ANLAGE 4

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger 1, Stellungnahme vom 11.05.2011: Die Einfamilienhäuser am Nord-, Ost-, und Südrand sollen "eingeschossig mit ausbaubarem DG" erstellt werden. Ist bei der gegebenen Gebäudegrundfläche und diesen Vorgaben überhaupt ein familiengerechter Grundriss mit 5 - 6 Zimmern (3 Schlafzimmer, Wohn-, Esszimmer, Büro bzw. Hauswirtschaftsraum) in EG und OG möglich bei einer Wohnfläche von > 130 qm möglich?	**Ist bereits berücksichtigt** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen einen Angebotsrahmen dar, innerhalb dessen bauliche Maßnahmen umgesetzt werden können. Insofern beschreiben die festgesetzten Baufenster in Verbindung mit den Bestimmungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl die maximal realisierbare Gebäudekubatur. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen zu der Grundrissgestaltung zukünftiger Gebäude. Ziel des Bebauungsplanes ist, Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäuser für Familien zu schaffen. Daher ermöglicht das Festsetzungsgerüst des Bebauungsplanes auf allen Grundstücken und zukünftigen Grundstücksparzellen auskömmliche Gebäudegrößen, die den üblichen Flächenbedarf abdecken können.
	Gestern habe ich auch noch Folgendes aufgeschnappt: begrünte Flachdächer von Garagen- bzw. Carports. Ist das korrekt? Was wird damit bezweckt? Dadurch entstehen doch nur Mehrkosten gegenüber z. B. einer Standard-Fertiggarage.	**Wird zur Kenntnis genommen** Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ist als örtliche Bauvorschrift (Nr. B 1.2) vornehmlich aus gestalterischen Gründen notwendig. Die Flachdächer von Garagen und möglichen Anbauten sind aufgrund der festgesetzten Wandhöhe in der Regel niedrig und damit unmittelbar ortsbildwirksam. Mit der Festsetzung wird die gestalterisch wirksame Durchgrünung des Baugebiets erhöht.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Darüber hinaus dient die Festsetzung der Retention das Dachniederschlagswassers und entlastet damit zum einen die Retentionsanlagen, zum anderen dient es der kleinräumigen Klimaverbesserung.
	Aus dem Solargutachten: 4.2 Solarthermie ... weist die Planung knapp befriedigende Voraussetzungen für die thermische Sonnenenergienutzung auf ... ... Die Gebäudestellung lässt bei allen Gebäuden eine befriedigende Orientierung der Kollektorflächen zu. Die vorgesehene Dachneigung beschränkt die thermische Sonnenenergienutzung auf Trinkwassererwärmung im Sommerhalbjahr. Eine Heizungsunterstützung oder Trinkwassererwärmung im Winter erfordert eine steilere Aufstellung und damit eine Aufständerung der Kollektoren ...	**Wird zur Kenntnis genommen** Der solarenergetische Belang ist ein Teilaspekt der städtebaulichen Planung, der neben weiteren, sich teilweise auch ausschließenden Belangen (u. a. Stellung, Höhenentwicklung und Abstände der Gebäude, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Durchgrünung und städtebauliche Gesamtqualität des Baugebietes), in der Gesamtplanung des Baugebietes berücksichtigt wird. Die vollständige Berücksichtigung eines einzelnen Belanges würde in der Abwägung dazu führen, dass andere ebenfalls wichtige Belange nicht in dem für sie gebotenen Umfang beachtet werden könnten. Eine solche Disproportionalität der Abwägung steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 7 BauGB.
	--> "knapp befriedigend" halte ich angesichts weiter steigender Energiepreise ebenso wie der Gutachter für unbefriedigend und optimierbar, als Schulnote wäre das nur eine 3-4 (!) --> für die gute bis sehr gute aktive Nutzung der Solarthermie müssten die Gebäude mit den Dachflächen nach Süden ± 5° gedreht und steiler also ~ 42° - 45° werden, ansonsten hilft nur die Aufständerung der Kollektoren (und dies ist dann städtebaulich auch nicht gerade schön)!	
	--> wenn die Gebäudeorientierung so bleibt, ist dann wenigstens die Aufständerung von Kollektoren, zwecks Heizungsunterstützung im Winter, zulässig?	**Wird zur Kenntnis genommen** Eine Aufständerung von Kollektoren ist nur innerhalb der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zur Parkflächensituation: Die wird dann wohl ähnlich wie in der Kehlstraße in Obereschach.	**Wird zur Kenntnis genommen** Ein weiterer zu berücksichtigender Belang ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden. Daher und auch aus Kostengründen werden die Verkehrsflächen nur in dem erforderlichen Umfang festgesetzt. Geplant ist eine Haupterschließung als Ringsystem, mit einer Regelbreite von 6,0 m, die als Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Aufgrund der geringen Gesamtbreite können innerhalb der Verkehrsfläche nicht durchgängig öffentliche Stellplätze eingerichtet werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind daher grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
	Zur weiteren Planung, v. a. zeitlich: - der Bebauungsplan erscheint mir zu > 95% fertig zu sein - wie kann das weitere Verfahren für die letzen ca. 5% beschleunigt werden? - ist es möglich den aktuellen Stand des Bebauungsplanes schon vorab an das RP zur Vorprüfung zu schicken (damit der endgültige Plan dann schneller genehmigt wird)? - kann man dem Stadtplanungsamt irgendwelche Termine vorgeben, wann der Bebauungsplan fertig zu sein hat? Der Stadt fehlen ja auch die Einnahmen aus dem Verkauf. Für mich als Familienvater ist diese zeitliche Verzögerung nur schwer akzeptabel. Ich habe jetzt kleine Kinder und möchte jetzt für meine Familie ein Haus bauen und dies möglichst in Eschach weil wir uns hier sehr wohl fühlen. Bitte versuchen Sie das weitere Verfahren zu beschleunigen und machen Sie Druck auf die Stadtplaner damit der Vertrieb so schnell als möglich beginnen kann und der Baubeginn so früh als	**Wird zur Kenntnis genommen** Das Bebauungsplanverfahren muss entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches abgearbeitet werden. Die in diesem Verfahren erforderlichen Verfahrensschritte werden von der Verwaltung in einem engen Zeitrahmen bearbeitet und in der vorgeschriebenen Verfahrensart durchgeführt. Eine weitere Straffung des Planverfahrens ist aufgrund des o.g. gesetzlich bestimmten Verfahrens und der notwendigen politischen Beschlüsse nicht möglich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	möglich in 2012 erfolgen kann. Zu den Baukosten: Wie ich schon gestern erwähnt habe wurde durch die nun mindestens einjährige Verzögerung (obwohl gemäß Auswertung der Behördenbeteiligung bereits im Juni/Juli 2009 die Stellungnahmen vorlagen) die Niedrigzins-Phase für uns potentielle Bauherren verpasst. Durch die exzessive Planung, Gutachten, dadurch erhöhten Erschließungskosten wird vermutlich auch der Grundstückspreis leider entsprechend hoch werden, der dann durch den Zusatzaufwand wie individuelle Bodengutachten und Hausgründung noch verteuert wird. Insgesamt werden dadurch die Kosten für ein solches Bauvorhaben erheblich teurer. Ich hoffe sehr, dass sich der Grundstückspreis trotzdem im vernünftigen, noch finanzierbaren Rahmen hält. Der Bodenrichtwert für Oberhofen liegt ja bereits bei 235 €/qm. Evtl. gibt es ja auch Rabatte bzw. Zuschüsse für Familien aus der Ortschaft. Schon mal Vielen Dank für Ihre Mühe und Ihr Verständnis.	**Wird zur Kenntnis genommen** Die Zeitspanne zwischen den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Juni / Juli 2009 und der öffentlichen Auslegung war im gänzlichen Umfang erforderlich, um die vielschichtigen planerischen Fragestellungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der gebotenen Sorgfalt bearbeiten, für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorbereiten und mit den verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange einvernehmlich lösen zu können. Fragen hinsichtlich der Vermarktung / Bodenpreisgestaltung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diese Aspekte werden außerhalb des Verfahrens von der zuständigen Verwaltung bearbeitet und durch die politischen Gremien beschlossen. Ebenso sind finanzpolitische Fragestellungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
2.	Bürger 1, Stellungnahme vom 30.05.2011: Ungünstigerweise steigt demnächst wahrscheinlich auch noch die Grunderwerbsteuer von 3,5% auf min. 4,5%; das treibt die Baukosten weiter in die Höhe. Ich freue mich dass es vorwärts geht.	**Wird zur Kenntnis genommen** Fiskalische Fragestellungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.