GEMEINDE NIEDERESCHACH
BEBAUUNGSPLAN
INNENENTWICKLUNG „Unterm Hummelberg“

AUSWERTUNG DER ERSTEN OFFENLAGE/BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 BAUGB UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 BAUGB

Die vom 30.07.2015 bis einschl. 31.08.2015 durchgeführte Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, hat den Eingang folgender Stellungnahmen ergeben.

1. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Behörden

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
<p><u>LRA SBK, Amt f. Wasser- und Bodenschutz (27.08.2015)</u></p> <p>FFH-Gebiet und geschützter Biotop § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG Baden-Württemberg: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht in das FFH-Gebiet "Eschachtal" (Nr. 7817-341). Die Eschach und ihre Ufergehölze entlang der Ostgrenze der Plangebietes gehören zu den geschützten FFH-Lebensraumtypen und der Auwaldstreifen ist gemäß FFH-Richtlinie zudem prioritär geschützt. Dieser Bereich ist zugleich nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG Bad.-Württ. als Biotop geschützt (Biotop Nr. 7817-326-0040: Eschach N Niedereschach).</p>	<p>Wird zur Kenntnis ge- und als Hinweis in den Text übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Zustimmung</p>
<p>Durch die Planung wird nicht direkt in die Eschach und in ihre Ufergehölze eingegriffen. Diese Gehölze sind jedoch dauerhaft in ihrer natürlichen Entfaltung zu erhalten. Hierzu ist die Standfläche der Ufergehölze und Uferhochstaudenfluren, die teilweise in den Geltungsbereich reicht, im und entlang des Bebauungsplans als Biotopfläche darzustellen und als zu erhaltende Gehölze festzusetzen (Pflanzbindung). In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Grünfläche zwischen dem bestehenden Weg und der Eschach als öffentliche</p>	<p>Die Planzeichnung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Billigung</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
<p>Grünfläche auszuweisen und naturnah anzulegen und zu pflegen. Die hier im Bebauungsplan zur Anpflanzung eingetragenen Bäume bestehen als Ufergehölz bereits. Sofern ergänzende Pflanzungen erforderlich bzw. sinnvoll sind (z. B. in Bestandslücken), sind hier gebietsheimische, standortgerechte Gehölze entsprechend dem Ufergehölzstreifen zu wählen. -</p>	<p>Die Planzeichnung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Billigung</p>
<p>Auch das Baufenster westlich des bestehenden Weges liegt weitgehend im FFH-Gebiet. Die Wiese mit einzelnen Obstbaumpflanzungen wird jedoch nicht von FFH-Lebensraumtypen eingenommen, sodass unsererseits bei einer weitgehenden Schonung der Eschach und ihrer Gehölze nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen wird. Hierzu sind während den Baumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung während der Bauphase ausschließen (z. B. Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920, Vermeidung von Stoffeinträgen in die Eschach). Hierauf soll im Textteil zum Bebauungsplan an geeigneter Stelle hingewiesen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme; Hinweis wird übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme; es bleibt auch angesichts dessen bei der vorgesehenen Überplanung der Fläche</p>
<p>Artenschutz: Sofern in den Gehölzbestand am Westrand des Geltungsbereichs eingegriffen wird, ist dieser Eingriff außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel auszuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme; Hinweis wird übernommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eingriffsregelung: Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, das u. a. im Falle einer Nachverdichtung innerhalb eines Siedlungsgebietes angewendet wird, greift in der Regel die Eingriffsregelung nicht. Da es sich hier aber um einen Eingriff in eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans "Wohnanlage Eschach" (Stand 2000, Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung/-pflege) handelt, ist diese Ausgleichsfläche andernorts gleichwertig zu ersetzen. Die ersetzende Ausgleichsmaßnahme ist noch mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen, textlich im Bebauungsplan festzulegen und dem Baugebiet zuzuordnen.</p>	<p>Mit dem Baufenster und den zusätzlichen Wegeflächen werden Ausgleichsflächen überplant, die in dem BPlan „Wohnanlage Eschach“ (Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung/-pflege) festgesetzt sind. Deshalb müssen für die nun entfallenden Ausgleichsflächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Dies geschieht durch die verbindliche Festlegung dieser Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche (Flst Nr.17), die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, und wird durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich geregelt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vornahme der im Plangebiet wegfallenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem angegebenen Flurstück Nr. 17 der Gemeinde wird wie vorgeschlagen beschlossen.</p>

2. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit/Private/Bürger

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
<p>Bürger 1 durch Rechtsanwalt Gräfe mit Schriftsatz vom 28.08.2015</p>		
<p>I.</p> <p>Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht ersichtlich. Die Gemeinde stützt sich insoweit darauf, dass sich das Vorhaben „nachhaltig positiv“ auf die Erweiterung der Kapazitäten hinsichtlich des betreuten Wohnens auswirken würde. Darüber hinaus bestehe eine „sehr große Nachfrage“ nach betreutem Wohnen. Ob eine solche Nachfrage tatsächlich besteht, ist nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde lässt weder ausführen, in welcher Form und welchem Umfang derartige Anfragen an sie herangetragen wurden, noch woraus sich die Häufung solcher Anfragen in der jüngeren Vergangenheit ergeben soll.</p> <p>Im Allgemeinen ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dann und insoweit erforderlich, wenn und wie sie sich aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Eine solche planerische Konzeption ist hier nicht erkennbar.</p>	<p>Auf die vorgenommene Ergänzung der Bebauungsplanbegründung zum Erfordernis der Planung wird verwiesen. Es wird nur eine Bebauungsmöglichkeit für Betreutes Wohnen in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den auf der anderen Seite der Eschach bereits vorhandenen Seniorenpflege- und -wohneinrichtungen vorgenommen, die sowohl der Deckung des aktuellen Bedarfs als auch der Daseinsvorsorge dient, und zwar aktuell und für die Zukunft. Die Gemeinde möchte nicht, dass der betroffene bzw. in Frage kommende Personenkreis abwandert, sondern am Ort eine solche Wohnmöglichkeit in einem ausreichenden Umfang gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme und Zustimmung zu den Ausführungen von Planer/Verwaltung</p>
<p>II.</p> <p>Es sind keine sachlichen Gründe dafür ersichtlich, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden muss.</p> <p>Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass das Vorhaben, das Gegenstand des Bebauungsplans ist, „dringend notwendig“ sei. Wie bereits ausgeführt, ist diese Dringlichkeit durch nichts belegt.</p> <p>Dass der Bauträger das Baugesuch sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplans einreichen will, liegt in der Natur der Sache und ist regelmäßig bei jedem Bauherren der Fall. Diesem Ansinnen dürften</p>	<p>Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor. Das Plangebiet befindet sich im bereits überplanten bzw. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Mit der Überplanung des bislang als Grünflächen festgesetzten Bereiches durch eine Wohnbebauung findet eine Nachverdichtung statt. Die im § 13 a BauGB genannten Größengrenzen werden hier nicht überschritten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
in erster Linie wirtschaftliche Interessen zugrunde liegen und weniger das Motiv, den angeblich fehlenden Wohnraum im Bereich des betreuten Wohnens zu schaffen.		
III. Im Übrigen lässt der Entwurf wesentliche private Belange unseres Mandanten, als auch Belange des Verkehrs unberücksichtigt. Im Einzelnen:	Das ist nicht zutreffend. Siehe nachstehend.	Kenntnisnahme Auf die Überplanung des Gebiets wird auch angesichts der Einwände und Bedenken des Nachbarn nicht verzichtet. An den Planungszielen wird festgehalten. Die damit verfolgten Interessen der Allgemeinheit überwiegen die privaten Interessen des Nachbarn
1. Die erforderliche Umgestaltung des auf dem gemeindlichen Grundstück Flurstück-Nr. 34 befindlichen Gehweges wäre für unseren Mandanten mit gravierenden Nachteilen verbunden.	Etwaige Nachteile durch den geplanten Erschließungsweg sind nicht so gravierend, dass auf die Planung verzichtet werden müsste oder sollte.	Kenntnisnahme An der Planung wird festgehalten
a) Das vorbezeichnete Grundstück stand bis zum Jahr 2004 im Eigentum unseres Mandanten und wurde seinerzeit an die Gemeinde im Hinblick auf die beabsichtigte Errichtung des Gehweges veräußert. In diesem Zusammenhang wurde unserem Mandanten vom damaligen Bürgermeister der Gemeinde, Herrn Otto Sieber, zugesichert, dass es dauerhaft bei der beabsichtigten Nutzung bleiben wird. Dies lässt sich auch dem als Anlage beiliegenden Schreiben der Gemeinde vom 31.08.2004 entnehmen, in welchem der damalige Bürgermeister unseren Mandanten darauf hingewiesen hat, dass sein Grundstück an keinen öffentlichen Weg grenzt, sondern die öffentliche Straße erst an der Steigstraße beginnt. Entgegen der damaligen Zusage sieht der Bebauungsplan vor, dass der Gehweg als Zufahrt für das geplante Wohngebäude genutzt werden soll. Bei Kenntnis dieser Sachlage hätte unser Mandant das Grundstück seinerzeit nicht an die Gemeinde veräußert. Im Übrigen soll die Gemeinde nach neueren Erkenntnissen unseres Mandanten bereits im Jahr 2004 mit dem Gedanken gespielt haben, ein entsprechendes Bauvorhaben auf dem jetzt dafür vorgese-	Die gegen die Gemeinde und den ehemaligen Bürgermeister erhobenen Anschuldigungen werden in aller Deutlichkeit zurückgewiesen. Die Anschuldigungen treffen nicht zu. Im Übrigen ist es Aufgabe der Gemeinde, den jeweiligen Anforderungen entsprechend vor allem im Bereich der Bauleitplanung auch zukunftsorientiert Daseinsvorsorge und Planung zu betreiben. Deshalb sind etwaige Vorstellungen aus einer Zeit vor mehr als 10 Jahren, die jedoch zum damaligen Zeitpunkt nicht rechtlich verbindlich festgesetzt wurden, 11 Jahre später für das Handeln der Gemeinde nicht bindend. Sogar bereits aufgestellte Bebauungspläne können – wie hier – bei Änderung des Bedarfs bzw. zur Zukunftssicherung wieder geändert und durch neue Planungen ersetzt werden. Außerdem ist festzuhalten, dass die jetzt überplanten	Kenntnisnahme und Billigung der Stellungnahme Planer/Verwalter

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
<p>henen Grundstück umzusetzen. Es spricht vor diesem Hintergrund einiges dafür, dass unser Mandant damals mit falschen Zusagen zur Veräußerung des Grundstückes bewegt wurde.</p>	<p>Grundstücke in dem geltenden Flächennutzungsplan als Bauerweiterungsfläche dargestellt ist. Denn Einwander konnte deshalb nicht darauf vertrauen, dass dieser Bereich dauerhaft unüberbaubar bleibt.</p>	
<p>b) Der damalige Bürgermeister der Gemeinde hatte unserem Mandanten im Zuge der Veräußerung zugesagt, dass es sich bei der Neugestaltung des Gehweges nicht um eine Erschließungsmaßnahme handeln würde und unser Mandant dementsprechend auch nicht verpflichtet wäre, etwaige Kosten zu tragen. Unser Mandant muss nun befürchten, dass die Gemeinde die Errichtung der Straße zum geplanten Bauvorhaben als Erschließungsmaßnahme deklarieren und unseren Mandanten zur Zahlung entsprechender Beiträge heranziehen wird.</p>	<p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Gemeinde ist zur Abrechnung von Erschließungskosten gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern nach dem Kommunalabgabengesetz verpflichtet. Das entspricht dem Vorteilsprinzip wonach Grundstückseigentümer nicht zu Lasten der Allgemeinheit/der Steuerzahler begünstigt werden dürfen. Die Gemeinde kann und darf nur Erschließungskosten abrechnen, die ihr tatsächlich entstehen. Sofern hier der Vorhabenträger für das Betreute Wohnen die Kosten für den Erschließungsweg vollständig übernimmt, kann und muss die Gemeinde bei dem benachbarten Grundstückseigentümer keine Kosten erheben; davon profitiert der Grundstückseigentümer. Das ist im Übrigen keine Frage der Erforderlichkeit der Planung und auch kein relevanter Einwand gegen die vorgesehene Planung, sondern gesetzliche Folge. Die Gemeinde ist an Gesetz und Recht gebunden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>c) Das geplante Bauvorhaben ist ein großes Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten. Der jetzige Gehweg wird die einzige Zufahrtsmöglichkeit darstellen. Dabei muss mit einem starken Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Dies bezieht sich nicht nur auf die Bewohner des Gebäudes, sondern auch auf Verkehr, der von Besuchern (Angehörige, med. Pflegepersonal, etc.) verursacht wird. Die aus diesem Verkehrsaufkommen resultierende Lärmbelastung wird erheblich sein. Diese geänderte Verkehrssituation würde im Übrigen zu einer erheblichen Wertminderung des Grundstückes und des darauf befindlichen Wohngebäudes unseres Mandanten führen, die sich bei einem etwaigen Verkauf entsprechend niederschlagen würde. Zu Bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten grundsätzlich ein weiteres Wohnhaus errichtet werden könnte.</p>	<p>Die Festsetzungen zu der verkehrlichen Erschließung werden ergänzt und optimiert. Die Abwicklung des PKW- und Andienungsverkehrs entspricht damit den einschlägigen Vorgaben. Eine Ausweichbucht für Gegenverkehr und ein Wendehammer, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreicht, sind vorgesehen. Zudem ist die Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, für den die einschlägigen straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben gelten (StVO Zeichen 325.1: Schrittgeschwindigkeit, Fahrzeugführer müssen auf Fußgänger Rücksicht nehmen, Parken nur in den gekennzeichneten Flächen). Eine unzumutbare Lärmbelastung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr ist demzufolge unter keinem denk-</p>	<p>Kenntnisnahme. Den Ausführungen Planer/Verwaltung wird zugestimmt. Die geänderten Festsetzungen für die Erschließungswege werden so beschlossen, wie aus der Planzeichnung ersichtlich.</p>

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
	<p>baren Aspekt gegeben. Eine etwaige Wertminderung eines Nachbargrundstückes ist nach Auffassung der Gerichte bei einer Wohnbebauung auf der Grundlage von Bebauungsplanfestsetzungen regelmäßig nicht gegeben. Insbesondere gilt dies, wenn wie hier nur eine sehr eingeschränkte Wohnnutzung für Betreutes Wohnen mit geringeren Stellplatzanforderungen und einem geringeren Verkehrsaufkommen vorliegt. Der Einwender hat auch keinen Anspruch darauf, vor einer weiteren Bebauung in der Umgebung verschont zu bleiben.</p>	Siehe oben
<p>d) Nach dem jetzigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass die Breite der Zufahrt lediglich für ein Fahrzeug ausreichen wird. Bei entgegengesetztem Verkehr wird es unumgänglich sein, dass ein Fahrzeug - soweit dies überhaupt möglich ist - auf neben der Straße befindliche Flächen ausweichen muss. Es steht zu befürchten, dass dies in erster Linie das Grundstück unseres Mandanten betreffen wird.</p>	<p>Die Festsetzungen zu der verkehrlichen Erschließung werden ergänzt und optimiert. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Das Grundstück des Einwenders ist nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme Siehe vorstehend
<p>2. Unser Mandant wäre darüber hinaus auch unter anderen Gesichtspunkten durch das geplante Bauvorhaben benachteiligt.</p>		
<p>a) Das Gebäude unseres Mandanten wird mit einer Holzheizung beheizt. Nach der 2. BImSchV muss ein Abstand von 15 Metern von der Mündung des Schornsteines zum Nachbargebäude gegeben sein. Dieser Abstand wäre im Falle der Realisierung des privaten Bauvorhabens nicht mehr vorhanden. Im Falle einer Erneuerung der Heizungsanlage könnte dies für unseren Mandanten bedeuten, dass die Holzheizung nicht mehr zulässig wäre und damit nicht mehr betrieben werden könnte. Unser Mandant müsste dann seine gesamte Heizungsanlage umrüsten, was entsprechende Kosten verursachen würde.</p>	<p>Nach der einschlägigen Regelung in § 19 Abs. 1 Ziff. 2 der 1. BImSchV müssen Schornsteine die Fenster und Lüftungsöffnungen anderer Gebäude im Umkreis von 15 m um 1 m überragen. Diese Regelung gilt generell und muss von allen Schornsteinnutzern zwingend beachtet und eingehalten werden. Dies ist somit kein genereller Ausschlussgrund für die vorgesehene Ausweisung und Bebauung des neuen Baufensters. Der Kamin im Wohngebäude des Einwenders befindet sich nach den genehmigten Bauvorlagen etwa in der Mitte des Gebäudes und hat einen Abstand von rund 11 m bis zur Grundstücksgrenze in Richtung Plangebiet (senkrecht zur Grenze gemessen). Das Baufenster für die geplante Bebauung im Plangebiet hat einen seitlichen Abstand von 4,30 m zum Grundstück des Einwenders. Somit hält der Kamin bei dem Wohngebäude des Ein-</p>	<p>Die Stellungnahme der Planer/Verwaltung wird zur Kenntnis genommen Eine Planänderung wird deshalb nicht vorgenommen</p>

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
	<p>wenders den nach den oben genannten Vorschriften erforderlichen Abstand von 15 m zu der geplanten Bebauung damit ein.</p> <p>Aufgrund der Höhenverhältnisse und Höhenfestsetzungen – siehe dazu nachstehen – überragt der Kamin außerdem die benachbarten Fenster und Lüftungsöffnungen in dem erforderlichen Umfang von einem Meter.</p>	
<p>b) Das geplante Bauvorhaben beinhaltet ein Gebäude in erheblicher Größe, welches sehr nah an das Gebäude unseres Mandanten grenzen würde. Auch unter diesem Aspekt würde sich eine nicht unerhebliche Wertminderung des Gebäudes unseres Mandanten im Vergleich zum jetzigen Zeitpunkt ergeben.</p>	<p>Die nach der Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze müssen von der geplanten Bebauung auf jeden Fall eingehalten werden. Unabhängig davon wurde das Baufenster mit einem Abstand von 4,30 zur Grenze zum Grundstück des Einwenders festgesetzt, also deutlich mehr als die nachbarschützende Mindestabstandsfläche nach der Landesbauordnung von 2,50 m.</p> <p>Die geplante Bebauung ist maximal viergeschossig zulässig. Bezugspunkt dafür ist jedoch der deutlich tiefer gelegene Erschließungsweg.</p> <p>Daneben gibt es Höhenfestsetzungen: Zulässig ist bei der künftigen Bebauung eine maximal Firsthöhe von 635,70 m ü.NN. und eine maximal zulässige Traufhöhe von 632,70 m ü.NN. in dem vorderen südlichen Bereich. Das bestehende Wohngebäude des Einwenders auf dem südlichen Nachbargrundstück hat nach den genehmigten Bauvorlagen eine Firsthöhe von 635,54 m ü.NN. und eine Traufhöhe von 631,12 m ü.NN. Die geplante Bebauung wird damit in der Gesamthöhe nur unwesentlich höher als das bestehende Wohngebäude des Nachbarn, dessen Grundstück sich südlich der geplanten Bebauung befindet und dessen Gebäude zudem dort nach Süden ausgerichtet ist.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen und gebilligt</p> <p>Es bleibt bei den geplanten Festsetzungen für die künftige Bebauung im Plangebiet insbesondere zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe</p>
<p>c) Das Grundstück bzw. am Gebäude unseres Mandanten könnte bei Realisierung gern. dem derzeitigen Stand der Planung im Zuge der Bauarbeiten erheblich Schaden nehmen.</p>	<p>Diese Einwendung und Hinweise betreffen nicht die</p>	<p>Die Ausführungen wer-</p>

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Anlegung der Zufahrtsstraße wird das von unserem Mandanten errichtete Biotop (wurde seinerzeit entsprechend einer Auflage des Landratsamts erstellt) in Mitleidenschaft gezogen werden. • Der Einsatz großer Baufahrzeuge wird aufgrund der Enge der Zufahrt zum Baugebiet das Befahren des Grundstückes unseres Mandanten unumgänglich machen. • Im Zuge der Aushebung der Baugrube könnten die Steine, die das Grundstück unseres Mandanten umzäunen und zugleich den Hang befestigen, verschoben werden. • Beim Bau des Gebäudes unseres Mandanten wurde hangseitig auf ein Fundament verzichtet. Die Grundmauern wurden auf einem Felsvorsprung errichtet. Es ist davon auszugehen, dass dieser Felsen in das Nachbargrundstück hineinragt. Da die Baugrube bis unmittelbar an die Grenze der Grundstücke ausgehoben werden muss, besteht die Gefahr, dass es durch Einwirkungen auf diesen Felsen zu Schäden am Gebäude unseres Mandanten kommt. 	<p>Bauleitplanung als solche, sondern Fragen der konkreten Bauausführung. Sie sind von den künftigen Bauherren zu beachten. Die Gemeinde geht davon aus, dass die dazu notwendigen Maßnahmen (Schutzmaßnahmen, evtl. Beweissicherung etc.) ergriffen werden. Die vorgetragenen Einwände und Hinweise stellen die vorgesehene Planung nicht grundsätzlich in Frage.</p>	<p>den zur Kenntnis genommen</p>
<p>3. Letztlich wird dem Belangen des Verkehrs nicht ausreichend Rechnung getragen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu der verkehrlichen Erschließung werden ergänzt und optimiert. Die Abwicklung des PKW- und Andienungsverkehrs entspricht damit den einschlägigen Vorgaben. Auf die Ausführungen dazu bereits oben unter Ziff. 1 Buchst. b und c wird verwiesen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geänderte Planung wird gebilligt.</p>
<p>a) Der Gehweg wird derzeit insbesondere von älteren Passanten und von Schulkindern als Schulweg genutzt. Aufgrund des zu erwartenden erheblichen Verkehrsaufkommens sind Konfliktsituationen vorprogrammiert, zumal die örtlichen Verhältnisse ein Ausweichen nahezu ausschließen.</p>	<p>Alle Wege im Plangebiet werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, für den die einschlägigen straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben gelten (StVO Zeichen 325.1: Schrittgeschwindigkeit, Fahrzeugführer müssen auf Fußgänger Rücksicht nehmen, Parken nur in den gekennzeichneten Flächen).</p>	<p>- " -</p>
<p>b) Wie bereits ausgeführt, wird es aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auch zu entgegengesetzten Verkehr kommen. Auch daraus werden sich auf Grund der örtlichen Verhältnisse zwangsläufig entsprechende Konfliktsituationen entwickeln.</p>	<p>Siehe oben</p>	<p>- " -</p>
<p>c) Es ist zweifelhaft, ob die Zufahrt auf Grund ihrer geringen Breite als Rettungsweg geeignet ist. Problematisch dürfte sich die Situation insbesondere dem darstellen, wenn mehrere Rettungsfahrzeuge vor Ort wären und andere Fahrzeuge auf Grund der fehlenden Stellplätze im Bereich der Zufahrt abgestellt sind.</p>	<p>Siehe oben</p>	<p>- " -</p>

Stellungnahme Private	Stellungnahme Planer/Verwaltung	Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat
<p>d) Für das Bauvorhaben sind nach derzeitigem Stand nur zwölf Stellplätze vorgesehen, obgleich 18 Wohneinheiten geplant sind. Dies dürfte allein mit Blick auf den zu erwartenden Besucherverkehr keinesfalls ausreichen. Es steht zu befürchten, dass dann die Zufahrtstraße und/oder die benachbarten Grundstücke - darunter auch das unseres Mandanten - als Parkflächen genutzt werden.</p>	<p>Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung und der Stellplatzverordnung unter besonderer Berücksichtigung der nur zulässigen Nutzung Betreutes Wohnen im Plangebiet. Innerhalb der Baufensterflächen (im Untergeschoss der geplanten Bebauung) ist genügend Raum für die Errichtung der notwendigen Stellplätze. Die konkrete Planung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und die Prüfung Aufgabe der Baurechtsbehörde. Das Grundstück des Nachbarn darf nicht in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Ein Anlass für die Änderung der Planung aus diesem Grund wird nicht gesehen</p>