

Bebauungsplan 121/19 Heilbronn-Kirchhausen „Buckelgärten“

Bericht zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.09.2020 bis zum 20.10.2020 (jeweils einschließlich).

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung sind nachfolgend wiedergegeben:

Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

1 Anwohner des Wimpfener Wegs, E-Mails vom 04.10.2020 und vom 05.10.2020

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Möchte auf diesem schriftlichen Weg Einspruch gegen die Einbeziehung unseres Grundstückes in den Bebauungsplan 121/19 einwenden.</p> <p>Wir sehen keinen Vorteil aus der Beteiligung an dem Baugebiet Buckelgärten und möchten nicht, an der Umlageung der anfallenden Anschluss- und sonstigen Kosten, zur Lasten gezogen werden.</p> <p>Sollte die Umlage der Anschlusskosten auf die schon lang vorhandenen und angrenzenden Flurstücke nicht stattfinden, bitten wir Sie uns dies schriftlich zu bestätigen.</p>	<p>Das Grundstück der Eigentümer liegt im bereits bebauten Randbereich am Wimpfener Weg, der im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird. Daher ändert sich hier die vorhandene planungsrechtliche Situation nicht bzw. nicht wesentlich. Das Grundstück des Eigentümers wird auch nicht Bestandteil der gesetzlichen Umlageung.</p> <p>Die Abgrenzung des Umlageungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch den Umlageauschluss vorgenommen. Da die Erschließungsbeiträge für dieses Grundstück bereits erhoben sind, ist mit weiteren Erschließungskosten nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ein Ausschluss des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Plangebiets ist aus planungstechnischen Gründen nicht zweckmäßig. Das hier bisher geltende alte Planungsrecht, das einem qualifizierten Be-</p>

Vorgebrachte Stellungnahme**Stellungnahme der Verwaltung**

bauungsplan nicht entspricht, wird aktuellen Anforderungen entsprechend konkretisiert. Unzumutbare Nachteile für den Eigentümer ergeben sich daraus nicht, zumal u.a. das gesamte betreffende Baugrundstück als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, die festgesetzte GRZ von 0,6 gem. § 17 Baunutzungsverordnung die Obergrenze für besondere Wohngebiete ausschöpft und vorhandene Gebäude ohnehin Bestandsschutz haben.

2 Anwohner der Schlossstraße, E-Mail vom 29.09.2020**Vorgebrachte Stellungnahme**

Möchte auf diesem schriftlichen Weg Einspruch gegen die Einbeziehung unseres Grundstückes in der Schlossstraße in den Bebauungsplan 121/19 einwenden.

Wir sehen keinen Vorteil aus der Beteiligung an dem Baugebiet Buckelgärten und möchten nicht, an der Umlegung der anfallenden Anschluss- und sonstigen Kosten, zur Lasten gezogen werden.

Sollte die Umlage der Anschlusskosten auf die schon lang vorhandenen und angrenzenden Flurstücke nicht stattfinden, bitten wir Sie uns dies schriftlich zu bestätigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück der Eigentümer liegt im bereits bebauten Randbereich in der Schlossstraße, der im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch den Umlegungsausschuss vorgenommen.

Da die Erschließungsbeiträge für dieses Grundstück bereits erhoben wurden, ist mit weiteren Erschließungsbeiträgen nicht mehr zu rechnen.

Ein Ausschluss des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Plangebiets ist aus planungstechnischen Gründen nicht zweckmäßig. Das hier bisher geltende alte Planungsrecht, das einem qualifizierten Bebauungsplan nicht entspricht, wird aktuellen Anforderungen entsprechend konkretisiert. Unzumutbare Nachteile für den Eigentümer ergeben sich daraus nicht, zumal u.a. das gesamte betreffende Baugrundstück als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, die festgesetzte GRZ von 0,6 gem. § 17 Baunutzungsverordnung die Obergrenze für besondere Wohngebiete ausschöpft und vorhandene Gebäude ohnehin Bestandsschutz haben.

3 Eine Anwohnerin der Hausener Straße und Eigentümerin von Grundstücken in der Hausener Straße sowie in der Schlossstraße, Schreiben vom 19.10.2020

Vorgebrachte Stellungnahme

Ich bin Eigentümerin mehrerer Grundstücke an der Ecke Hausener und Schlossstraße in Kirchhausen.

Grundsätzlich bin (ich) mit der Bebauung der Buckelgärten nicht einverstanden. Ich erkläre hiermit ausdrücklich, dass ich kein Bauinteresse auf meinen Grundstücken habe, keine Einschränkungen meiner bisherigen Grundstücksnutzung hinnehme, keinerlei Interesse an der Beteiligung an einem Umlegungsverfahren habe und keine Erschließungskosten bezahlen werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundstücke der Eigentümerin liegen im bereits bebauten Randbereich an der Ecke Schlossstraße / Hausener Straße, der im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch den Umlegungsausschuss vorgenommen.

Da die Erschließungsbeiträge für diese Grundstücke bereits erhoben wurden, ist mit weiteren Erschließungsbeiträgen nicht mehr zu rechnen.

Ein Ausschluss der Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Plangebiets ist aus planungstechnischen Gründen nicht zweckmäßig. Das hier geltende alte Planungsrecht, das einem qualifizierten Bebauungsplan nicht entspricht, wird aktuellen Anforderungen entsprechend konkretisiert. Daraus ergeben sich keine Einschränkungen bisheriger genehmigter Grundstücksnutzungen, die Bestandsschutz besitzen. Unzumutbare Nachteile für die Eigentümerin ergeben sich somit nicht, zumal u.a. fast die gesamten betreffenden Grundstücksflächen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die festgesetzte GRZ von 0,6 gem. § 17 Baunutzungsverordnung die Obergrenze für besondere Wohngebiete ausschöpft und vorhandene Gebäude ohnehin Bestandsschutz haben.

4 Zwei Eigentümer eines Grundstücks im Wimpfener Weg und eines rückwärtig angrenzenden Grundstücks, Schreiben vom 19.10.2020

Vorgebrachte Stellungnahme

Wie aus dem Lageplan inkl. Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs vom 08.06.2020 ersichtlich ist, ist die überwiegende Bebauung

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorgebrachten Anregung, auf den Grundstücken der Eigentümer

Vorgebrachte Stellungnahme

(außer im Bereich „Wohnanlage – Altenheim“) mit maximal einem Vollgeschoss geplant. Die Bestandsgebäude entlang des Wimpfener Wegs und der Hausener Straße sind aktuell mit maximal zwei Vollgeschossen bebaut und werden auch im weiteren Verlauf mit dieser Vollgeschosshöhe bebaubar sein.

Konkret handelt es sich um die künftige Bebaubarkeit unserer Flurstücke. Aktuell ist das angrenzende Wohngebäude am Wimpfener Weg als Doppelhaus mit umgebungsorientierter Bebauung errichtet. Konkret wurde hier, zumindest dem Anschein nach, noch vor nicht allzu langer Zeit einer zweigeschossigen Bebauung mit erhöhter Traufhöhe gegenüber 4,5 m zugestimmt. Dieses Doppelhaus soll künftig, laut Bebauungsplan-Entwurf Buckelgärten von einem weiteren Doppelhaus seitens des Wimpfener Weg 18/1 ergänzt werden. Dieses ist jedoch nur mit einer maximal eingeschossigen Bauweise und maximal 4,5 m Traufhöhe zulässig. Dies widerspricht unseres Erachtens jedoch den bisherigen gültigen Vorschriften des § 34 BauGB, auf dessen Gültigkeit die Doppelhaushälfte errichtet wurde. Des Weiteren steht der, aus einer maximal eingeschossigen Bauweise resultierende, Ressourcenverbrauch der zu schützenden Güter Boden, Pflanzen und un bebauten Flächen für Tiere in keiner Relation, wenn man eine durchschnittliche vierköpfige Familie annimmt und ein Wohnflächenbedarf von ca. 150 m² zu Grunde legt. Die daraus sich ergebende überbaute Fläche könnte mit einer Geschosserhöhung von einem auf zwei Vollgeschosse minimiert werden. Diese Begründung legen wir generell bei der ganzen geplanten Vollgeschosshöhe des Bebauungsplan-Entwurfs „Buckelgärten“ zu Grunde. Generell sollten schutzbedürftige Güter wie die Erhaltung von Natur, Artenvielfalt und Erholungsraum der Menschen im Gleichklang mit der Entwicklung neuer Baugebiete sein, zumal durch die bisherige nicht geregelte Bauverpflichtung weiterhin massiv ungenutzte Flächen vor Ort vorhanden sind. Wissentlich, dass

Stellungnahme der Verwaltung

und im Plangebiet allgemein die zulässige Geschossigkeit auf bis zu zwei Vollgeschosse zu erhöhen, wird entsprochen. Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2021 sind in allen Gebieten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auch die zulässige Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 6,5 m erhöht, wobei im Einzelfall für Doppelhaushälften, die an eine vorhandene höhere Grenzbebauung (Brandwand) angebaut werden, Überschreitungen der Traufhöhe zugelassen werden können.

Auch die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der doppelten Anzahl an zulässigen Vollgeschossen angepasst und daher verdoppelt.

Somit erfolgt eine bessere Anpassung der Neubebauung in der Quartiersmitte an die umgebende Bestandsbebauung.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Vorgebrachte Stellungnahme

diese sich vermutlich überwiegend in privatem Eigentum befinden, wurde hier allerdings schon bereits sowohl im Bebauungsplanverfahren „Wittumäcker“ als auch „Wittumäcker West“ einige landwirtschaftliche Flächen zu Bauland umgelegt und liegen seitdem brach. Des Weiteren ist die Bebauung auf einem unserer Flurstücke, wie dem Gestaltungsplan zu entnehmen ist, mit einem freistehenden Einfamilienhaus geplant. Wie hier schon auf den ersten Blick zu erkennen ist, liegen hier die gleichen Probleme zu Grunde. Eine maximale Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss bei 4,5 m maximal zulässiger Traufhöhe, führt zu einem in der Grundfläche großen Haus auf einem Grundstück, auf dem kaum noch ein effektiv nutzbarer Garten für eine Familie mit kleinen Kindern und gegebenenfalls Eigenbedarfsanbau hinsichtlich Obst und Gemüse möglich sein wird.

Generell bitten wir Sie, die Grundzüge der Planung hinsichtlich Traufhöhe und maximaler Vollgeschosse noch einmal zu überarbeiten und eine Anpassung an die bereits bestehende Bebauung und an das geplante Altenheim vorzunehmen oder zumindest daran zu orientieren. Hauptsächlich sollte dies jedoch bei dem geplanten Doppelhaus auf einem unserer Flurstücke und dem geplanten Einfamilienhaus auf dem anderen Flurstück abgeändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

5 Anwohner und Eigentümer eines bebauten Grundstücks in zweiter Reihe des Wimpfener Wegs, E-Mail vom 04.10.2020

Vorgebrachte Stellungnahme

Möchte auf diesem schriftlichen Weg Einspruch gegen die Einbeziehung unseres Grundstückes in den Bebauungsplan 121/19 einwenden.
Wir sehen keinen Vorteil aus der Beteiligung an dem Baugebiet Buckelgärten und möchten nicht, an der Umlegung der anfallenden Anschluss- und sonstigen Kosten, zu Lasten gezogen werden.
Sollte die Umlage der Anschlusskosten, auf die schon lang vorhande-

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück der Eigentümer liegt im westlichen Bereich der überplanten Quartiersmitte, der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die hier vorhandene planungsrechtliche Situation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß dem Rahmenplan und dem städtebaulichen Konzept geändert. Das betroffene Grundstück, das derzeit über ein privates Nachbargrundstück vom

Vorgebrachte Stellungnahme

nen und angrenzenden Flurstücke, nicht stattfinden, bitten wir Sie, uns dies schriftlich zu bestätigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wimpfener Weg erschlossen wird, kann infolge der Umsetzung des Bebauungsplans durch die neue Erschließungsstraße eigenständig von Osten erschlossen werden. Dadurch erzielen die Eigentümer auch Vorteile.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch den Umlegungsausschuss vorgenommen.

Da die Erschließungsbeiträge für dieses Grundstück bislang nicht erhoben wurden (die Eigentümer profitieren bislang von der durch die Bewohner des Wimpfener Wegs bereits bezahlten Erschließung), ist hier mit Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

Ein Ausschluss der Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Plangebiets ist aus planungstechnischen Gründen nicht zweckmäßig und begründbar. Das hier geltende alte Planungsrecht, das nicht einem qualifizierten Bebauungsplan entspricht, wird aktuellen Anforderungen entsprechend konkretisiert. Daraus ergeben sich keine unzumutbaren Einschränkungen. Genehmigte Grundstücksnutzungen und Gebäude besitzen zudem Bestandsschutz. Unzumutbare Nachteile für die Eigentümer ergeben sich somit nicht, zumal u.a. fast die gesamte betreffende Grundstücksfläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

6 Eigentümer eines Grundstücks im Wimpfener Weg und von drei rückwärtigen Flurstücken, Schreiben vom 19.10.2020 und Niederschrift vom 13.10.2020**Vorgebrachte Stellungnahme**

a) Schreiben vom 19.10.2020

Die Erschließungsstraße soll um ca. eine Straßenbreite im weiteren Verlauf von Grundstück 620/1 + 599 nach Süden verschoben werden, um Hammergrundstücke zu vermeiden. Die in diesem Bereich nördlich

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a)

Die Lage der Erschließungsstraße wurde durch topographische Gegebenheiten und Eigentumsverhältnisse im betreffenden südlichen Planbereich bestimmt. Eine Verschiebung der Straße nach Süden

Vorgebrachte Stellungnahme

liegenden Grundstücke werden dadurch größer und könnten besser eingeteilt werden oder alternativ würde es mehr Parkplätze geben.

Auch/oder könnte der Kurvenbereich etwas größer ausfallen und eine potentielle Engstelle wäre somit vermieden.

b) Niederschrift vom 13.10.2020

Der Besitzer der betreffenden Flurstücke führt aus, dass er mit den geringen Gebäudeabständen von knapp 3 m zwischen dem geplanten Gebäude im Westen zu seinem Wohnhaus im Wimpfener Weg nicht einverstanden ist. Dieser soll mindestens einen Abstand von 7,5 m betragen, dabei sollen 5 m seinem Grundstück zugerechnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

würde zusätzliche Erdbewegungen auf dem Straßengrundstück und auf den nördlich davon liegenden privaten Bauplätzen verursachen. Außerdem würde eine solche Verschiebung einige private Grundstücke in Anspruch nehmen, die laut Umlegungsvorplanung im Bestand bleiben sollen. Nach dem Gestaltungsplan, der einen unverbindlichen, beispielhaften Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag darstellt, würde lediglich ein einziges sog. Hammergrundstück entstehen. Daher wird von der vorgeschlagenen Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße nach Süden abgesehen.

Der Kurvenbereich ist so bemessen, dass die Verkehrsfläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausreicht. Von einer Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche zulasten von privater Baugebietsfläche wird abgesehen, auch um den Flächenabzug im Umlegungsverfahren nicht zu erhöhen.

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Zu b)

Die Anregung ist nicht eindeutig nachvollziehbar, da westlich des betreffenden Wohnhauses im (unverbindlichen) Gestaltungsplan keine Neubebauung vorgesehen ist. Hier befindet sich Grundstücksfläche, die dem betreffenden Eigentümer selbst gehört.

Eventuell ist die Bebauung östlich des Bestandsgebäudes auf einem im Rahmen der Umlegung noch zu bildenden Bauplatz gemeint. Die Darstellung im Gestaltungsplan bezüglich der Abgrenzung der Baugrundstücke zueinander und die Gebäudestandorte sind unverbindlich. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen der festgesetzten offenen Bauweise sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Dadurch werden notwendige Abstände gewahrt. Um für die Bebaubarkeit der innerörtlichen Flächen größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, wird von der Festsetzung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen in diesem Bereich abgesehen.

Eventuell ist aber auch das Nachbargrundstück im Südsüdwesten (also eher Süden) gemeint, auf dem sich derzeit Grenzbebauung nach

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Nordnordosten befindet. Der Gestaltungsplan schlägt hier Gebäudeabbruch und Neubebauung in offener Bauweise mit Abstandsfläche u.a. nach Nordnordosten vor. Dabei ist die bauordnungsrechtlich notwendige Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück selbst im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Dadurch werden notwendige Abstände gewahrt. Um für die Bebaubarkeit der innerörtlichen Flächen größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, wird auch hier von der Festsetzung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen in diesem Bereich abgesehen. Die unabhängig geltenden bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen werden als ausreichend erachtet.

Der Erwerb eines auszuparzellierenden 5 m breiten Grundstücksstreifens durch den betreffenden Eigentümer kann auf privater Ebene unabhängig von Bebauungsplanfestsetzungen erfolgen.

7 Ein Anwohner der Schlossstraße, nördlich des Plangebiets, Schreiben vom 20.10.2020

Vorgebrachte Stellungnahme

Am 16.07.2018 3 Flex-Pfosten rot mit weißen Streifen, Höhe 750 mm, Durchmesser 80 mm bei mir auf dem Gehweg zu schützen vor dem Haus von dem Schwerlastverkehr von und nach der Autobahn bei Stau zu fahren. Da die Straßenaufweitung die Vorgaben nicht eingehalten wurden von einem Mitarbeiter des Amtes für Straßenwesen. Jetzt am 21.08.2018 von morgens bis 11:30 (Uhr) 2 städtische Arbeiter die Bundesstraße vermessen haben am Ende hat man die Unfallgefahr für die Auflieger nicht ernst genommen? Und wir an der Straße sollen der Sündenbock sein für den Fehler und es ausbaden für die Stadt dann muss man das von Stuttgart regeln lassen nach den Vorlagen.

(Anm.: Als Anlage zum Text wurden 3 Skizzen zum Straßenquerschnitt der Schlossstraße am betreffenden Grundstück mit Bemaßung und 2 Fotos der Straße, eines mit eingetragener Bemaßung eingereicht. Auf den Skizzen handschriftlich eingetragen: Fahrbahn (mit

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung des Anwohners bezieht sich auf die derzeitige Nutzung eines Teils seiner privaten Grundstücksfläche zugunsten der Schlossstraße (B 39) bzw. als straßenbegleitender Gehweg.

Die Anregung des Anwohners wird bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt im erwähnten Kurveninnenbereich öffentliche Verkehrsfläche fest, die gegenüber der vorhandenen Verkehrsfläche um ca. 3 m nach Südwesten ausgedehnt wird. Dadurch bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die beschriebene Verkehrs-/Konfliktsituation zu entschärfen, indem die Straße umgebaut und die Fahrbahn zum Kurveninnenradius verschoben wird.

Zusätzlich und unabhängig davon besteht die Möglichkeit für die Stadt, den betreffenden Grundstücksstreifen, der als Gehweg genutzt wird, zu erwerben.

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>einer Breite von 6 m + 1m = 7 m), Gehweg Eigentum etwa 14,5 – 15 m² und ca. 3 m tief ins Innere des Grundstücks. Auf eine Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.</p> <p>Damit soll vom Grundstückseigentümer zum Ausdruck gebracht werden, dass im nordöstlichen Kurvenaußenradius der Gehweg teilweise über das private Grundstück des Eigentümers verläuft und die Fahrbahn daher zum Kurveninnenradius nach Südwesten verlegt werden soll, damit der Gehweg im Nordosten entsprechend „mitgezogen“ auf die städtische Straßenparzelle verlegt werden kann.)</p>	

8 Ein Anwohner und Eigentümer von mehreren Grundstücken der Schlossstraße, vertreten durch einen Rechtsanwalt, Schreiben vom 20.10.2020

Vorgebrachte Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Als Eigentümer der vorbezeichneten, innerhalb des Geltungsbereiches des benannten Bebauungsplanes liegender Grundstücke, hat unser Mandant ein berechtigtes Interesse an der Beachtung seiner letztlich aus Art. 14 Abs. 1 GG resultierenden Rechte. Aus diesem Grunde haben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf vorzubringen wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="159 986 1115 1193">1. Zunächst ist zu beanstanden, dass auf der gesamten Grundstücksfläche von einem seiner Flurstücke ein Altlastenverdacht vermerkt ist; dies entbehrt jeglicher Grundlage. Insbesondere ist zu beanstanden, dass die Gesamtfläche erfasst wird, ohne nur ansatzweise zu berücksichtigen, dass sich auf Teilen der Fläche eine in jeglicher Weise unbelastete Streuobstwiese befindet. <li data-bbox="159 1276 1115 1426">2. Des Weiteren haben wir für unseren Mandanten nachhaltig auf die Beachtung dessen eigentumsrechtlicher Rechtspositionen hinzuweisen. Außer Frage steht, dass sich unser Mandant bezüglich der bislang praktizierten Nutzung seines Grundeigentums auf 	<p>Zu 1. Der Hinweis auf den Altlastenverdacht bezieht sich auf die Eintragung des betroffenen Grundstücks unter angegebener Nummer als „Altstandort Schlosserei“ in die historische Erhebung der altlastenverdächtigen Flächen. Hierbei wird immer das gesamte betroffene Flurstück angegeben. Zu unterscheiden ist zwischen Verdachtsflächen und bestätigten Altlasten. Daher ist der Hinweis korrekt und kann nicht geändert werden.</p> <p>Zu 2. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen, die zur Umsetzung Gebäudeabbrüche, Nutzungsänderungen auch bzgl. von Freiflächen etc. auf den Grundstücksflächen des Mandanten erfordern. Der</p>

Vorgebrachte Stellungnahme

Bestandsschutz berufen darf. Bekanntlich beinhaltet der (bau-rechtlich relevante) Bestandsschutz die verfassungsrechtlich gebotene Sicherung des durch die Eigentumsausübung Geschaffenen, was im Ergebnis bedeutet, dass maßgeblich Substanz- und Nutzungsrechte verfassungsrechtlich gewährleistet sind. Bestandteil des verfassungsrechtlich garantierten Bestandsschutzes ist unter anderem auch passiver Bestandsschutz auf den sich unser Mandant ausdrücklich beruft.

3. Der Bebauungsplanentwurf erfasst mit seinen derzeitigen Festsetzungen unter anderem auch das aktiv genutzte Wirtschaftsgebäude unseres Mandanten, für welches dieser Bestandsschutz für sich in Anspruch nimmt. Besagtes Wirtschaftsgebäude wurde legal errichtet und durchgängig zum Lagern von Betriebsmitteln, Saatgut, Pflanzenschutzmitteln, Verschleißteilen, Ersatzteilen sowie zur Unterstellung landwirtschaftlich genutzten Gerätschaften und Traktoren genutzt. Wir haben ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sowohl das Wirtschaftsgebäude selbst, als auch die beschriebene Nutzung/Nutzungsmöglichkeiten passiven Bestandsschutz genießen und derzeit dem Bebauungsplanentwurf nicht zu entnehmen ist, dass durch geplante Festsetzungen der Schutz dieser bestandsgeschützten Nutzung gewährleistet wird. Weiterhin haben wir für unseren Mandanten darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes unser Mandant eines der weiteren Bestandsgebäude für die Instandsetzung seiner landwirtschaftlichen Maschinen nutzt und es sich bei dieser Nutzung ebenso um bestandsgeschützte Nutzung handelt. Auch hier ist zu bemängeln, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans offenkundig diese bestandsgeschützte Nutzung verkennen, jedenfalls sind entsprechende, die Nutzung sichernde Festsetzungen - derzeit - nicht ersichtlich. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Abwägung der widerstreitenden Interessen hat eine entsprechende Berücksichtigung der berechtigten Interessen unseres Mandanten zu erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bestandsschutz ist weiterhin grundsätzlich gewährleistet.

Zu 3.

Die mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Grundstücke des Mandanten liegen im Randbereich des Plangebiets an der Schlossstraße, der im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet festgesetzt ist. Laut § 4a Baunutzungsverordnung dienen besondere Wohngebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, wie z.B. Lagerstätten oder Werkstätten. Daher ändert sich hier die vorhandene planungsrechtliche Situation bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht bzw. nicht wesentlich. Außerdem bleibt der Bestandsschutz, wie bereits erwähnt, weiterhin erhalten.

Vorgebrachte Stellungnahme

4. Unser Mandant ist weder willens noch verpflichtet, Einschränkungen bezüglich seiner bisherigen Grundstücksnutzung hinzunehmen. Ferner kann sich unser Mandant auch nicht mit den geplanten Pflanzgeboten einverstanden erklären, da kein ausreichender Abstand zu den Bestandsgebäuden vorgesehen ist und bereits heute für unsere Mandanten darauf hinzuweisen ist, dass unzumutbare Beeinträchtigungen etwa durch Lichteinbuße infolge des Schattenwurfs zu beklagen sein werden.
5. Ebenso ist die im ausgelegten Bebauungsplanentwurf geplante Baulinien im Bereich der verfassungsrechtlich geschützten Bestandsgebäude nicht hinnehmbar. Auch vor dem Hintergrund einer gegebenenfalls aus öffentlichen Interessen gerechtfertigten Erschließungsstraße bleibt im Rahmen einer von Gesetzes wegen geforderten fehlerfreien Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu beanstanden, dass die privaten Interessen unseres Auftraggebers an der Ausnutzung seines Grundstückes nicht hinreichend Berücksichtigung finden. Zu beanstanden ist insbesondere, dass die geplante Baulinie hin zur neuen Erschließungsstraße viel zu weit in das Grundstück unseres Auftraggebers gelegt werden soll, womit nicht hinzunehmende erhebliche Einschränkungen der zukünftigen Weiterentwicklung der bestandsgeschützten Nutzungen unseres Mandanten einhergehen. Im Ergebnis haben wir für unseren Mandanten zu beanstanden, dass - jedenfalls der derzeitige - Planentwurf die berechtigten privaten Interessen unseres Man-

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 4.

Beim an das Grundstück des Mandanten angrenzenden Grünstreifen handelt es sich um eine Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche („Verkehrsgrün“) mit Baumstandorten. Als Straßenelement dient diese Fläche der Straßenraumgestaltung und wird üblicherweise mit geeigneten Laubbäumen bepflanzt. Die Bedenken wegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verschattung können nicht nachvollzogen werden, da der Grünstreifen nördlich des Grundstücks des Eigentümers liegt. Der Abstand der drei mit einem Pflanzgebot explizit festgesetzten westlichen Bäume zu den bestehenden (Neben)Gebäuden wird aber tatsächlich als zu gering angesehen. Es wird daher im Bebauungsplan auf Pflanzgebote für diese drei Bäume verzichtet. Nur im Osten der Verkehrsgrünfläche bleibt somit ein Baumstandort als Pflanzgebot im Bebauungsplan erhalten, der einen ausreichenden Abstand vom Stamm zum betreffenden Wohngebäude von ca. 5 m besitzt. Die Anregung wird somit teilweise berücksichtigt.

Zu 5.

Der Bebauungsplan setzt im betreffenden Bereich keine Baulinien fest, sondern Baugrenzen. Entsprechend der heutigen planungsrechtlichen Situation, beträgt die überbaubare Tiefe der betroffenen Grundstücke bis zu max. 50 m (gemessen in westliche Richtung von der Schlossstraße), sofern eine Einfügung nach § 34 BauGB gewährleistet ist, was im vorliegenden Fall nicht eindeutig bzw. zweifelhaft ist. Der Bebauungsplan setzt westlich der bereits bebauten Fläche des Eigentümers ein allgemeines Wohngebiet fest, das durch eine neue Erschließungsstraße erschlossen wird. Dadurch wird die Überbaubarkeit der westlichen Grundstücksteile gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation grundlegend verbessert. Diese Grundstücksteile erhalten eine größere überbaubare Fläche, die im Norden durch eine Baugrenze zur Erschließungsstraße begrenzt wird. Diese städtebaulich begründete und zumutbare Einschränkung der Bebaubarkeit dient der Bildung eines üblichen Vorgartenbereichs sowie eines entsprechenden Straßenraums. Die verbleibende überbaubare Grundstücks-

Vorgebrachte Stellungnahme

danten nicht ausreichend berücksichtigt. Für unseren Mandanten stellen wir ausdrücklich klar, dass für den gesamten Haus u. Hofgartenbestand, einschließlich der hierzu gehörigen alten Streuobstbestände, fester Bestandteil der Hofstelle, Bestandschutz besteht und zu beachten ist.

6. Zu guter Letzt erlauben wir uns für unseren Mandanten unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen, dass unser Mandant keinerlei Interesse an der Beteiligung an einem Umlegungsverfahren hegt. Wir verbinden dies sogleich mit dem Hinweis, dass unser Mandant sich an gegebenenfalls neuerlich entstehenden Erschließungskosten, das geplante Baugebiet betreffend, nicht abermals beteiligen wird; hingewiesen sei auf den Umstand, dass beispielsweise eines der beiden Wohnhäuser in der Schlossstraße bereits vollständig erschlossen ist und unser Mandant hier auch schon Zahlung geleistet hat.

Stellungnahme der Verwaltung

fläche ist ohne Festsetzung einer rückwärtigen, südlichen Baugrenze flexibel nutzbar und ausreichend groß dimensioniert. Von einer Verschiebung der Baugrenze zur Straße wird unter Abwägung der Belange abgesehen. Da der Mandant durch die neue Planung Vorteile erzielt, wenn er im Rahmen der Umlegung im rückwärtigen Bereich mehrere eigenständig erschlossene Bauplätze erhält, findet hier ein abgewogener Ausgleich zwischen den privaten und den öffentlichen Interessen statt. Im vorderen, östlichen Grundstücksbereich wird aufgrund der Bestandssituation der „Vorgartenbereich“ geringfügig reduziert und die Baugrenze nach Norden versetzt. Das Wohnhaus liegt damit vollständig in überbaubarer Grundstücksfläche. Bei der vorhandenen Grenzbebauung in nicht überbaubarer Grundstücksfläche handelt es sich um Nebengebäude, die jedoch Bestandsschutz genießen. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Zu 6.

Durch den Bebauungsplan, das Umlegungsverfahren und die Erschließungsmaßnahme erzielt der Eigentümer Vorteile. Die westlichen Grundstücksteile werden zu erschlossenem Bauland mit entsprechender Wertsteigerung. Daher ist teilweise mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu rechnen. Die Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch den Umlegungsausschuss vorgenommen.

gez.
Dr. Böhmer