Stauferstraße und der Urbanstraße"</u></b>  <b>Einwendung:</b>                  Im Begründungsteil des Bebauungsplanentwurfs sind als Ziele der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets und der Erhalt der wahrnehmbaren Vorgartenzonen formuliert. Bei Umsetzung der unter Punkt 7.2 formulierten Festsetzung entsteht stattdessen ein Pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern, der weder die bisher wahrnehmbaren Vorgartenzonen wahrnehmbar verbleiben lässt, noch die bisher erkennbare städtebauliche Eigenart des Gebiets erkennbar verbleiben lässt.</p> <hr/>	<p>Baustellenmanagement sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen temporäre Lösungen bergen können. Unkompliziert ist dies je nach Baustellungumfang und -phase natürlich nicht, für die Entwicklung des Quartiers aber selbstverständlich notwendig und vertretbar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Entgegen der in der Stellungnahme formulierten Position sind die genannten Stellungnahmen sehr wohl in der Lage die Erreichung der mit der Planung verbundenen Ziele zu unterstützen. Eine wesentliche Wirkung geht von der Vorgartenzone dadurch aus, dass sie in einem wahrnehmbaren, wesentlichen Teil frei von baulichen Anlagen und gärtnerisch genutzt bleibt. Gehölzstrukturen unterstützen die Vorgartenzone in ihrer für das Quartier wichtigen, weil charakteristischen Wirkung. Um neben den stadträumlichen Wirkungen auch den naturschutzfachlichen Wert zu steigern werden Vorgaben zu möglichen, standortangepassten Gehölzarten gemacht.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die künftige Begrünung der Vorgärten mit einem ökologischen Alibipflanzstreifen aus heimischen Sträuchern entspricht in seiner Wirkung bauleitplanerischen Gedanken aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts und kann von der Stadtverwaltung nicht ernsthaft verfolgt werden.</p> <p>Um sich dies bewußt zu machen, genügt ein Blick auf die derzeitige Situation mit mehr oder weniger blühenden Vorgartenzonen aus niedrigen Pflanzen und mit einer durch den Blütenreichtum prüfbar hohen Qualität als Bienenweide. <b>Diese Vorgärten gibt es in hoher gestalterischer Qualität bereits seit über 80 Jahren!</b></p> <hr/> <p>Im Vergleich dazu sind die nun geforderten heimischen Sträucher in einer Qualität von 2 xv. mit 100-150 cm Höhe zu betrachten wie folgt:                  Heimische Sträucher dieser Pflanzqualität erreichen in kurzer Zeit Wuchshöhen und Wuchsbreiten von mehreren Metern in Verbindung mit der Störung des Straßenraums und der Ansichten der Gartengrundstücke/ wahrnehmbaren Vorgartenzonen.                  Die für den Pflanzstreifen zu erwartenden Wuchshöhen und – breiten wichtiger und für Natur- und Landschaft wertvoller heimischer Sträucher sind:</p> <p style="text-align: center;">Wuchshöhe      Wuchsbreite</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Entgegen der in der Stellungnahme formulierten Position sind die genannten Stellungnahmen sehr wohl in der Lage die Erreichung der mit der Planung verbundenen Ziele zu unterstützen. Eine wesentliche Wirkung geht von der Vorgartenzone dadurch aus, dass sie in einem wahrnehmbaren, wesentlichen Teil frei von baulichen Anlagen und gärtnerisch genutzt bleibt. Gehölzstrukturen unterstützen die Vorgartenzone in ihrer für das Quartier wichtigen, weil charakteristischen Wirkung. Um neben den stadträumlichen Wirkungen auch den naturschutzfachlichen Wert zu steigern werden Vorgaben zu möglichen, standortangepassten Gehölzarten gemacht.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Pflanzenauswahl obliegt den Eigentümern. Die Palette heimischer Sträucher bietet durchaus auch schnittverträgliche Arten, die z.B. als lebende Einfriedung entwickelt werden können wie z.B. Hainbuche, Liguster, Eibe u.a.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																								
	<table border="0"> <tr> <td>Blut-Hartriegel</td> <td>5 Meter</td> <td>6 Meter</td> </tr> <tr> <td>Haselnuss</td> <td>10 Meter</td> <td>7 Meter</td> </tr> <tr> <td>Heckenkirsche</td> <td>3 Meter</td> <td>3 Meter</td> </tr> <tr> <td>Kornelkirsche</td> <td>7 Meter</td> <td>7 Meter</td> </tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td> <td>6 Meter</td> <td>5 Meter</td> </tr> <tr> <td>Rainweide/ Liguster</td> <td>6 Meter</td> <td>6 Meter</td> </tr> <tr> <td>Schlehe</td> <td>5 Meter</td> <td>10 Meter</td> </tr> <tr> <td>Schwarzer Holunder</td> <td>7 Meter</td> <td>5 Meter</td> </tr> </table> <hr/> <p>Abgesehen davon, dass es sehr wohl überlegt sein will, ob man diese teilweise giftigen, teilweise stark ausläufertreibenden Gehölze aus der heimischen Natur im Bereich der Straßenansicht der Gebäude in ihrer Größe und Eigenart sehen möchte und die Straßenoberflächen durch die Ausläuferbildung beeinträchtigt haben möchte, ist zu erwarten, dass die Sträucher angesichts eines voraussichtlichen Pflanzabstandes von 1-3 m zum Straßenraum aufgrund ihrer Wuchskraft regelmäßig massiv zurückgeschnitten werden müssen. Dies führt wiederum jeglichen naturschutzfachlichen Effekt ad absurdum.</p> <hr/> <p>Der Vortrag hierzu in Teil II A der Begründung, dass durch den Pflanzstreifen entlang der Stauferstraße und Urbanstraße dem Planungsziel der Sicherung der wahrnehmbaren Vorgartenzone Rechnung getragen wird, ist eine fachliche Fehleinschätzung und kann bei örtlicher Inaugenscheinnahme zweifelsfrei widerlegt werden.</p>	Blut-Hartriegel	5 Meter	6 Meter	Haselnuss	10 Meter	7 Meter	Heckenkirsche	3 Meter	3 Meter	Kornelkirsche	7 Meter	7 Meter	Pfaffenhütchen	6 Meter	5 Meter	Rainweide/ Liguster	6 Meter	6 Meter	Schlehe	5 Meter	10 Meter	Schwarzer Holunder	7 Meter	5 Meter	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Festsetzung dient vor allem dazu, eine vielseitig strukturierte Vorgartenzone wo heute noch vorhanden, zu sichern und weiterzuentwickeln.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Entgegen der in der Stellungnahme formulierten Position sind die genannten Stellungnahmen sehr wohl in der Lage die Erreichung der mit der Planung verbundenen Ziele zu unterstützen. Eine wesentliche Wirkung geht von der Vorgartenzone dadurch aus, dass sie in einem wahrnehmbaren, wesentlichen Teil frei von baulichen Anlagen und gärtnerisch genutzt bleibt. Gehölzstrukturen unterstützen die Vorgartenzone in ihrer für das Quartier wichtigen, weil charakteristischen Wirkung. Um neben den stadträumlichen</p>
Blut-Hartriegel	5 Meter	6 Meter																								
Haselnuss	10 Meter	7 Meter																								
Heckenkirsche	3 Meter	3 Meter																								
Kornelkirsche	7 Meter	7 Meter																								
Pfaffenhütchen	6 Meter	5 Meter																								
Rainweide/ Liguster	6 Meter	6 Meter																								
Schlehe	5 Meter	10 Meter																								
Schwarzer Holunder	7 Meter	5 Meter																								

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Über die fehlende Eignung als funktionierende Grundstücksbegrünung hinaus stellen die festgesetzten Strauchbepflanzungen eine Barriere dar für die letzten Durchlässe, die der Kaltluftabfluss in das Schussental noch hat. Dies aufgrund der Belaubung insbesondere in den für die Kühlung im Talgrund so wichtigen Sommermonate. Der weitere Querschnitt ist künftig durch Bebauung und Nebengebäude versperrt.</p>	<p>Wirkungen auch den naturschutzfachlichen Wert zu steigern werden Vorgaben zu möglichen, standortangepassten Gehölzarten gemacht. Selbstverständlich erfolgte die Ausarbeitung der Festsetzungen für diesen Bereich nach aufmerksamer Auseinandersetzung mit diesem Bereich. Neben der Auswertung vorliegender Daten und Erkenntnisse erfolgte auch die mehrfache Inaugenscheinnahme vor Ort.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Aufgrund der geringen Höhe stellen die Gehölze keine Barriere für den Kaltluftabfluss dar. Der für die Siedlungsstruktur überwiegend relevante Kaltluftaustausch findet in größerer Höhe zwischen bzw. über den Gebäuden statt.</p>
3.	<p>Stellungnahme VIII. vom 03.06.2020: Ich melde mich bei Ihnen aufgrund der Auslegung des Bebauungsplans „Teilbereich 4 – Stauferstrasse /Urbanstraße“. Ich habe mich bezgl. den Inhalten dieses Entwurfs des Bebauungsplans informiert und die entsprechenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Ravensburg eingesehen. <b>Ich möchte mein klares Veto zu diesem Bebauungsplanänderung aussprechen!</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die allgemeine Einführung und das an dieser Stelle noch nicht näher ausformulierte Veto werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich bin nicht bereit, eine Schlechterstellung meines Grundstück hinzunehmen; und dies wäre es!</p> <hr/> <p>Hintergrund: Dieses Gebiet hat eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3; d. h. man kann bei diesen Grundstück ca. 1/3 der Grundstücksfläche überbauen. Die Grünfläche mit naturschutzfachlicher Festsetzung als Ausgleichsfläche darf für die Ermittlung der GRZ nicht herangezogen werden. aher verringert sich die Berechnungsbasis und eventuelle zukünftige Anbauen könnten damit nicht mehr möglich sein! Zudem hat der Gesetzgeber den Kommunen im § 40 des Baugesetzbuches in solchen Fällen eine umfangreiche Entschädigungspflicht aufgegeben. Diesbezüglich kam jedoch die Stadt Ravensburg noch nicht auf mich zu. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 625 €/m². Bei meinem Grundstück wäre dies bei einer vorgenannter Entwertung von ca. 140 m2 eine Entschädigungszahlung in Höhe von 87.500 €</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Diese Wahrnehmung kann für sich noch nicht nachvollzogen werden. Die Abwägung zu den einzelnen vorgebrachten Belangen erfolgt nachstehend.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um keine Ausgleichsfläche. Da man sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB befindet ist es überhaupt nicht notwendig Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Richtig ist hingegen, dass die private Grünfläche zur Bemessung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht hinzuzurechnen ist. Ein Schadensersatzanspruch gemäß § 40 BauGB würde dann ausgelöst, wenn eine öffentliche Grünfläche auf privatem Grundstück festgesetzt würde. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird jedoch eine private Grünfläche auf einem Teil eines privaten Grundstückes festgesetzt. Konkret wird hierbei das bisherige Konzept aus Bauband und Bauverbot durch die vergleichbare Festsetzung von Wohnbaufläche und privater Grünfläche ersetzt. Die grundsätzliche Nutzbarkeit der Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Zudem geht aus der Kommentierung (Dr. Peter Runkel Kommentar zu § 40 BauGB in Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch; Band III; Kommentar) des Baugesetzbuches hervor, dass nur dann ein Schadensersatzanspruch gerechtfertigt sein kann, wenn das Grundstück nicht mehr veräußer- oder beleihbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Ebenso verhält es sich mit einem Übernahmeanspruch.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit dieser Festlegung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird zudem die Fläche mit umfangreiche Nutzungsbeschränkungen beaufschlagt, welche die Nutzung der Fläche stark einschränkt. Auch dies ist nicht akzeptierbar.</p>	<p>Zudem wird kein Baurecht weggeplant. Das Baurecht wird aktualisiert und es werden zum ersten Mal Regelungen getroffen, die es im bisherigen Baurecht nicht gab, um den aktuellen Anforderungen an eine geordnete Innenentwicklung gerecht zu werden.</p> <p>Ebenfalls liegt kein Planungsschaden nach § 42 BauGB vor. Begründet werden kann dies damit, dass die ausgeübte Nutzung nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Soweit sich durch die Genehmigungen der vergangenen Jahre der Zulässigkeitsrahmen aufgeweitet hat wurde dieser auch im Rahmen des Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanes berücksichtigt. Grenzen wurden dort formuliert, wo ein Umsichgreifen einzelner Entwicklungen zu einem wesentlichen Qualitätsverlust des Quartiers führen würde. Flexibilität wurde im Gegenzug dort erhalten oder geschaffen, wo es für das Gebiet verträglich und die zeitgemäße Entwicklung des Quartiers erforderlich ist.</p> <p>Ohne das Auslösen von Schadensersatzansprüchen war und ist natürlich auch kein entsprechender Kontakt mit Ihnen von Seiten der Stadt Ravensburg erforderlich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Bei der Festsetzung der privaten Grünfläche handelt es sich um keine Ausgleichsfläche. Da man sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB befindet ist es überhaupt nicht notwendig Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Gleiches gilt für den Erwerb von Ökopunkten. Im bestehenden Baurecht sind die östlichsten Grundstücksteile als Bauverbot festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Flächen ebenfalls als private Grünfläche – ebenfalls verbunden mit einem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<hr/> <p>All die oben genannten Gründe bestätigen mich, meine Einwendung Ihnen schriftlich kund zu tun.                  Ich hoffe sehr, dass Sie diese Einwendung bei der Gemeinderatssitzung zu einer Abwägung des Bebauungsplans führen wird.                  Unter der Annahme, dass meine Nachbarn ähnlich empfinden, kann ich mir aktuell es nicht vorstellen, dass die Stadtverwaltung sowie der Gemeinderat diesen Weg beschreiten möchte.                  Sehr gerne können Sie mir eine Rückmeldung zu den genannten Gründen zukommen lassen.</p>	<p>Bauverbot – festgesetzt. Somit ändert sich am Rechtscharakter dieser Flächen und deren Verwert- und Nutzbarkeit nichts Wesentliches.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die vorgetragenen Belange werden wir oben formuliert dem Gemeinderat für die Beratung und den Beschluss über die Abwägungsentscheidung vorgelegt.</p>
4.	<p>Stellungnahme IX. vom 19.06.2020:                  In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Teilbereich 4 - Stauferstraße, Urbanstraße" zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht Anlage 1 die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des ....., Urbanstraße 10, 88214 Ravensburg, an.                  Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans geben wir namens unseres Mandanten folgende Einwendungen bzw. Anträge beinhaltende Stellungnahme ab.</p> <hr/>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die allgemeine Einführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>A. Sachverhalt</b></p> <p>I. Grundeigentum/Betroffenheit des Einwenders                      ..... ist Eigentümer des Grundstücks Urbanstraße 10, Flurstück Nr. 1452 der Gemarkung Ravensburg. Das vom geplanten Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt damit unmittelbar an das Grundstück unseres Mandanten an. Vom Grundstück unseres Mandanten aus gesehen grenzt das vorgesehene Plangebiet südlich an das Grundstück unseres Mandanten an. Die vorgesehene Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten verbunden.</p> <hr/> <p>II. Planung der Plangeberin</p> <p>1. Gegenstand der Planung ist ausweislich der Planbegründung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und der Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen. Sie beinhaltet insofern</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Jede Planung und jede bauliche Entwicklung kann bzw. hat Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche. Im Vorliegenden Fall ist dies genauso. Bei der Ausarbeitung des Festsetzungskonzeptes kam dem vorhandenen Bestand und dem bestehenden Baurecht eine wesentliche Bedeutung zu. Durch die Orientierung an diesem und die Formulierung angemessener Grenzen für die maßvolle Innenentwicklung werden die Auswirkungen auf die Umgebung auf ein verträgliches Maß beschränkt. Tatsächlich werden die Auswirkungen in der direkten Nachbarschaft aber deutlicher zu spüren sein als in den weiter entfernten Bereichen. Erhebliche Auswirkungen, die zu einem Änderungsbedarf an der Planung führen würden, werden nicht gesehen. Wenn auch klar ist, dass von einem über Jahrzehnte unbebauten Grundstück in der direkten Nachbarschaft spürbar andere Wirkungen ausgehen, als künftig von einem bebauten Grundstück. Doch hier müssen vergleichbare Ausnutzbarkeiten ermöglicht werden. Es ist zuletzt auch darauf hinzuweisen, dass für das Grundstück auch heute schon weitreichende Baurechte bestehen. Im Bauleitplanverfahren ist dabei nicht nur der Zustand vor Ort "unbebautes Grundstück mit Streuobstbäumen und weiteren Gehölzen" sondern auch das bestehende Baurecht zu werten.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Widergabe von Auszügen aus der Planbegründung und zum Verfahrensstand werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>insbesondere die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Wand- und Gebäudehöhe.                  2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Teilbereich 4 - Stauferstraße, Urbanstraße" (Fassung vom 16.12.2019/14.05.2020) liegt laut der Bekanntmachung vom 16.05.2020 seit dem 25.05.2020 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <hr/> <p><b>B. Einwendungen und Anregungen (Anträge)</b></p> <p>I. Anträge</p> <p>Zur Wahrung der Rechte des Einwenders macht dieser folgende Einwendungen geltend und stellt folgenden Antrag:</p> <p style="padding-left: 40px;">Die Planung der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p> <hr/> <p>II. Begründung</p> <p>1. Die Planung ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung von Bauleitplänen ist verboten, wenn sie nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl., 2019, § 1 Rn.25). Erforderlich in diesem Sinne ist die Bauleitplanung jedoch nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl., 2019, § 1 Rn.26). An dieser städtebaulichen Anforderlichkeit fehlt es, wenn es sich um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung handelt, in der die</p>	<hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat sieht aus den nachfolgend formulierten Punkten weiter ein Planungserfordernis und hält daher an der Fortsetzung des Planverfahrens fest.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um keine Gefälligkeitsplanung bezogen auf ein spezifisches Grundstück. Der Planbereich wurde als Ganzes analysiert und für jede Gebietskategorie wurden städtebauliche Festsetzungen erarbeitet, die den Bestand sichern und zugleich angemessene Erweiterungsmöglichkeiten klar definieren. Lösgelöst vom genannten unbebauten Grundstück bestand bereits seit einiger Zeit der Auftrag der Politik an die Verwaltung den Rahmen für eine zeitgemäße Entwicklung des Gebiets zu erarbeiten. Durch aktuelle baurechtliche Vorgänge nahm das Verfahren an Aktualität zu und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gemeinde insbesondere lediglich den Wünschen eines Grundstückseigentümers nachkommt (Dirnberger, in: BeckOK, BauGB, 48. Ed., 2018, § 1 Rn 39). Vorliegend ist die gesamte Planung auf das Grundstück Flurstück Nr. 1450 ausgerichtet. Dieses ist das einzige im Planungsbereich gelegene Grundstück, welches keine Bebauung aufweist.</p> <hr/> <p>Auffällig ist, dass dieses Grundstück zugleich in den vorgesehenen Planbereich "WA 3" fällt, für welchen gerade eine großzügigere GRZ Zahl vorgesehen ist</p>	<p>wird nun mit Nachdruck zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung weitergeführt, um auch die erforderlichen politischen Beratungen und Entscheidungen herbeiführen zu können.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.                  Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.                      Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p> <p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen.</p> <p>Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden.</p> <p>Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und auch eine Ausrichtung der entsprechenden Bebauung nicht vorgeschrieben ist.</p>	<p>sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist.</p> <p>Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Im bisherigen Baurecht auf dem Grundstück 1450 wurden keine Festsetzungen zur Gebäuderichtung getroffen, aus diesem Grund wird auch im aktuellen Baurecht keine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung formuliert. Der Bauherrn kann diese Freiheit bestehen bleiben, da von Ihr in dieser Situation keine wesentlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Da die übrigen Grundstücke bereits bebaut sind und es der Plangeberin laut Planbegründung insbesondere um die Sicherung der Grünstruktur und den Erhalt von Wahrnehmbaren Vorgartenzonen gehe, erscheinen diese Vorgaben im Vergleich zu den vorgesehenen Festsetzungen jedenfalls im Plangebiet "WA 3" als lediglich vorgeschoben. Da sich die geplanten Festsetzungen in den übrigen geplanten Gebieten des Bebauungsplans weitestgehend am Bestand der Gebäude orientiert, ist eine städtebauliche Erforderlichkeit hinsichtlich einer Bauleitplanung nicht erkennbar.</p> <p>Soweit es allein um die Herstellung einer entsprechenden Bebaubarkeit des bisher unbebauten Grundstücks geht, entbehrt die vorliegende Bauleitplanung der städtebaulichen Erforderlichkeit und ist mithin nicht weiterzuverfolgen.</p>	<p>nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden. Um diese sicher auszuschließen werden konkrete Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung gemacht. Hierdurch können deutlich herausstechende Giebelansichten vermieden werden. Diese Giebelsituationen werden von Ihrer Dimension dem Rahmen vorhandener und die Fernwirkung des Hanges auflockernder Querhäuser entsprechen.</p> <p>Das Plangebiet stellt ein Bestandsgebiet dar. Innerhalb dieses Gebiets sind im Wesentlichen fünf räumliche Situationen zu unterscheiden. Je nach Situation wurden daher Festsetzungen gewählt, die der räumlichen Situation entsprechen. Diese Differenzierung entspricht dem Ziel situationsgerecht städtebaulich zu steuern.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Auftrag an die Stadtverwaltung einen Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich aufzustellen, hing damit zusammen, dass für den Planbereich Baugesuche vorlagen, die zwar mit dem bestehenden Baurecht vereinbar waren, die städtebauliche Ordnung des Planbereichs jedoch nach und nach gefährdet hätten. Der Gemeinderat hat dies erkannt und die Stadtverwaltung deshalb beauftragt den Bebauungsplan zu erarbeiten mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich zu sichern. Diese Sicherung ist in jedem Teilbereich die zentrale Zielsetzung. Sie ist selbstverständlich auch für die bereits bebauten Grundstücke zentral, da auch dort aus unterschiedlichsten Gründen bauliche Veränderungen wahrscheinlich sind. Diese brauchen dort klare, mit den Qualitäten des Quartiers vereinbare Grenzen, die das</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Zudem werden die Belange des Einwenders nicht hinreichend berücksichtigt. Grundsätzlich gilt, dass das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot nachbarschützenden Charakter auch hinsichtlich planexterner private Belange hat, die für die Abwägung erheblich sind. Auch dem Plannachbar steht unter den genannten Voraussetzungen gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf eine gerechte Abwägung seiner privaten Belange zu (BVerwG, Beschluss v. 04.06.2008 - 4 BN 13/08). Die vorliegende Planung erzeugt entgegen dem Gebot der Konfliktbewältigung erhebliche Spannungen zu der bisher bestehenden Situation.</p> <hr/> <p>a) Vorgesehen ist gerade für das Plangebiet "WA 3" eine GRZ von 0,33. Gegenüber dem restlichen Geltungsbereich des Plans stellt dies eine Erhöhung um 10 % dar, was entgegen der Ausführungen in der Planbegründung bereits nicht als gering betrachtet werden kann. Diese Abweichung gegenüber dem übrigen Geltungsbereich wird in der Planbegründung damit begründet, da im Bereich "WA 3" die Grundstücke mit der geringsten Tiefe bei gleichzeitiger</p>	<p>bestehende Baurecht teilweise nicht setzt. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Gebäudekubaturen ist die Formulierung einheitlicher Obergrenzen für Gebäudelängen und -höhen von großer Bedeutung, um eine nachteilige Überformung zu vermeiden, ohne dabei eine mit den Qualitäten des Quartiers vereinbare Weiterentwicklung auszuschließen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Behauptung wird zur Kenntnis genommen. Insbesondere aufgrund der unten ausgeführten Abwägungsvorschläge werden keine durch das Planverfahren ausgelösten wesentlichen Konflikte gesehen und spürbar. Als wichtigste Punkte sind hier die permanente Auseinandersetzung mit dem Bestand und die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu nennen. Veränderungen waren und werden jedoch möglich und spürbar sein. Unzumutbare oder gar den Nachbarschaftsschutz aushebelnde Regelungen werden im vorliegenden Festsetzungskonzept selbstverständlich nicht getroffen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Das Plangebiet stellt ein Bestandsgebiet dar. Innerhalb dieses Gebiets sind im Wesentlichen fünf räumliche Situationen zu unterscheiden. Je nach Situation wurden daher Festsetzungen gewählt, die der räumlichen Situation entsprechen. Diese Differenzierung entspricht dem Ziel situationsgerecht städtebaulich zu steuern. Diese situationsbezogene Festsetzung setzt sich auch in Richtung des Grundstücks des Autors der Stellungnahme fort.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bewegter Topographie vorlägen. Insbesondere im Vergleich mit den Grundstücken im Bereich "WA 1" kann diese Argumentation jedoch nicht standhalten. Diese Festsetzung ist insofern darüber hinaus auch nicht städtebaulich gerechtfertigt.</p> <hr/> <p>b) Darüber hinaus sieht die Planung eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 vor, für Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sogar eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8. Insofern setzt sich die Plangeberin in Widerspruch zu den eigenen Planungszielen und sorgt damit auch für Spannungen zu der bisher bestehenden Situation.</p>	<p>Angepasst auf die etwas kleineren und weiter in Richtung der Tallage liegenden Grundstücke ist dort eine GRZ von 0,4 und damit im Verhältnis zur Grundstücksfläche gesehen um weitere 7% höhere Bebaubarkeit der Grundstücke möglich. Ohne diese Zwischenstufe wäre nicht nur eine Staffelung von 7% sondern von 10% gegenüber direkt aneinander grenzenden Gebäuden städtebaulich zu erklären. Dies wäre nicht einfacher oder widerspruchsfreier zu begründen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 lässt der jeweiligen Bauherrschaft einen angemessenen Spielraum zur Erweiterung der eigentlichen Nutzung im Gebäude bis zu Standards die für heutige Verhältnisse angepasst sind. Die weitere Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 ist nur mit Anlagen zulässig die das Grundstück unterbauen. Gleichzeitig ist hierbei eine Überdeckung mit mindestens 0,6m Substratdecke nachzuweisen, durch die eine gärtnerische Nutzung gesichert und damit ein ganzjähriger Gestalteindruck, vergleichbar einer normalen Gartenfläche gewährleistet werden soll. Durch dieses Zusammenspiel zweier Festsetzungen wird eine angemessene Durchgrünung und eine ebenfalls entsprechende Rückhaltung von Niederschlagswasser, bei möglicher höherer baulicher Ausnutzung geschaffen. Es sollen klare Regeln für die unterirdische Umsetzung von Nutzungen geschaffen werden, die gleichzeitig auf den Erhalt von erlebbaren Freiflächen hinwirken. Ein Widerspruch zum Ziel der Erhaltung des offenen Quartierscharakters kann auf Grund der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundsätzlich sieht § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO lediglich eine Abweichung von 50% von der eigentlich festgesetzten GRZ vor. Dies wäre bei einer GRZ von 0,33 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,495 (bzgl. GRZ 0,3 bis GRZ 0,45). § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO sieht insofern zwar eine Abweichungsmöglichkeit im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan vor. Bei dieser Abweichung handelt es sich jedoch um eine städtebauliche Ermächtigung, sodass diese auch nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen darf (Schönenbroicher, in: BeckOK, BauNVO, 21. Ed., 2020, § 19 Rn. 87). Eine städtebauliche Rechtfertigung dieser Abweichung ist jedoch vorliegend nicht zu erkennen, wobei die Gemeinde darlegungs- und begründungspflichtig ist (Schönenbroicher, in: BeckOK, BauNVO, 21. Ed., 2020, § 19 Rn. 88). Vielmehr setzt sich die Plangeberin ausdrücklich in Widerspruch zu ihren in der Planungsbegründung geäußerten Zielen der Sicherung der Grünstruktur sowie dem Erhalt der wahrnehmbaren Vorgartenzonen. Käme es auf diese Ziele an, dürfte eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nicht vorgesehen werden, sondern allenfalls eine Verkürzung der Vorgaben des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Durch die Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. sogar zum Teil bis zu einer GRZ von 0,8 wird eine erheblich größere Bodenversiegelung verursacht und gerade eine Beseitigung der Grünstruktur und der Vorgartenzonen betrieben. Zudem wird auch die</p>	<p>sehr bewussten Zusammenspiels der Festsetzungen gerade nicht gesehen werden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Im vorliegenden Fall wurde auf die Festsetzung der Normwerte nach § 17 Abs. 2 BauNVO verzichtet, da diese zum einen nicht dem Quartierscharakter entsprechen würden und zum anderen man es mit einer villenhaften Struktur zu tun hat. Diese Struktur zeichnet sich dadurch aus, dass überwiegend gerichtete stehende Baukörper auf einer kleinen Grundfläche stehen und in die Höhe ragen. Mit diesen wird auf den häufig großzügigen Grundstücken das maximal zulässige Maß für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten. Dies muss daher auch in den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) fortgesetzt werden. Hinzu kommt aber, dass gerade bei villenhaften Bebauungen oftmals der Anspruch an die Nebenanlagen wächst. Die Regelüberschreitung von 50% der festgesetzten GRZ reicht hierzu regelmäßig nicht aus. Durch die Überschreitung bis zu einem Wert von 0,6 wird dem Anspruch an den villenhaften Charakter auch in Qualität und Umfang Rechnung getragen. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass durch diese Festsetzungen insbesondere der Bestand abgebildet und in seiner Entwicklung begrenzt wird. Darüber hinaus ist es ein allgemeines politisches Ziel in Ravensburg der Bauherrschaft dort Freiheiten zur baulichen Entwicklung zu lassen, wo diese mit dem Charakter des Quartiers vereinbar sind. Dies ist regelmäßig bei erdüberdeckten und wie Gartenflächen wirkenden unterirdischen Bauteilen der Fall. Zur Sicherung der Umsetzung von Gehölzpflanzungen und zur</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Versiegelungsproblematik an sich in diesem Rahmen nicht bzw. nicht hinreichend berücksichtigt. Diese erhebliche Vergrößerung der Bebaubarkeit setzt sich auch in Widerspruch mit der aktuell vorhandenen Bebauung, die gerade keine nahezu vollständige Überbauung des Grundstücks vorsieht, was wiederum zu Spannungen zur bisherigen Situation führt.</p> <hr/> <p>Zudem wird in den Hinweisen des Bebauungsplans ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Hanglage bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen kann. Die in der Planung vorgesehene Möglichkeit erheblicher weiterer Bodenversiegelungen wäre insofern kontraproduktiv und würde die Situation verschlechtern. Auch dieser Umstand scheint von der Plangeberin im Rahmen ihrer Planung vollständig unberücksichtigt geblieben zu sein.</p> <hr/> <p>c) Selbiges trifft auf die vorgesehene maximale Wandhöhe und Gebäudehöhe vor allem im Bereich des Plangebiets "WA 3" zu. Auch diese weichen erheblich vom bisherigen Bestand ab und ermöglichen eine Bebauung, die sich in keiner Weise gegenüber der bestehenden Bebauung einfügt. Auch insofern sind erhebliche Spannungen zur vorhandenen Situation zu erwarten.</p>	<p>Begrenzung des Eingriffs in den Boden und Wasserhaushalt wird deren Maß auf einen Versiegelungsgrad von 80% aufgeweitet. Gerade in hochpreisigen Quartieren kann hierdurch die gärtnerisch wahrnehmbare Fläche vergrößert werden ohne die mit der villenhaften oder zumindest bevorzugten Wohnlage verbundenen Wohnansprüchen zu sehr einschränken zu müssen. Spannungen werden durch diese Flexibilisierung grundsätzlich reduziert, da bei vergleichbarer Ausnutzung der erlebbare Gartenanteil erhalten bleiben kann.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Aufgrund der Hanglage ist bei stärkeren Niederschlägen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur im sehr geringen Maße möglich, da die überwiegende Niederschlagswassermenge oberflächlich abfließen wird. Für eine Grundwasserbildung sind jedoch in der Regel stärkere und länger anhaltende Niederschläge erforderlich. Von einer erheblichen Auswirkung auf die Grundwasserneubildung kann somit nicht ausgegangen werden. Nach dem Arbeitsblatt DWA- A 138 ist wegen der Hanglage eine zentrale Versickerungsanlage nicht möglich da ansonsten mit einer Vernässung der unterliegenden Grundstücke zu rechnen ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der Festsetzung der Höhenfestsetzungen wurde zur Beurteilung der Bestand herangezogen und entsprechend diesem die Bemessungsgrundlage für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe gewählt. Gewisse Spielräume sind bei diesen Festsetzungen durchaus gewollt, um Entwicklungsmöglichkeiten im</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zudem widerspricht dies auch dem Anlass, der angeblich dem Bebauungsplan zugrunde lag, wonach Bauanträge vorlagen, die die städtebauliche Ordnung gefährdeten und durch eine entsprechende Bauleitplanung verhindert werden sollten. Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Ordnung jedoch gerade selbst gefährdet.</p> <hr/> <p>d) Zudem wird nicht ersichtlich, weswegen für das Plangebiet "WA 3" eine Festsetzung der Firstrichtung nicht erfolgt. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplans zwar damit begründet, dass hier der Bestand keine entsprechende Richtung vorgeben würde. Dies widerspricht jedoch den tatsächlichen Gegebenheiten. Zieht man hier die tatsächliche Situation heran, so unterscheidet sich der Bestand im Planbereich "WA 3" nicht vom übrigen Planbereich, sodass auch für den Planbereich "WA 3" entsprechend eine Firstrichtung festgestellt werden könnte. Dies widerspricht ebenfalls den städtebaulichen Erwägungen und führt zu Spannungen mit der bestehenden Situation.</p>	<p>Bestand zu schaffen. Durch differenzierte Höhenfestsetzungen die sich im Einzelfall auch sehr stark mit der Wirkung der Gebäude insb. auf den Straßenraum auseinandersetzen, wird das Auftreten erheblicher Spannungen vermieden, indem störende Maßstabssprünge ausgeschlossen werden. Die nach Landesrecht einzuhaltende Abstände gelten weiter. Unzulässige erhebliche Beschattungen werden hierdurch ebenso sicher ausgeschlossen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Behauptung wird zur Kenntnis genommen. Aus der Summe der Abwägungsvorschläge und Plandokumente wird die städtebauliche Erforderlichkeit und Geeignetheit ausreichend deutlich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Für das Flurstück 1450 gelten aktuell keine Anbauvorschriften, die eine Firstrichtung vorschreiben würden, von dem her wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Bestandssituation wiedergegeben und den Eigentümern diese Freiheit weiter zugestanden. Zwingende Gründe diese Freiheit zu beschränken werden nicht gesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Zudem ist vorliegend das Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen, da von einem Fall des § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB auszugehen ist. Die eigens von der Plangeberin in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass vom Vorhandensein entsprechend geschützter Vogelarten sowie auch von Fledermäusen auszugehen ist. Relevant im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 5 sind auch potentielle FFH-Gebiete und faktische Vogelschutzgebiete, also Gebiete, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, jedoch noch nicht offiziell unter Schutz gestellt wurden (Gierke/Scharmer, in: Brügelmann, BauGB, 113. Lfg., 2020, §13a Rn. 108). Wie bereits geschildert sind von der Planung auch entsprechende Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Status Quo verschlechtern, da eine umfangreichere Bodenversiegelung hiernach möglich wäre und eine umfangreichere Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, als derzeit möglich. Somit ist ein Vorgehen im Verfahren nach § 13a BauGB vorliegend ebenfalls ausgeschlossen.</p> <p>4. Die Planung stellt sich somit als eine nicht erforderliche und auch gegen das Abwägungsgebot verstößende Planung dar und ist somit nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Es bestehen keine Anhaltspunkte, für erhebliche Beeinträchtigungen der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen, so dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt, da die Habitatstrukturen in ihrer notwendigen Qualität und Größe erhalten bleiben.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Der Auftrag an die Stadtverwaltung einen Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich aufzustellen, hing auch damit zusammen, dass für den Planbereich Baugesuche vorlagen, die die städtebauliche Ordnung des Planbereichs gefährdet hätten. Der Gemeinderat hat dies erkannt und die Stadtverwaltung deshalb beauftragt den Bebauungsplan zu erarbeiten mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sichern.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch zwischenzeitlich wieder akut vorliegenden Baugesuche hat das Planungserfordernis wieder an Aktualität hinzugewonnen. Die Fortsetzung der Planung erscheint daher weiter geboten.</p>
5.	<p>Stellungnahme X. vom 14.05.2020:                      Es geht um die Bebauung des Grundstücks in der Urbanstraße 12/14 (Flstck. 1450).                      Eigentlich sollte ich mich hier nicht einbringen, zumal ich kein politisches Mandat besitze, aber man hat mich darum gebeten in einer Art Mediation hier aufgrund der angespannten Lage zu dem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ und dem gleichzeitig eingebrachten Bauantrag des Bauherrn zu diesem Grundstück, nochmals unter den jeweiligen Parteien eine einigende Vermittlung zu erwirken.                      Ähnlich wie seinerzeit bei dem Bauprojekt bei uns in der Galgenhalde.                      Der Vorgang ist tatsächlich sehr ähnlich gelagert, nur in der Dimension reduzierter, als seinerzeit das Bauprojekt des BSV bei uns in der Galgenhalde - hier haben die Nachbarn leider auch sehr spät und dann leider viel zu emotional reagiert. In diesem Fall konnten wir jedoch, trotz Ablehnung der Einwände nach der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Galgenhalde und auch nach bereits erfolgter Freigabe im AUT, die Dimension des Projektes und andere Anliegen noch vor der Beschlussfassung im GR, zusammen mit dem Bauherrn (BSV) und Ihnen (Stadtplanung), in sehr gutem Einvernehmen reduzieren und klären. Dieser Vorgang wurde von den Nachbarn seinerzeit wirklich sehr positiv aufgenommen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die allgemeine, erläuternde Einführung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Vielleicht wäre dies in dem aktuellen Fall auch noch möglich, was die Situation für die vier Nachbarn in der Urbanstraße wesentlich erträglicher machen würde, denn die Relation bezüglich Größe des Bauwerks im Vergleich zur Grundstücksfläche ist schon sehr ungleich, insbesondere verglichen zu der im Quartier vorhandenen ganzheitlichen Bestandsarchitektur.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.                  Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.                  Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.                  Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen. Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die digital erstellte Darstellung des Projektes am Bauzaun täuscht stark und entspricht nicht der Realität. Reduzierte Kontaktabstände wären somit für beide Parteien, auch für den Bauherrn sicher angenehmer und der, insbesondere von mehreren Fraktionen im GR, immer zitierte unliebsame „Flächenfraß“ wäre reduzierter und ökologisch sicher auch akzeptabler (siehe dazu auch die bereits vorliegende „kurzgutachterliche Stellungnahme“).</p>	<p>Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes als erweitert festgesetzt. In Richtung Norden sind mindestens 3m und in Richtung Süden mindestens 4m einzuhalten. Dieser Wert wird die Grundlage für den Beurteilungsrahmen bilden. Da die Darstellung des Projektes am Bauzaun einen Zwischenstand aus dem laufenden Baugenehmigungsverfahren darstellt, kann noch keine inhaltliche Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan unterstellt werden. Es handelt sich in dieser Form lediglich um einen privaten Bauwunsch. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der steuernd in den Bestand eingreift. Dieser Steuerungsgedanke rechtfertigt die Planung. Durch die Förderung der Innenentwicklung wird eine zusätzliche bauliche Entwicklung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die angrenzenden Nachbarn lehnen eine Bebauung dieses Grundstücks nicht ab, aber Sie haben Bedenken wegen der Dimension des Gebäudes und auch vor allem wegen den viel zu geringen Kontaktabständen. Diese Grenzabstände sind im Bauantrag nach den gesetzlichen Vorgaben, auch nach dem neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu den Nachbargrundstücksgrenzen wohl auch nicht eingehalten und sollten nochmals überprüft werden. Wäre schön für die Nachbarn, wenn man hier seitens des Bauherrn zu Gunsten der Nachbarn noch entsprechend und entgegenkommend korrigieren könnte. Dies sollte bald und direkt, am besten unter der Initiative und der Regie des Stadtplanungsamtes, zwischen den Nachbarn und dem Bauherrn in einer Runde oder in einem Gespräch noch vor der dafür zum Beschluss angesetzten GR-Sitzung stattfinden. Es sollte jedenfalls nichts unversucht bleiben. Sicher wäre dies auch dienlich für ein später gutes nachbarschaftliches Verhältnis. Mehr als mit diesem Schreiben und mit der darin enthaltenen Bitte an Sie möchte ich mich dazu nicht weiter in dieser Sache einbringen - ich hoffe auf Ihr Verständnis, vielen Dank.</p>	<p>eröffnet und damit Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden bzw. reduziert. Gleichzeitig zielt die Planung darauf ab eine Obergrenze für die bauliche Entwicklung in der Form zu definieren, dass keine wesentlich negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter zu erwarten sind. Das allgemeine Ziel zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum für Familien ist auf Grund der bevorzugten Lage in diesem Bestandsgebiet nur sehr bedingt erreichbar.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes als erweitert festgesetzt. In Richtung Norden sind mindestens 3m und in Richtung Süden mindestens 4m einzuhalten. Dieser Wert wird die Grundlage für den Beurteilungsrahmen bilden.                  Ein Baugesuch welches im Planbereich liegt hat die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten. Die Vereinbarkeit eines jeden Vorhabens mit den Planungsvorgaben im Planbereich wird durch das Bauordnungsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.	<p>Stellungnahme XI. vom 30.06.2020:                      In der Bezugssache zeigen wir die anwaltliche Vertretung des [REDACTED] vertreten durch die [REDACTED] Tettnangerstraße 45/2 in 86214 Ravensburg an.                      Vollmacht anbei.</p> <hr/> <p>Der ausgelegte Planentwurf sieht für einen Teil des Grundstück Flst. 1596 unserer Mandanten als Festsetzung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 und die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor. Ebenso wird durch die Planungslinie das einheitliche Grundstück unserer Mandanten zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen zugeordnet                      Hiermit besteht seitens unserer Mandanten aus folgenden Gründen kein Einverständnis:</p> <hr/> <p>Der Bebauungsplanentwurf begründet die Grundflächenzahlfestsetzung sowie die Planlinie damit, dass dadurch der Bestand gesichert und eine Innenentwicklung bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen Figur gewährleistet bleibt.                      Hierbei wird die bereits in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässige GRZ von 0,4 bei der jetzigen Festsetzung unterschritten. Dies wird damit begründet, dass damit ein geeigneter Übergang zwischen der dichteren Bebauung des Teilbereich 1 - Federburgstrasse/ Urbanstrasse/ Altes Forstamt zu der lockereren Bebauung geschaffen werden soll.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nicht berücksichtigt wurde hierbei allerdings, die bereits bestehende besondere Benachteiligung des Gesamtgrundstückes unserer Mandanten, sowohl bezüglich der Grundstücke im Westen als auch der im Osten liegenden, welche sich bei einer Herabsetzung der zulässigen GRZ auf 0,3 und der Einhaltung der Planungslinie weiter fortsetzen würde.</p> <p>Nach dem jetzigen Stand unterliegt ein Teil des Grundstücks unserer Mandanten dem Bebauungsplan Teilbereich 1 und wurde hierin als Bauverbotsfläche festgesetzt. Dieser Teil könnte somit bei der Berechnung der überbaubaren Fläche des Grundstücks nicht berücksichtigt werden. Es wird hier ein zusammenhängendes Grundstück unzulässigerweise geteilt und ist dadurch auch differenziert zu betrachten.</p> <p>Es wird beantragt, diesen Teil, des Grundstückes, der derzeit dem Bebauungsplan Teilbereich 1 zugeordnet ist in den Bebauungsplan Teilbereich 4 mit einzubeziehen, die Bauverbotsfläche diesbezüglich aufzuheben und das Baufenster auch in diesem Bereich zu erweitern.</p> <hr/> <p>Sofern das gesamte Grundstück dem Teilbereich 4 zugeordnet würde und als Bauland Berücksichtigung findet, wäre allein dadurch ein Übergang zu einer lockeren Bebauung gegeben. Gegen die Festsetzung als Bauverbotsfläche haben sich unsere Mandanten im damaligen Verfahren nicht gewehrt, da sie nach</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der nördliche Teilbereich des angesprochenen Grundstücks ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Teil des reinen Wohngebiets festgesetzt, ist aber von Bebauung freizuhalten. Somit fällt diese Teilfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht automatisch heraus. Eine solche differenzierte Betrachtung über Bebauungsplangrenzen hinweg ist rechtlich möglich, wenn die Teilflächen Bereichen mit unterschiedlichen städtebaulichen Steuerungserfordernissen zugerechnet werden können. Dies ist vorliegend der Fall, da die nördliche Fläche eher den prägenden Grünstrukturen und die südliche Fläche den bebauten Bereichen zuzurechnen ist. Dass dies am Banneghang nichts Besonderes ist, zeigt seit Jahrzehnten die Differenzierung innerhalb bestehende Grundstücke in Bauband und Bauverbot, die durch den aktuellen Planentwurf in Form von Baugrundstücken und privaten Grünflächen fortgeführt wird, um diese charakteristische Struktur zu sichern und fortzusetzen.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die Erforderlichkeit das Abgrenzungsgebiet des Bebauungsplanes zu erweitern wird nicht gesehen, da der nördliche Teilbereich bereits von einem relativ jungen Bebauungsplan abgedeckt wird</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ansicht des Geschäftsführers der ..... Herrn ..... nicht ausreichen über das damaligen Verfahren und die diesbezüglichen Möglichkeiten informiert wurden. Die ..... unserer Mandanten ließen sich damals von Herrn Rechtsanwalt ..... beraten. Wie sich nach Abschluss des Verfahrens herausstellte beriet dieser jedoch auch die Eigentümergemeinschaft ..... Hierbei könnte möglicherweise ein Interessenkonflikt bestanden haben.</p> <hr/> <p>Auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wie es im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, verringert die Bebaubarkeit des Grundstückes unserer Mandanten noch weiter und auch die Nutzbarkeit in diesem Bereich ist erheblich einschränken, was nicht hinnehmbar ist.</p> <hr/> <p>Nicht unberücksichtigt werden darf hierbei auch, der durch die Festsetzungen entstehende Wertverlust des Grundstückes unserer Mandanten.</p>	<p>und dieser die städtebauliche Ordnung sichert. Die getroffenen Festsetzungen werden dem besonderen Charakter des Bannegghanges – hineinragen der Landschaft in die Siedlung – in angemessener Weise gerecht, weshalb eine Aufweitung des Planbereichs nicht erforderlich ist. Die weiteren Ausführungen zur Vertretung und Einbringung ins damalige Verfahren sind für das derzeitigen Verfahren nicht in der Form relevant, als dass diese zu einer Änderung der Planung führen müsste.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die Festsetzungen so getroffen, dass diese den Bestand wiedergeben. Im Vergleich zum bisherigen Baurecht wurden die damaligen Flächen des Bauverbots in private Grünflächen umgewandelt. Am Charakter ändert sich dabei nichts wesentliches. Beide Festsetzungsarten sagen das Vergleichbare aus, nämlich, dass diese Flächen von Bebauung freizuhalten sind.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Da die Nutzbarkeit des Grundstückes vergleichbar erhalten bleibt wird kein Wertverlust des Grundstückes durch die mit dem aktuellen Plankonzept verbundenen Veränderungen des Zulässigkeitsrahmens gesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zusammenfassend reichen die im Bebauungsplanentwurf dargelegten Gründe, weshalb die Festsetzungen notwendig seien, nicht aus, um die durch die Festsetzungen entstehende Belastung des Grundstücks unserer Mandanten zu rechtfertigen.</p> <hr/> <p><b><u>Ergänzung eines Mandanten der Rechtsanwalts per E-Mail am 01.07.2020:</u></b>  Frau RAin ..... hat im Auftrag der .....  ... .. gestern auf den Bebauungsplan  geantwortet.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt einer Steuerungsplanung dar, die die wesentlichen Qualitäten des Planbereichs erfasst und diese im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weiterführt. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt sind die gegebenen baulichen Anlagen bei der Planung zu berücksichtigen. Das trifft sowohl auf die Höhe der baulichen Anlagen als auch auf die mögliche Überbaubare Grundstücksfläche zu. Bei den Festsetzungsvorschlägen zur Wand- und Gebäudehöhe wurde Toleranzen miteinbezogen, die es z.B. möglich machen den Dachraum auszubauen und diesen nach heutigen Maßstäben angemessen zu nutzen. Eine Einschränkung für die Grundstücke im östlichen Planbereich stellt die Festsetzung einer privaten Grünfläche dar. Diese bildet im Grunde das Bauverbot aus dem vorherigen Baurecht ab. Das Ziel Festsetzung der privaten Grünfläche ist die Fernwirkung der Hangstrukturen weiterhin zu sichern. Eine gärtnerische Nutzung dieser Flächen ist nach wie vor möglich. Nicht zu rechtfertigende Belastungen des Grundstücks gehen von dem aktuellen Plankonzept nicht aus.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Wie oben bereits beschrieben bestehen keine fachlichen Gründe die nördliche Teilfläche des Flurstücks 1596 als Baufläche in den Geltungsbereich des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufzunehmen. Die Zugehörigkeit dieser Fläche zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und rein privat möchte ich Ihnen betreffend den folgenden Textausschnitt von Frau .....</p> <p><i>Gegen die Festsetzung als Bauverbotsfläche haben sich unsere Mandanten im damaligen Verfahren nicht gewehrt, da sie nach Ansicht des Geschäftsführers der ..... Herrn ... nicht ausreichen über das damaligen Verfahren und die diesbezüglichen Möglichkeiten informiert wurden. Die ..... unserer Mandanten ließen sich damals von Herrn Rechtsanwalt ..... beraten. Wie sich nach Abschluss des Verfahrens herausstellte beriet dieser jedoch auch die Eigentümergemeinschaft ..... Hierbei könnte möglicherweise ein Interessenkonflikt bestanden haben.</i></p> <p>anbei eine Rechnung von Herrn RA ..... und eine Beschlußvorlage von 2007 übersenden.</p> <p>Anlagen der E-Mail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rechnung des damaligen Rechtsanwalts der Mandanten vom 11.12.2006</i></li> <li>• <i>Sitzungsvorlage DS 2007/251, GR am 25.06.2007 öffentlich: Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" – Satzungsbeschluss (als Beweis dafür, dass eine andere Eigentümergemeinschaft vom damaligen Rechtsanwalt vertreten worden ist)</i></li> </ul>	<p>den Freibereichen, die die Durchgrünung des Bannegghangs ausmachen ist bereits durch den Ortsbauplan "Lageplan zur Baulinienfeststellung westlich der Stauferstraße" seit 1949 enthalten. Alle neueren Bebauungspläne haben zum Ziel dieses Miteinander von bebauten zu unbebauten Bereichen zu sichern und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern. Diese Zielsetzung liegt damit sowohl der rechtsverbindlichen Planung "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007 als auch dem aktuellen Plankonzept für die südlich angrenzenden Flächen zu Grunde. Fragen des Verfahrens aus 2007 müssen hier nicht neu aufgerollt werden. Auch mögliche Probleme des damaligen Verfahrens sind für das vorliegende Verfahren nur relevant, soweit es städtebauliche Gründe gibt. Diese werden nicht gesehen, da der damalige Plan dem Grundziel des Miteinanders von bebauten zu unbebauten Bereichen mit angemessener Auseinandersetzung mit dem Bestand nachgekommen ist.</p>
7.	<p>Stellungnahme XII. vom 02.07.2020: An alle Planungsbeteiligten und Objektbetroffenen,</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>als zeitweiser Teilnehmer an dem am 30.06.2020 um 17:00 Uhr vor Ort stattgefundenen Informationsaustausch ergeben sich aus meiner Sicht folgende Tatbestände:</p> <hr/> <p><b>Zum Objekt-Entwurf Urbanstraße:</b> Die vom Architekten vorgelegten Entwurfszeichnungen entsprechen bezüglich der Nutzungsanforderungen den Wünschen des Bauherrn (Raumprogramm, Raumgrößen, Raumzuordnung) sowie auf Grund der bisherigen Abstimmungen auch dem BOA, sie entsprechen jedoch nicht dem § 34 des BauGB.</p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> <b>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</b> (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Hierzu folgende Bemerkungen zur Zulässigkeit, der die geplanten Baumaßnahme nicht entsprechen:</p> <p>Maß der baulichen Nutzung                  Bewohnerzahl, Grundfläche, Geschossfläche,                  Baukörpervolumen                  Bauweise und Grundstücksfläche</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen, ob sich ein Baugesuch nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Dieser soll aufgestellt werden, um den Zulässigkeitsrahmen, der sich derzeit aus den bestehenden Baulinienplänen in Ergänzung der Maßgaben des § 34 BauGB ergibt, vollständig als Zulässigkeitsrahmen zu ersetzen, nachdem festgestellt wurde, dass mit diesen eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gesichert werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Überbauung zweier im B-Plan ausgewiesenen Parzellen, geänderte Firstrichtung                      Eigenart der näheren Umgebung                      Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ausnahme Haus 46, bei dem § 34 nicht beachtet wurde)                      Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse                      Reduzierung der Grünflächen und des Baumbestands                      Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden                      Gegenüber den beiderseitigen Häusern in der Urbanstraße entspricht der Objektentwurf keinesfalls dem wahrnehmbaren Ortsbild</p> <hr/> <p><b>Zum B-Plan-Entwurf Stauferstraße, Urbanstraße:</b>                      Die Grundstücke der westlichen und östlichen Bebauung der Stauferstraße erfordern eine unterschiedliche Bewertung folgender Planungsparameter, die bei weiteren Bauanträgen zu berücksichtigen sind.</p> <hr/> <p>- PKW Stellplätze                      Bedingt durch die zwingend notwendigen PKW-Stellplätze pro Wohneinheit kann es auf der Westseite keinen ‚Vorgarten‘ vor den Häusern ergeben, da diese Abstandsflächen zur Straße als Stellplätze bzw. Garagen für die Wohneinheiten benötigt werden, abgesehen von den begrüneten Restflächen im Hang.                      Die auf der Ostseite der Straße gegen den Hang unterzubringenden Stellplätze können nur in Form von Garagen erstellt werden, um das Gefälle des Hanges zu verarbeiten.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Aus diesem Grund wurden unterschiedliche Gebietskategorien (WA1-WA5) festgesetzt, die auf die jeweilige Situation angepasste Regelungen enthalten.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Der Bebauungsplanentwurf definiert für die Unterbringung der bauordnungsrechtlichen Stellplätze einen Rahmen, wo diese untergebracht werden können. Hierbei sind die restlichen Festsetzungen wie z.B. der Pflanzstreifen entlang der Straße einzuhalten. Die konkrete Ausformung der Stellplätze bleibt innerhalb dieses formulierten Rahmens der Bauherrschaft freigestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hierbei ist eine Begrünung der Dachflächen einschl. Erdanschüttung gemäß Grundstücksgefälle möglich.</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen auf den West- und Ostseiten der Stauferstraße</li> </ul> <p>Der auf der Westseite zwischen Straßenniveau und Eingangsgeschoss ebene Zugang ermöglicht einen barrierefreien Zugang von Garage und Stellplatz zu EG und Aufzug. Die auf der Ostseite mögliche barrierefreie Erschließung erfordert erhebliche technische Anforderungen, da die Baukörper einen lt. B-Plan großen Höhen- und Weitenabstand zur Straße ergeben. Diesen unterschiedlichen Gegebenheiten der Grundstücke versucht der B-Plan-Entwurf zu entsprechen, indem er auf der Ostseite hangseitig hinter den begrünten Garagen noch einen bebaubaren Geländestreifen vorschlägt, um von der Garagenebene per Aufzug das Unter- bzw. Erdgeschoss zu erreichen. Auf der Westseite kann der wünschenswerte ‚Vorgarten‘ bestenfalls talseitig angelegt werden, was z.T. bereits bei den vorhandenen Häusern erfolgt ist.</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hintere Grünfläche</li> </ul> <p>Die hangseitig oberhalb der bebaubaren Flächen auf der Ostseite ausgewiesene Grünfläche stimmt mit dem Lageplan des Hauses Nr. 37 von 1934 überein, bei dem diese Flächen als Bauverbot gekennzeichnet sind. Eine Anrechenbarkeit dieser Flächen als GRZ widerspricht der Zielplanung der Stadt, im Bereich der Federburg-, Staufer- und Bannegstr. ein angemessenes Verhältnis zwischen Baumasse und Grünfläche zu erreichen.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die formulierten Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Intention der Stellungnahme die eine Abwägung erfordert hätte, konnte nicht erkannt werden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die formulierten Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen. Die private Grünfläche zählt bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ) nicht mit. Dies muss an dieser Stelle klargestellt werden. Der formulierte Widerspruch besteht damit gerade nicht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Zum Verständnis:</b> Abschließend stellt sich die Frage, warum der Architekt und das Bauordnungsamt sich auf den § 34 beziehen und behaupten, der Entwurf entspräche juristisch dessen Anforderungen. Eine Überprüfung des Bauantrags sowie eine angemessene Interpretation des B-Plan-Entwurfs halte ich für dringend erforderlich.</p>	<p><b>Kennntnisnahme</b> Fragen, ob sich ein Baugesuch nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Dieser soll aufgestellt werden, um den § 34 und die bestehenden Baulinienpläne vollständig als Zulässigkeitsrahmen zu ersetzen, nachdem festgestellt wurde, dass mit diesen eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gesichert werden kann.</p>