



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Abwägungsübersicht **Stadt Ebersbach an der Fils**

Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

Stand: 20.01.2022



Der Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren nach § 30 (1) BauGB aufgestellt.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung wurde wie folgt durchgeführt:

I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Einholung der Stellungnahmen	mit Schreiben vom 17.11.2021
Zeitraum	vom 17.11.2021 – 17.12.2021
Grundlage	Textteil, Begründung und Lageplan jeweils vom 26.10.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Einholung der Stellungnahmen	mit Schreiben vom xx.yy.xxyy – xx.yy.xxyy
Zeitraum	vom xx.yy.xxyy
Grundlage	Textteil, Begründung einschließlich Umweltbericht und Lageplan jeweils vom xx.yy.xxyy

II. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Zeitraum	vom 15.11.2021 – 17.12.2021
Grundlage	Textteil, Begründung und Lageplan jeweils vom 26.10.2021
Bekanntmachung	12.11.2021

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB

Zeitraum	vom xx.yy.xxyy
Grundlage	Textteil, Begründung einschließlich Umweltbericht und Lageplan jeweils vom xx.yy.xxyy
Bekanntmachung	xx.yy.xxyy



Folgende Behörden wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Angeschrieben wurden	Antwort	Schreiben vom	Anregung	Nr.
Gemeinde Hochdorf	Ja	03.12.2021	Nein	I.1
Gemeinde Albershausen	Ja	18.11.2021	Nein	I.2
EVF GmbH & Co. KG	Ja	22.11.2021	Nein	I.3
Deutsche Telekom	Ja	06.12.2021	Ja	I.4
Netze BW	Ja	07.12.2021	Nein	I.5
Vodafone	Ja	17.12.2021	Nein	I.6
Regierungspräsidium Freiburg	Ja	07.12.2021	Ja	I.7
Landratsamt Göppingen	Ja	14.12.2021	Ja	I.8
Landesamt für Denkmalpflege	Ja	16.12.2021	Ja	I.9
Verband Region Stuttgart	Ja	20.12.2021	Nein	I.10
Regierungspräsidium Stuttgart	Ja	12.01.2022	Ja	I.11
Landesnaturausschussverband BW	Ja	02.01.2022	Ja	I.12
Abfallwirtschaftsbetrieb Göppingen	Ja	15.12.2021	Ja	I.13
Stadt Uhingen	Ja	22.12.2021	Nein	I.14

Die Inhalte der eingegangenen Schreiben werden im Folgenden abgewogen.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“, der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.1 Gemeinde Hochdorf Schreiben vom 03.12.2021</p>	<p>Von: Stähle, Wolfram <w.staehle@hochdorf.de> Gesendet: Freitag, 3. Dezember 2021 12:44 An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: Rückmeldung Beteiligung Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig,</p> <p>wir bedanken und sehr für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Sand- und Lindeläcker“. Gegen den genannten Bebauungsplanentwurf sind aus Sicht der Gemeinde Hochdorf keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind als sehr umfangreich zu bewerten und werden sehr begrüßt.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Wolfram Stähle</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.</p>
<p>I.2 Gemeinde Albershausen Schreiben vom 18.11.2021</p>	<p>Von: Ilka Sieder <ilka.sieder@albershausen.de> Gesendet: Donnerstag, 18. November 2021 18:30 An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig,</p> <p>gegen o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der Gemeinde Albershausen keine Bedenken.</p> <p>Freundlich grüßt Sie</p> <p>Ilka Sieder</p> <p>Gemeinde Albershausen Kirchstraße 1 73095 Albershausen</p> <p>Tel: 07161/3093-13 ilka.sieder@albershausen.de</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

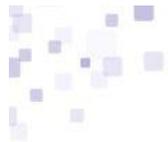
Abwägung

GR-Beschluss

I.3

EVF GmbH & Co.
KG

Schreiben vom
22.11.2021



Regional gut versorgt. **EVF**

Großbeislinger Straße 30
73033 Göppingen
www.evf.de

Telefon 07161 - 6101-476
Telefax 07161 - 6101-199
E-Mail nikolai.schempp@evf.de
Herr Schempp
22.11.2021

EVF GmbH & Co. KG · Postfach 440 · 73004 Göppingen

Stadt Ebersbach an der Fils
Stadtverwaltung
Marktplatz 1
73055 Ebersbach an der Fils

Aufstellung Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils - Anhörung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren " Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils.

Gegen die Realisierung der festgelegten Ziele gibt es aus unserer Sicht weiterhin keine Einwände. Das betroffene Gebiet ist großflächig mit Gasversorgungsleitungen erschlossen. Ein Ausbau des Netztes in diesem Bereich ist derzeit nicht geplant.

Die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre EVF

i.A. N. Schempp

Anhang

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

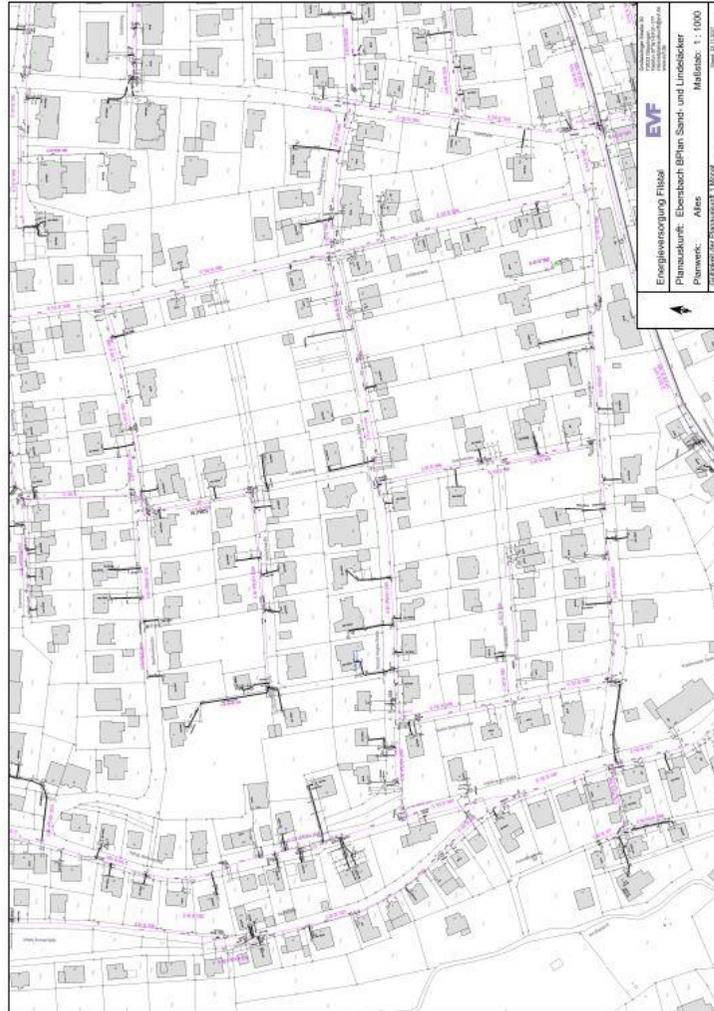
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.3



Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>I.4 Deutsche Telekom Schreiben vom 06.12.2021</p>	 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart Stadtverwaltung Postfach 1129</p> <p>73055 Ebersbach an der Fils</p> <p>REFERENZEN Herr Albig / Ihr Schreiben (Mail) vom 17.11.2021 ANSPRECHPARTNER PTI 22 Bernd Beck TELEFONNUMMER +49 711-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de DATUM 06.12.2021 BETRIFFT Aufstellung eines Bebauungsplans</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Hier: Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Albig,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die weiterhin in Betrieb bleiben müssen. Dazu zählen auch oberirdische TK-Linien. Ein Lageplanauszug ist beigelegt.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes, Punkt IV, Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Punkt 7 Niederspannungsfreileitungen, sowie in der Begründung des Bebauungsplanes, Punkt 6.5 Niederspannungsfreileitungen, werden Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen verboten..</p> <p>Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.4</p>	<p>DATUM 06.12.2021 EMPFÄNGER Stadtverwaltung, 73055 Ebersbach an der Fils SEITE 2</p> <p>Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>i.A. Bernd Beck</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von oberirdischen Leitungen wird beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
------------	--	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4



Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4



ATV-Bz: Fernverkehr		ATV-Bz: Fernverkehr	
Trasse	Straße	Trasse	Straße
PT	Stützpunkt	PT	Stützpunkt
ONS	Ebersbach	ONS	Ebersbach
Bemerkung		Bemerkung	
Ausg	1	Ausg	1
Verf	1991-A	Verf	1991-A
Name	Brock-Berndt PT 22 #19.0	Name	Brock-Berndt PT 22 #19.0
Datum	08.12.2021	Datum	08.12.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	2



Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.5

Netze BW

Schreiben vom
07.12.2021



Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck

Stadt Ebersbach an der Fils
Stadtverwaltung

Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

Name: Andreas Brendel
Bereich: TEMN 2
Telefon: +49 7021 8009-59136
Telefax: +49 7021 8009-59200
E-Mail: a.brendel@netze-bw.de
Ihr Zeichen: FB 3 Mü 632.2
Ihr Schreiben: 17. November 2021

Datum: 07. Dezember 2021
Seite: 1/1

Bebauungsplanverfahren "Sand und Lindeläcker" in Ebersbach

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

Es bestehen seitens der Netze BW GmbH keine Anregungen oder Bedenken.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Andreas Brendel
Netzplanung

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.6

Vodafone

Schreiben vom
17.12.2021



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadtverwaltung
Herr Roland Albig
Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

Bearbeiter: Herr Kiewning
Abteilung: Order Entry
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-42889

Seite 1/1

Datum
17.12.2021

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils

Sehr geehrter Herr Albig,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Order Entry Vodafone

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>I.7 Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 07.12.2021</p>	<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br. E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br., 07.12.2021 Durchwahl (0761): 208-3047 Name: Mirsada Gehring-Krso Aktenzeichen: 2511 // 21-12863</p> <p>Stadt Ebersbach an der Fils Marktplatz 1 73061 Ebersbach an der Fils</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker", Stadt Ebersbach an der Fils, Lkr. Göppingen (TK 25: 7223 Göppingen)</p> <p>Aufstellung eines Bebauungsplans</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben Az.: FB 3 Mü 632.2 vom 17.11.2021</p> <p>Anhörungsfrist 17.12.2021</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.7</p>	<p>LGRB Az. 2511 // 21-12863 vom 07.12.2021 Seite 2</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Gentenried I+II - Ebersbach" (LUBW-Nr. 23). Die Rechtsverordnungen sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass bei Aushub- und Bauarbeiten die Mobilisierung und Freisetzung von Stoffen zu vermeiden ist, welche negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben können.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p>
------------	---	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.7</p>	<p>LGRB Az. 2511 // 21-12863 vom 07.12.2021 Seite 3</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Mirsada Gehring-Krso</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
------------	---	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

I.8
Landratsamt
Göppingen
Schreiben vom
14.12.2021



Landratsamt Göppingen • Postfach 600 • 73008 Göppingen

Stadtverwaltung
Fachbereich Bauen und Umwelt
73061 Ebersbach

Datum
14.12.2021

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621/41

Zuständig für ihr Anliegen
Frau Hauersten

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Zimmer
A415

Telefon
07161 202-2117

Telefax
07161 202-2190

E-Mail
bauamt@lkgp.de

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-1199
www.landkreis-goepplingen.de

Öffnungszeiten:
Montag 08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag 07.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch 07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag 07.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 17.30 Uhr
Freitag 07.30 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse Göppingen
BANK: DE87 6105 0000 0000 0000 79
BIC: GÖPPS DE 63

USt-ID:
DE145469354

Informationen zum Datenschutz:
www.lkgp.de/ds-info

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils

hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz / Herr Spitz, Tel. 202-2264; Herr Lang, Tel. 202-2263

Bestandssituation:
Das betroffene Gebiet ist bis auf einige Baugrundstücke bereits weitgehend bebaut. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine größere zusammenhängende von Wohnbebauung umgebene Grünfläche, welche im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche von einer Bebauung freigehalten werden soll. Die bereits bebauten Grundstücke weisen relativ große Hausgartenanteile mit Baum- und Strauchbeständen auf.

Obwohl das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, erfolgt das Bebauungsplanverfahren im regulären Verfahren. **Deshalb ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.** Dabei sind die bereits bestehende Bebauung und das bestehende Baurecht zu berücksichtigen und der geplanten baulichen Entwicklung gegenüberzustellen. **Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen, eine abschließende Beurteilung aus Sicht des Naturschutzes ist erst nach entsprechender Ergänzung möglich.**

Schutzgebiete:
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) werden nicht tangiert.

Kenntnisnahme.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Daher kann von der Aufstellung des Umweltbericht als auch der E-/A Bilanzierung abgesehen werden. Die Planungsunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.8</p>	<p><u>Artenschutz:</u> Im Zuge des noch zu erstellenden Umweltberichts sind unter Zugrundelegung der bestehenden Bebauung und des bestehenden Baurechts die durch die Planung sich ergebenden artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die wichtigsten artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungsmaßnahmen zu präzisieren und folgende Vermeidungsmaßnahmen zusätzlich in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Auch die Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis Ende Juli) durchzuführen. • Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) zu versehen. Alternativ sind Glaselemente auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Folgende Festsetzungen sollten getroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien - Verhinderung von Durchsichten und Korridoren - Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten • Zur Vermeidung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Tierarten (insbesondere Insekten und Fledermäuse) durch künstliche Lichtquellen werden in Anlehnung an § 21 Naturschutzgesetz folgende Hinweise gegeben, die zur Konkretisierung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollten: <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen; - Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten; - Anbringung der Lampen in geringer Höhe; - Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin), Vermeidung horizontaler Abstrahlungen; - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung nicht über 3000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 – 630 nm). Verzicht auf Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen. - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion; - Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig; - Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet). <p><u>Grundwasserschutz / Herr Riek, Tel. 202-2214</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Zone 3A des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Gentenried“ der Stadtwerke Ebersbach. Im Textteil zum Bebauungsplan ist auf diese sensible Lage sowie die Beschränkungen und Verbote der diesbezüglichen Rechtsverordnung des LRA GP vom 14.07.1993 hinzuweisen.</p> <p>Des Weiteren sind auch die nachfolgenden konkreten Hinweise mit aufzunehmen: Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird. Diese Flächen sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Alternativ kann auch eine breitflächige Ableitung/Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (Grasnarbe) erfolgen, was jedoch zu keiner Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen darf. Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vermeidungsmaßnahmen werden präzisiert und in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Textteil zum Bebauungsplan ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p>
------------	--	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
<p>I.8</p>	<p>Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5 m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter kf<10-8 oder mindestens 1 Meter 10-8 vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1 Meter beträgt.</p> <p><u>Altlasten</u> / Herr Steudle, Tel. 202-2215</p> <p>Im Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden.</p> <p><u>Abfall</u> / Herr Steudle, Tel. 202-2215</p> <p>Es ist zu prüfen, ob durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ist bei der Erschließung mit über 500 m³ Aushub zu rechnen, der planextern zu verwerten / entsorgen ist, so ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p><u>Bodenschutz</u> / Herr Steudle, Tel. 202-2215</p> <p>Oberboden ist abzuschleppen und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen. Sollte kulturfähiger Unterboden angetroffen werden, ist dieser zu separieren und an geeigneter Stelle entsprechend zu verwerten.</p> <p>Im Hinblick auf <u>Oberflächenwasser</u>, <u>Abwasser</u> und <u>Immissionsschutz</u> bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>II. Amt für Vermessung und Flurneueordnung / Herr Munk, Tel. (07331)304-208</p> <p>Beim zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Flurstücksnummern 970/7, 983, 984/2, 984/10, 984/11, 984/12, 984/13, 985/1, 985/13, 985/14, 986/2, 986/3, 987, 987/1, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 988/6, 989, 990/6, 992/5, 997/10, 997/12, 997/17, 997/6, 998/1, 1002, 1002/1, 1002/4, 1003, 1004/1, 1874, 1878, 1880 und 1882 so zu platzieren, dass sie nicht durch Planzeichen verdeckt werden. Die Flurstücksnummern 562/2 und 1905 sind noch einzutragen. In der Begründung fehlen bei „2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs“ im Norden das Flurstück Nr. 1889 und im Westen das Flurstück Nr. 1905.</p> <p>III. Straßenverkehrsamt / Frau Ziller, Tel. 202-5210</p> <p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>IV. Gesundheitsamt / Frau Röck, Tel. 202-5334</p> <p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans keine grundsätzlichen fachlichen Einwände.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsanlagen sind weitgehend seit Jahrzehnten im Bestand vorhanden. Bei Änderungen oder Ergänzungen dieser, wird der Erdmassenausgleich angestrebt. Sollte dies nicht möglich sein wird ein Abfallverwertungskonzept vorgelegt.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummern werden im zeichnerischen Teil entsprechend platziert und ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die zwei Flurstücksnummern ergänzt.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans. Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.8</p>	<p>Das Herstellen von Zisternen, die im Textteil in Abschnitt II unter Hinweise, unter Punkt 8 „Regenwasser“ bzw. in Abschnitt IV Satzung über Örtliche Bauvorschriften Punkt 9 „Niederschlagswasser“ festgeschrieben sind, wird begrüßt.</p> <p>Die Bauherren sind auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ und der Anzeigenpflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen hinzuweisen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Geutenried I+II – Ebersbach“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 14.07.1993 zum o.g. Wasserschutzgebiet sind einzuhalten.</p> <p>Unterirdische Bauwerke wie Keller, Fahrstuhlschächte usw. dürfen zur Sicherung des Trinkwassers nur oberhalb des Grundwasserhöchststandes errichtet werden. Auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte generell verzichtet werden.</p> <p>Verkehrsflächen und Parkplätze sind mit einer undurchlässigen Versiegelung zu versehen. Lehmige Deckschichten sind im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p> <p>Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.</p> <p>V. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird gegebenenfalls nachgereicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Hauerstein</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
------------	---	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

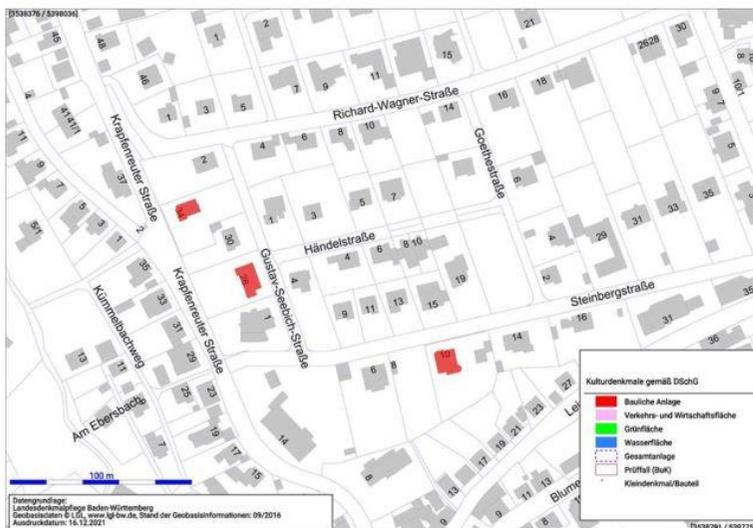
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.9



Bisher sind die Kulturdenkmale weder im Plan, noch im Textteil, als solche gekennzeichnet und genannt. Wir bitten daher um Kennzeichnung und planungsrechtliche Sicherung der Kulturdenkmale in den Planunterlagen. Darüber hinaus sind die Kulturdenkmale gegenwärtig im Bebauungsplan mit einer größeren Baugrenze umrahmt, als die Grundfläche der Gebäude selbst. Sollte im Zuge dieser Festsetzung eine bauliche Veränderung der beiden Kulturdenkmale vorgesehen sein, weisen wir darauf hin, dass an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. § 8 DSchG) besteht. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Konservatorisches Ziel ist der Erhalt dieser baupatologisch und architekturgeschichtlich wichtigen Gebäude. Wir bitten daher die Baugrenze an den Grundrissen der Kulturdenkmale zu orientieren um diese auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Biltsch

M.Eng. Lucas Biltsch
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 Inventarisierung - städtebauliche Denkmalpflege
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711/ 904 - 45170
Telefax: 0711/ 904 - 45444
E-Mail: lucas.biltsch@rps.bwl.de
www.denkmalpflege-bw.de

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kulturdenkmäler werden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.10

Verband Region
Stuttgart

Schreiben vom
20.12.2021



Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

Stadt Ebersbach an der Fils
Bauen und Umwelt
Roland Albig
Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

Stuttgart, den 20. Dezember 2021
Ansprechpartner/in: Frau Borth
Telefon: +49 (0)711 22759-930
E-Mail: planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.1/2021/ub
211220_Sand_Lindelaecker_SIN

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils

Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 17. November 2021
Ihr Zeichen: FB 3 Mü 632.2

Sehr geehrter Herr Albig,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wir bitten Sie, uns über die Rechtskraft des Bebauungsplans zu informieren und uns ein Exemplar der Planunterlagen möglichst in digitaler Form zu überlassen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Borth

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Hauptbahnhof (8 Min.)
Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70
E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org
Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp
Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling
IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SCLA DE 3303
Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Keine Anregungen oder Bedenken.
Kenntnisnahme. Der Verband Region Stuttgart wird
über die Rechtskraft des Bebauungsplans informiert
und erhält die Unterlagen in digitaler Form.

Kenntnisnahme.
Berücksichtigen.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>I.11 Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 12.01.2022</p>	<div style="text-align: center;">  Baden-Württemberg <small>REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR</small> </div> <p><small>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadtverwaltung Postfach 1129 73055 Ebersbach an der Fils</p> <p>Versand erfolgt nur per E-Mail an: albig@stadt.ebersbach.de</p> </div> <div style="width: 45%; font-size: small;"> <p>Datum: 12.01.2022 Name: Johanna Baron Durchwahl: 0711 904-12139 Aktenzeichen: RPS21-2434-155/2/3 (Bitte bei Antwort angeben)</p> </div> </div> <p>✉ Bebauungsplanverfahren "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 17.11.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die in der Begründung auf S. 3 erwähnten Gemeinbedarfsflächen im FNP sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Grenze des Bebauungsplans entlang der Schillerstraße deutlich weiter westlich verläuft.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird eine Nachverdichtung des Gebietes begrüßt. Dennoch dürfte aufgrund der laut Begründung angestrebten lockeren Bebauung die Mindestbruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar nicht erreicht werden. In der Begründung wird erwähnt, dass der Charakter eines „Landhausviertels“ erhalten bleiben soll. Dies ist auch im Hinblick auf die Mindestbruttowohndichte legitim, solange es in der Stadt auch Wohngebiete gibt, die die Mindestbruttowohndichte überschreiten und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	---	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>I.11</p>	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>somit die Unterschreitung der Mindestbruttowohndichte in Gebieten wie dem vorliegenden ausgleichen.</p> <p><u>Kompetenzzentrum Energie</u> Wir bedanken uns für die Beteiligung des Kompetenzzentrums Energie in o.g. Planung. Das Kompetenzzentrum Energie nimmt nur im Rahmen von Bauleitplänen nach § 11 Abs. 4 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zu den Belangen des Klimaschutzes Stellung. Vor diesem Hintergrund geben wir im vorliegenden Verfahren keine Stellungnahme ab.</p> <p>Denkmalpflege Abteilung 8 nimmt ggf. separat Stellung.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, lucas.bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Johanna Baron</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Landesamt für Denkmalpflege hat bereits am 16.12.2021 Stellung genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dem Regierungspräsidium erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine digitalisierte Ausfertigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Berücksichtigen.</p>
-------------	---	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.12 LNV BW Schreiben vom 02.01.2022</p>	 <p>LandesnaturaSchutzverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>LandesnaturaSchutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart</p> <p>Dachverband der Natur- und Umweltschutzverbände in Baden-Württemberg (§ 51 Naturschutzgesetz)</p> <p>Anerkannte Natur- und Umweltschutzvereinigung (§ 3 Umweltschutzhilfsgesetz)</p> <p>LNV-Arbeitskreis Göppingen Sprecherinnen: Lisa Schmid Vera Brosche</p> <p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom Telefon/E-Mail</p> <p>22.11.2021 02.01.2022 LNV-Ak-Goeppingen@lnv-bw.de</p> <p>Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach a. d. Fils Stellungnahme des LNV Arbeitskreis Göppingen</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig, sehr geehrte Damen und Herren, der Arbeitskreis Göppingen des Landesnaturschutzverbandes mit den darin vertretenen Naturschutzorganisationen möchte hier die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben genannten Verfahren wahrnehmen.</p> <p>Der Geltungsbereich betrifft ein Wohngebiet, welches sich durch eine starke Durchgrünung und alte eingewachsene Gärten mit hoher Artenvielfalt kennzeichnet. Das sogenannte Landhausviertel bietet in hervorragender Art und Weise Pflanzen und Tieren den Lebensraum, der außerhalb der Siedlungsbereiche immer mehr verloren geht. Durch diese starke Durchgrünung ist das Gebiet auch besonders gut für die in Ebersbach zu erwartende, stark zunehmende und klimawandelbedingte Wärmebelastung vorbereitet. Prognostiziert ist bis 2070 eine Zunahme von 30 auf 70 Hitzetage, die Belüftung wird sich durch das Verbauen von Frischluftbahnen deutlich verschlechtern. Diese Entwicklung in Planungen nicht zu berücksichtigen, wäre grob fahrlässig.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine Nachverdichtung unter Beachtung einer ökologischen Entwicklung vor. Bei jeder Neu- und Ausbaumaßnahme werden jedoch wertvolle Gartenbereiche überbaut und zumindest zeitlich befristet in Anspruch genommen. Wichtig ist es, den ökologisch wertvollen Bestand durch Pflanzbindung von schützenswerten Einzelbäumen und Gehölzbeständen zu sichern. Die geplanten großzügigen Grünflächen zwischen den Grundstücken, die erhalten werden sollen, decken nur selten den wertvollsten Bestand ab. Bestehende Altbäume sind laut Habitatpotentialanalyse die prägenden Biotopstrukturen für potenziell streng geschützte Arten. Alternativ kann eine Baumschutzsatzung für den Geltungsbereich zum Schutz dieser Bestände erlassen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den geplanten großzügigen Grünflächen handelt es sich lediglich um Flächen, welche zwingend als Grünflächen erhalten bleiben müssen und mit überwiegend heimischen Sträuchern bepflanzt werden sollen. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden in Form der Hausgärten soll weitgehend erhalten bleiben. Nicht bebaute aber bebaubare Flächen werden im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung mit Baufenstern versehen. Aufgrund der Überplanung von Bestand wird von einer Pflanzbindung von Einzelbäumen abgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	---	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
<p>I.12</p>	<p>Ebenso sollten bei den Hinweisen zum Bodenschutz die ökologisch empfindlichen Flächen, die nicht durch Baustelleneinrichtungen gefährdet werden dürfen, explizit genannt werden: Schutz des gesamten Kronenbereiches verbleibender Bäume und Gehölzgruppen durch Einzäunen, Schutz des gewachsenen Bodens durch Bodenschutzplatten. Die Anzahl der Gartenhütten sollte begrenzt werden (z.B. 1 pro angefangene 6 Ar), das Dachwasser vor Ort versickert werden, um Vorteile für Boden, Grundwasser und Stadtklima zu erreichen. Aus Gründen des Artenschutzes sind Nistmöglichkeiten in Vegetation und Hausfassaden zumindest zu empfehlen, besser jedoch verbindlich festzusetzen. Die vorgesehenen Pflanzgebote ausschließlich auf heimische Gehölze zu beschränken, ist angesichts des Klimawandels problematisch. Es muss bei zunehmenden Temperaturen insbesondere in wärmebelasteten Stadtlagen z.T. auf nicht heimische Arten ausgewichen werden, z.B. Arten des südosteuropäischen Raumes. Aus diesem Grund sollten hier „überwiegend“ oder „vorzugsweise“ heimische, aber standortgerechte Gehölze gefordert werden.</p> <p>Bei kleineren Grundstücken können durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nur geringe Gartenflächen verbleiben. Daher wird im Maß der baulichen Nutzung eine unbedingt nötige begrünte Fläche von z.B. 20% festgelegt, die auch durch Baumpflanzung oder Pergolen über befestigten Flächen erreicht werden kann.</p> <p>In der Satzung zur Ausgestaltung unbebauter Flächen ist die Vorgabe dichter Beläge auf Stellplätze von Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren zu begrenzen. Stellplätze mit Ladeeinrichtung für e-Fahrzeuge sollten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, da hier kein Motoröl auslaufen kann und somit die Verschmutzungsgefahr im Wasserschutzgebiet nicht gegeben ist. Dies führt zu erheblichen Vorteilen für Boden, Grundwasser und Stadtklima.</p> <p>Die zulässige Zahl der Wohneinheiten sollte nicht begrenzt werden; Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung soll zu einer spürbaren Erhöhung der Wohnungen führen. Nachgefragt werden bahnhofsnahe Wohnungen für jüngere Alleinstehende oder kinderlose Paare sowie altersgerechte barrierearme Wohnungen. Im Bestand verteilt sind jetzt schon öfters Mehrfamilienhäuser vorhanden und damit keine im Gebiet untypische Verdichtung, eine Beschränkung auf die sehr kleinen Flächen WA4 und WA5 ist somit nicht nachvollziehbar.</p> <p>Um die Neuversiegelung zu begrenzen, ist die geplante Erweiterung der Hölderlinstraße als Mischverkehrsfläche mit Einbahnverkehr zu planen. Ebenso werden kleine Seitenstraßen mit schmalem Gehweg und verbleibender Fahrbahnbreiten unter 5 Metern in Mischverkehrsflächen mit angezeichneten Parkplätzen umgebaut. Damit könnte auch im Bestand die Stellplatzproblematik entschärft und die beschriebene Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wiederhergestellt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christoph Ebensperger, Vera Brosche und Lisa Schmid</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bodenschutz werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Aufgrund des Altbestands wird die Anzahl der Gartenhütten nicht begrenzt. Das Dachwasser wird in einer Retentionszisterne auf den Baugrundstücken gesammelt oder bei Gartenhütten i.d.R. direkt versickert. Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren ergänzt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Pflanzgebot wird entsprechend angepasst.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ und den entsprechenden, den Regelungen der BauNVO, festgesetzt.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten wird aufgehoben.</p> <p>Die Hölderlinstraße wird an die im Gebiet bereits bestehenden Straßen angepasst und entsprechend als Wohnstraße mit Begegnungsverkehr ausgebaut.</p>	<p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans. Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

I.13
 AWB Göppingen
 Schreiben vom
 15.12.2021



AWB Göppingen | Postfach 824 | 73006 Göppingen

Stadt Ebersbach an der Fils
 Stadtverwaltung
 Herr Albig
 Postfach 11229
 73055 Ebersbach an der Fils

27. Dez. 2021

15. Dezember 2021

Ihr Ansprechpartnerin
 F. Sahlender
 Tel.: +49 7161 202 7760
 Fax.: +49 7161 202 7777
 F.Sahlender@awb-gp.de
<https://www.awb-gp.de>

Abfallwirtschaftliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Albig,

wir bedanken uns für die Übersendung Ihrer Unterlagen und nehmen als Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Göppingen (AWB) auch im Interesse einer reibungslosen und unproblematischen Entsorgung dazu gerne Stellung.

Der AWB, als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger im Sinne von § 2 der Abfallwirtschaftssatzung in Verbindung mit § 20 KrWG, betreibt im Rahmen der Überlassungspflicht die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Er ist bemüht, allen Einwohnern bürgerfreundliche Lösungen zur Entsorgung ihrer Abfälle anzubieten. Er ist jedoch gleichzeitig verpflichtet, bei der Durchführung der Entsorgung die geltenden Vorschriften zum Schutz des eingesetzten Personals und Maschinen und sonstige gesetzlichen Regelungen zu beachten. In diesem Sinne wirkt der AWB im Zuge einer Beteiligung von Trägern Öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen auf die Einhaltung dieser Vorschriften hin.

Sollten die einschlägigen Vorschriften, die in der Regel Mindeststandards enthalten, im Zuge der Planung nicht eingehalten werden, so ist der AWB nicht verpflichtet, mit Abfallsammelfahrzeugen in diese Gebiete hineinzufahren und angefallenen und bereitgestellten Müll dort abzuholen. In diesen Fällen kann er gemäß § 8 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung einen anderen Bereitstellungs-ort für Abfälle (z.B. Sperrmüll) und Abfallgefäße bestimmen, an dem die Mindeststandards eingehalten werden. Die im betroffenen Baugebiet wohnenden Anlieger müssen dann selbst ihre Abfälle dorthin bringen.

Durch die uns vorgelegte Planung sind Belange der Abfallwirtschaft berührt. Die entsprechenden Anforderungen an die Planung basieren insbesondere auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes in welchem die Erschließungsanlagen nicht verändert werden können. Bei Neuanlagen werden die Belange der AWB entsprechend der Möglichkeiten berücksichtigt

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

<p>I.13</p>	<p style="text-align: center;">-3-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern von der Wendeanlage nicht befahrbare Stichwege abzweigen, müssen für die Anlieger dieser Wege in den Mündungsbereichen entsprechend dimensionierte Sammelplätze zur dauernden oder zeitlich begrenzten Bereitstellen der Abfallbehälter zuzüglich Reserverraum für Sperrmüll/ Gelbe Säcke angelegt werden. • Wendehämmer (s. S. 7) sind für die Benutzung durch Abfallsammelfahrzeuge so einzurichten, dass maximal ein zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für Fahrzeugüberhänge (bis zu 4 m) zu berücksichtigen. • Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichend tragfähig sein, d.h. für die Achslast eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugs (bis ca. 30 t Gesamtgewicht) hinsichtlich des Untergrundes und des Straßenbelages dauerhaft geeignet sein. • Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen eine ausreichende lichte Durchfahrthöhe haben. Auf eine Höhe von mindestens 4 m über den Fahrbahnrand dürfen keine vorstehende natürliche (z.B. Bäume) oder künstliche Hindernisse, welche in den Luftraum über die Fahrbahn ragen, vorhanden sein. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit z.B. auch bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen zu beachten, ebenso z.B. bei einer Entfernung von Überhängen aus Eis oder Schnee. • Steigungen und Gefälle sollten, auch hinsichtlich des Straßenbelages, so angelegt werden, dass für Abfallsammelfahrzeuge ein gefahrloses Befahren zu allen Jahreszeiten und auch unter erschwerten Witterungsbedingungen möglich ist. Fahrzeugüberhänge bis zu 4 m sind auch hier zu beachten. Ein Erfordernis des Einsammelns in Bergfahrt (z.B. bei geplanten Einbahnstraßen oder sonst notwendigem Bergverkehr, s. auch § 35 Abs. 6 StVO) ist zu vermeiden. Das Sammeln soll grundsätzlich nur in Vorwärtsfahrt geschehen. • Es muss sichergestellt werden, dass Abfälle bei der Einsammlung nicht über verkehrsreiche Straßen zum Fahrzeug transportiert werden müssen (= pro Stunde mehr als 500 – 600 Fahrzeuge). • Die Anlage von Bodenwellen und Bodensenken sowie LKW-Sperren und ähnliche Zu- und Durchfahrtsbeschränkungen können aufgrund der geringen Bodenfreiheit des Abfallsammelfahrzeugs zur Nichtbefahrbarkeit des dahinter befindlichen Gebiets führen. Gleiches gilt für überstehende Kanalschächte, auch in der Bauphase. • Bei der Anlage von Erschließungsstraßen muss darauf geachtet werden, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter für den Straßen- und Fußgängerverkehr keine Gefahr oder Behinderung zu erwarten ist (z.B. Neigung des Geländes, Breite der Verkehrsflächen usw.). • Bei Sackgassen, welche über keine Wendeeinrichtungen verfügen, sind Sammelplätze zur dauernden oder zeitlich befristeten Bereitstellung von Abfallbehältern der jeweils betroffenen Anlieger zuzüglich Reserverraum für Sperrmüll im Mündungsbereich der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße einzurichten. • Die störungsfreie Durchfahrt durch die von den Abfallsammelfahrzeugen zu benutzenden Straßen ist dauerhaft sicherzustellen. • Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Auch muss die Anfahrt durch das Abfallsammelfahrzeug und ein problemloses Laden möglich sein. Ggf. müssen Halte- und Parkverbotszonen eingerichtet werden. • Sammelplätze sind auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und deren Abfallbehälter einschl. Gelben Säcken abzustimmen. Es muss eine ausreichende Fläche zur Bewegung der Behälter einkalkuliert werden und für eine Bereitstellung von Sperrmüll. • Abfallsammelfahrzeuge befahren grundsätzlich nur öffentliche Straßen. Eigentümer von Privatstraßen können dem AWB Geh- und Fahrrechte zur Durchführung der öffentlichen Müllabfuhr, rechtswirksam und auf ihre Kosten einräumen. Der AWB, wie auch die beauftragten Unternehmer sind von der Haftung für Schäden, welche im Zuge des Fahrens und Einsammelns auf und an den Privatstraßen entstehen können, freizustellen. Eigentümer von Privatstraßen haben für diese Fälle auf ihre Kosten für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Andernfalls wird vom AWB ein Sammelplatz für Abfälle außerhalb der Privatstraße(n) auf öffentlichem Straßenraum festgelegt, welcher den Anliegern verbindlich zur Benutzung vorgeschrieben ist. 		
-------------	---	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
---------	--	----------	--------------

I.13	<p style="text-align: center;">-4-</p> <hr/> <p>Die dargestellten Vorgaben dienen dazu, Emissionen zu vermeiden und einen sachgerechten Umgang mit Abfällen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sicherzustellen. Sofern diese Vorgaben nicht übernommen werden, ist im Rahmen der integrativen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit vorhersehbaren und erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen, sofern Abfälle nicht am gewünschten Bereitstellungsort abgeholt werden können oder dürfen.</p> <p>Die Erfahrung zeigt zudem, dass es insbesondere bei der Nichtanfahrbarkeit von Zufahrtstraßen und beim Festlegen von abweichenden Bereitstellungsorten regelmäßig zu nicht unerheblichen Beschwerden der Anwohner kommt. In diesen Fällen weisen wir auf die Planungszuständigkeit der Städte und Gemeinden hin.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Frauke Sahlender</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
------	--	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

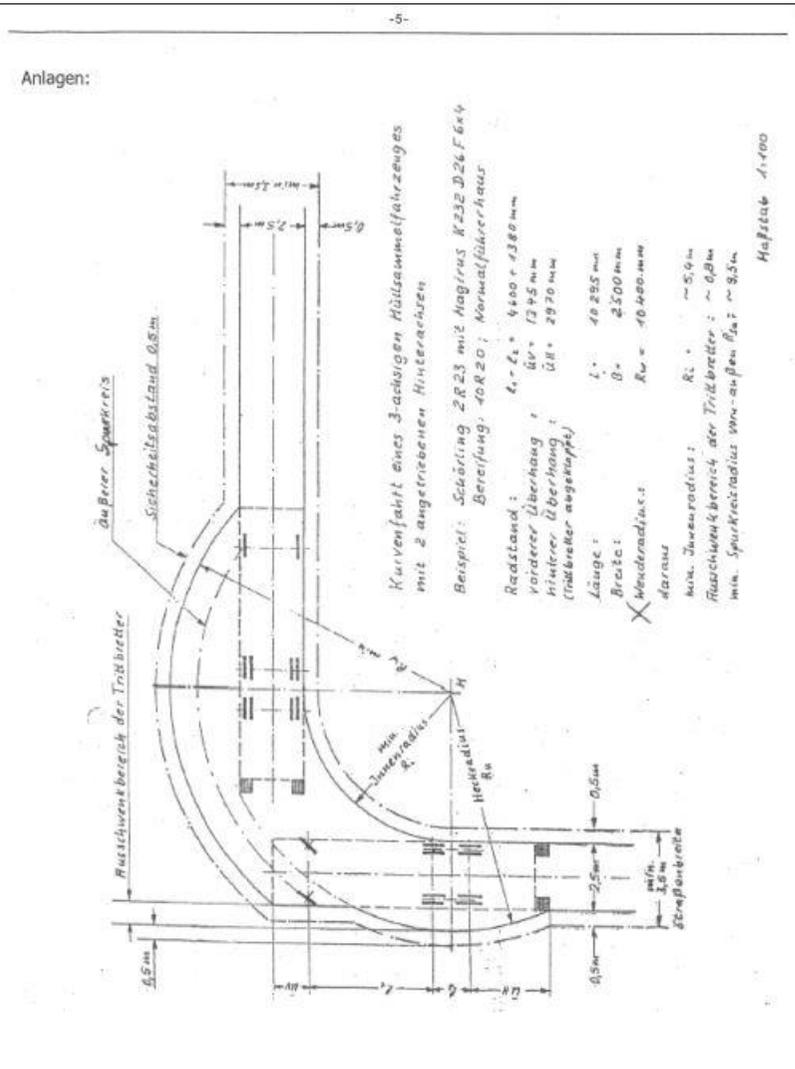
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.13



Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

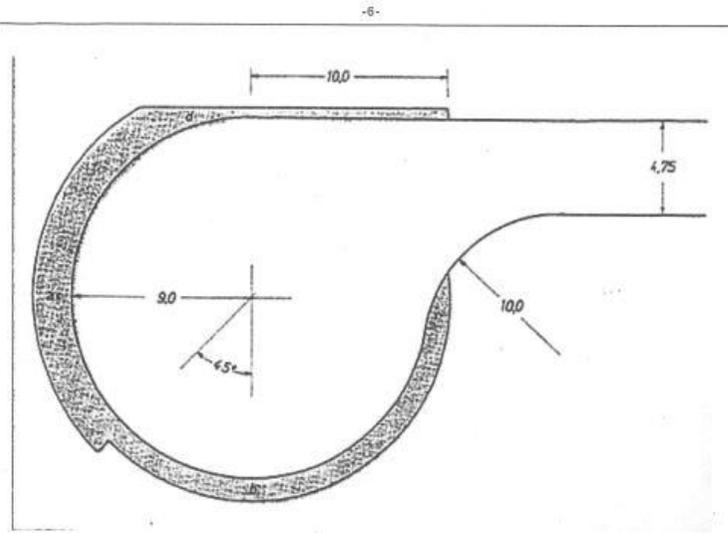
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.13



Anlage und Bemaßung eines Wendeplatzes.
Für dreiaxige Abfallsammelfahrzeuge erhöht sich der Mindestdurchmesser auf 21 m.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

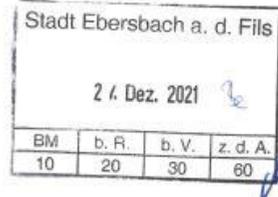
Abwägung

GR-Beschluss

I.14

Stadt UHINGEN

Schreiben vom
22.12.2021



Stadtverwaltung UHINGEN · Postfach 26 · 73052 UHINGEN

Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils
Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

Für Sie da Hauptamt
Markus Malcher
Telefon 07161 / 93 80 - 120
Telefax 07161 / 93 80 - 199
PC-Fax 07161 / 93 80 - 44-120
E-Mail markus.malcher@uhingen.de
Az. 621.13/DZ
Datum 22.12.2021

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB
Bebauungsplan „Sand und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils**

Sehr geehrter Herr Albig,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren.

Von Seiten der Stadt UHINGEN werden keine Anregungen oder Bedenken zu Ihrer Planung
vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Malcher

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.1</p> <p>Schreiben vom 08.11.2021</p>	<p>Gesendet: Montag, 8. November 2021 12:43 An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: Parz. 100/2 enthalten im geplanten Bebauungsplan Sand- /Lindeläcker und Steinberg</p> <p>Guten Tag Herr Albig,</p> <p>Ihre Einladung zur Infoveranstaltung am 11.11.2021 habe ich erhalten. Als Besitzerin von o.g. Grundstück bitte ich Sie um Stellungnahme zu:</p> <p>1.) Im Entwurf ist ein Grünstreifen entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken Parz. 999/3 und 999/2 vorgesehen. In Grenzbauweise zu Parz. 999/2 steht dort meine Garage mit Freisitz mit direktem Zugang zum Haus seit 1958. --<Der Grünstreifen dort müßte also baurechtlich ausgespart werden.</p> <p>2.) Im Jahr 1968 haben wir als Anbau eine Schwimmhalle in den Vorgarten zur Steinbergstraße mit Sondergenehmigung erstellt. In diesem Zusammenhang wurde von Ihrer Baubehörde später auch ein Baufenster für die Nachbargrundstücke zur Bebauung der Vorgärten erteilt. Meine spezielle Frage an Sie in dieser Sache: Durch einen evtl. Umbau des Haupthauses hier und ein Abriss entsprechender Anbauten könnte die Parzelle auch in Nord- und Südseite geteilt werden? Von nachfolgenden Generationen könnte es dann jeweils mit einem Gebäude bebaut werden. Die im geplanten Entwurf für das Gebiet vorgesehene GRZ von 0,3 Würde wohl nicht überschritten. --<wäre die Trennung in der angedachten Art auch bei dem vorgesehenen Bebauungsplan möglich? Meine Fragen habe ich ohne vorherige baurechtliche Beratung formuliert. Bei evtl. Unklarheiten bitte ich Sie deshalb höflich um klärende Rückfragen und erwarte mit Interesse Ihre Stellungnahme . Besten Dank im Voraus und freundliche Grüße. ██████████</p>	<p>Entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken 999/3 und 999/2 ist im Vorentwurf vom 26.10.2021 kein Grünstreifen vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Teilung des Grundstücks ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit einer Grundstücksteilung nicht beeinflusst.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.2</p> <p>Schreiben vom 17.11.2021</p>	<p>Gesendet: Mittwoch, 17. November 2021 11:13 An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: Stellungnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplans Gebiet "Sand- und Lindeläcker" und "Steinberg"</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig,</p> <p>hiermit nehme ich als Miteigentümerin des Grundstücks Nr. 1000/1 Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Gebiet „Sand- und Lindeläcker“ und „Steinberg“:</p> <p>Wir haben das Grundstück Nr. 1000/1 am 09.03.2020 vom bisherigen Eigentümer ██████████ gekauft. Wir waren noch keine Eigentümer, als die Stadtverwaltung mit den Eigentümern vorab und separat in den Jahren 2018/2019 Info-Veranstaltungen durchgeführt hat. Da ich selber in der Richard-Wagner-Straße 6 wohne, wusste ich, dass in diesem Gebiet eine Nachverdichtung im Gespräch war. Deshalb hatten wir uns noch vor dem Kauf des Grundstückes bezüglich der Nachverdichtung bei Ihnen erkundigt. Wir waren offen für eine künftige Entwicklung des inneren Bereiches. Durch die Corona Pandemie ist die Verfolgung der Nachverdichtung aber erst mal in Vergessenheit geraten.</p> <p>Erst im Stadtblatt vom 22.10.2021 erfuhr ich dann von einem Vorentwurf. Außerdem haben wir eine Einladung zu einer Informations- und Erörterungsveranstaltung bekommen. Am 11.11.2021 wurde in der Sporthalle Hardtschule der Vorentwurf für den künftigen Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ und „Steinberg“ vorgestellt. Der innere Bereich soll nun zur privaten Grünfläche werden, da die Eigentümer mehrheitlich nicht für eine Bebauung zu gewinnen war. Eine Nachverdichtung wird somit an dieser Stelle ausgeschlossen.</p> <p>Ich bin als Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1000/1 <i>nicht</i> mit der privaten Grünfläche einverstanden. Ich bin nicht einverstanden, dass es keine Möglichkeit mehr für eine zusätzliche Bebauung auf diesem Grundstück gibt. Die Stadt Ebersbach wollte eine Nachverdichtung, wollte Baulücken schließen weil Bauland knapp ist. Wieso wird uns dann die Möglichkeit genommen, auf diesem Grundstück eine zusätzliches Einfamilienhaus oder nur ein Garten- oder Gästehaus zu bauen? Es wurden Bauanfragen für mehrere Einfamilienhäuser und Garagengebäude genehmigt in diesem Gebiet. Außerdem bekommen verschiedene Grundstücke mit dem neuen Bebauungsplan die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung. Diese Möglichkeit einer weiteren Bebauung möchte ich für das Grundstück 1000/1 auch.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen ██████████</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine koordinierte städtebauliche Entwicklung und die damit einhergehende gesicherte Erschließung ist der derzeit nicht gewährleistet. Die Zulässigkeit von einzelnen nicht koordinierten Vorhaben kann eine zukünftige und nachhaltige Entwicklung wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Dennoch sind innerhalb der privaten Grünflächen Nebenanlagen mit bis zu 40 m³ zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.3</p> <p>Schreiben vom 13.12.2021</p>	<p>Gesendet: Montag, 13. Dezember 2021 16:13 An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan (Vorentwurf) Sand- und Lindeläcker</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig, zum Bebauungsplan (Vorentwurf) Sand- und Lindeläcker der Stadt Ebersbach habe ich folgende Anmerkungen und Fragen: Grundsätzlich erscheint mir die aufgezeigte Nachverdichtungen durch den Vorentwurf des Bebauungsplans sowohl städtebaulich sinnvoll als auch ökologisch vertretbar. Die durch die Baugrenzen festgelegte Bebauung entlang der Straßen bzw. den Blockrändern ist für das Gesamtbild des Stadtteils städtebaulich angebracht, da diese Baugrenzen die zum Teil vorhandenen Bestandssituationen städtebaulich ergänzen. Ökologisch ausgleichend können demgegenüber die inneren Flächen von Bebauung freigehalten werden. Die maßvolle Nachverdichtung macht vor allem in Anbetracht dessen Sinn, dass es sich um ein Stadtgebiet handelt, das sehr nah sowohl zur Innenstadt als auch zum Bahnhof in Ebersbach für die Berufspendler in Richtung Stuttgart und Göppingen liegt. Dadurch werden im Vergleich zur einer „Neuerschließung von Baugebieten auf der grünen Wiese“ sowohl erschließungstechnische Ressourcen eingespart als auch werden Verkehrswege kurz gehalten. Konkrete Anmerkung habe ich zu Punkt IV.8. Anzahl notwendiger Stellplätze bei dem abweichend von der LBO Baden-Württemberg mehr Stellplätze gefordert werden als in der LBO. Durch die zum Teil zwar sehr tiefen, aber auch sehr schmalen Grundstücke ist es zwar möglich maßvoll nachzuverdichten. Allerdings ist es aufgrund der schmalen bzw. kurzen Anliegelänge der Grundstücke an die Straßen sehr schwierig bzw. nicht möglich sowohl die geforderten Parklätze nachzuweisen als auch eine dem Charakter des Landhausviertels angemessene Wegeverbindung in die Grundstückstiefe zu den rückliegenden Gebäuden zu gestalten. Dies im Zusammenhang mit der Nähe des Gebiets zur Stadt – also, dass die Innenstadt und der Bahnhof in fußläufiger bzw. Fahrrad / E-Bike Entfernung liegt. Daher rege ich an, im Punkt IV.8. des Bebauungsplan Sand- und Lindeläcker der Stadt Ebersbach die Anzahl notwendiger Stellplätze nach § 74 (2) 2 LBO) festzulegen. Mit der Bitte um kurze Bestätigung des Eingangs der E-Mail und mit freundlichen Grüßen, </p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die geringe Anzahl an vorhandenen öffentlichen Parkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der großzügigen Grundstückszufahrten und durch die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches ist es notwendig für ausreichend Stellplätze zu sorgen, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken. Außerdem sind nicht überdachte Stellplätze sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, sodass genug Gestaltungsspielraum für die Herstellung der geforderten Stellplätze gegeben ist. Ebenso werden die Grundstücksgrößen für ausreichend erachtet. Trotz der guten Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof kann aufgrund der immer komplexer werdenden Verkehrsbeziehungen und einem mobilen Lebensstil junger Familien nicht damit gerechnet werden, dass sich dadurch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohnung entscheidend reduziert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.4

Schreiben vom
07.12.2021

Datum: 2021-12-07T17:34:10+0100
Von: [REDACTED]
An: "albig@stadt.ebersbach.de" <albig@stadt.ebersbach.de>
Cc: [REDACTED]

Hallo Herr Albig,

bei der Durchsicht des Bebauungsplanes "SAND- UND LINDELÄCKER" ist mir aufgefallen, dass bei unserem Flurstück 984/2 im unteren Teil an der Grenze zu 983 [REDACTED] zwei sich treffende Pfeile befinden. Gemäß Agenda handelt es sich hier um "Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammen gebaut werden müssen". Wie muss ich das "müssen" verstehen? Bedeutet das, dass auf diesem Flurstück nur eine Doppelhaushälfte in Verbindung mit der anderen Hälfte auf dem Nebenflurstück gebaut werden darf und kein z.B. Einfamilienhaus?

Können Sie mir bitte kurzfristig Rückmeldung dazu geben, da die Einspruchsfrist demnächst abläuft.

Danke im Voraus und viele Grüße

[REDACTED]

Die Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen, wird aus dem zeichnerischen Teil entfernt.

Kenntnisnahme.
Änderung des
Bebauungsplans.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

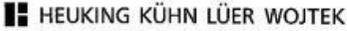
Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.5

Schreiben vom
14.12.2021


HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH
Prinzregentenstraße 48 - 80538 München

Stadt Ebersbach an der Fils
- z. Hd. Herrn Albig -
Marktplatz 1
73061 Ebersbach

vorab per Telefax: 07163 / 161 - 286205

Marco Warth
Rechtsanwalt
T +49 89 540 31-234
F +49 89 540 31-522
m.warth@heuking.de

Assistentin:
Gabriele Fuchs
g.fuchs@heuking.de

Prinzregentenstraße 48
80538 München
www.heuking.de

Bitte stets angeben:
AktNr.: 83754-20/8136/8gfu

München, 14.12.2021

**Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
15. November 2021 bis 17. Dezember 2021**

Sehr geehrter Herr Albig,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht (vgl. **Anlage 1**) die anwaltliche Vertretung der Weber Immobilien GmbH und der Weber Invest GmbH, Frauenstr. 2, 73033 Göppingen, (im Folgenden: Mandantinnen) an. Unsere Mandantinnen haben uns als Eigentümerinnen der Grundstücke Fl.-Nrn. 984/11, 984/12 und 984/13 der Gemarkung Ebersbach – auch – in der im Betreff genannten Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantinnen dürfen wir zu den gegenwärtig im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – im Vorentwurf – einzusehenden Planungsabsichten der Stadt Ebersbach zum Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ **Stellung nehmen** wie folgt:

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 2 von 12</p> <p>Der ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans könnte nach unserer Auffassung – aus mehreren – Gründen nicht rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Diesseits können mehrere Anhaltspunkte identifiziert werden, die es rechtfertigen, von einer – erheblichen – Fehlerhaftigkeit sowohl einzelner geplanter Festsetzungen (vgl. Ziff. 1.), als auch der Bauleitplanung insgesamt (vgl. Ziff. 2.) auszugehen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p><u>1.</u></p> <p>Im gegenwärtig ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans sind eine Vielzahl von Festsetzungen vorgesehen, die – bereits für sich betrachtet – mit geltendem Recht nicht in Einklang zu bringen sein dürften. Dies gilt sowohl für die beabsichtigten Festsetzungen durch Planzeichen – inkl. Zeichenerklärung – (vgl. Ziff. 1.1.), als auch für die beabsichtigten textlichen Festsetzungen (vgl. Ziff. 1.2.).</p> <p><u>1.1.</u></p> <p>Zunächst halten wir die Festsetzungen durch Planzeichnung – inkl. Zeichenerklärung – für ungenügend.</p> <p><u>1.1.1.</u></p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen durch Planzeichen ist bereits im Ausgangspunkt – übergreifend – festzustellen, dass der ausgelegte Vorentwurf nicht hinreichend klar zum Ausdruck bringt, ob und in welchem Umfang die in der „Zeichenerklärung“ vorgesehenen Regelungen den Charakter verbindlicher Festsetzungen haben sollen oder nicht. Der Vorentwurf lässt insoweit die eindeutige Differenzierung zwischen verbindlichen Planfestsetzungen und sonstigen Bestandsdarstellungen bzw. Kennzeichnungen vermissen, die für die hinreichende Bestimmtheit der Bauleitplanung zwingend erforderlich ist (vgl. nur: OVG Münster, Ur. v. 14. Juni 2019 – 7 A 2386.17).</p> <p><u>1.1.2.</u></p> <p>Im Speziellen erachten wir darüber hinaus insbesondere die durch Planzeichen vorgesehene Festsetzung „Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammen gebaut werden müssen“ für ungenügend. Diese Regelung ist in sich widersprüchlich und dürfte im</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Legende wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	--	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 4 von 12</small></p> <p>Dafürhalten rechtswidrig. Weder wäre eine solche Festsetzung i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, noch würden hierdurch die berechtigten Interessen privater Grundstückseigentümer, deren Grundstücke für die Realisierung der Erweiterung in Anspruch genommen werden sollen, in angemessener Weise berücksichtigt.</p> <p>Die Grenze des nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB bestehenden Planungsermessens einer Gemeinde ist erreicht, wenn der Verwirklichung eines Bebauungsplanes insgesamt oder einzelner seiner Festsetzungen auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. nur: BVerwGE 109, 246) und/oder der planenden Gemeinde das „ob“, „wann“ und „wie“ der Planverwirklichung erkennbar mehr oder minder gleichgültig ist (vgl. BayVGh, Urt. v. 15. Juli 2004 – 25 N 97.3721). Zwar bestehen insoweit weder insgesamt, noch im Hinblick auf die Festsetzung „öffentlicher Verkehrsflächen“ grundsätzliche Realisierungspflichten. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit der Planung fehlen, wenn deren Umsetzung nicht absehbar ist (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 9 Rn. 62). Bei Straßenplanungen durch Bebauungsplan, welche die Privatnützigkeit von privatem Grundeigentum beseitigen, kann dabei – als Orientierungshilfe – der Frage eine gewisse Bedeutung beizumessen sein, wie lange einem betroffenen Grundstückseigentümer die Unsicherheiten der Plandurchführung zugemutet werden können (vgl. BayVGh, Urt. v. 15. Juli 2004 a.a.O.).</p> <p>Gemessen an diesen Grundsätzen fehlt es bereits an der Erforderlichkeit der Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ im genannten Bereich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 wurde – nach dem Kenntnisstand unserer Mandantinnen – im Hinblick auf die Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten seitens der Gemeinde Ebersbach mitgeteilt, dass ein Enteignungsverfahren bzgl. der in Privateigentum stehenden und für die Erweiterung der Hölderlinstraße notwendigen Flurstücke ausgeschlossen werde. Aus der bisherigen Bürgerbeteiligung ist jedoch – auch der Gemeinde – bekannt, dass auch ein freihändiger Erwerb der erforderlichen Grundstücke in absehbarer Zeit nicht zu realisieren sein wird, weil zwischen einem Großteil der betroffenen Eigentümer Einigkeit darüber besteht, dass die Fortsetzung der Hölderlinstraße in Richtung Osten derzeit nicht gewollt ist (vgl. nur S. 1 Ergebnisprotokoll vom 13. März 2019). Der Realisierung einer Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ stünden im Bereich der beabsichtigten östlichen Verlängerung der Hölderlinstraße mithin auf nicht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	---	---	---

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 5 von 12</p> <p>absehbare Zeit rechtliche bzw. tatsächliche Umstände entgegen. Dies schließt die Erforderlichkeit der Planung insoweit aus.</p> <p>Gerade dieser Umstand ist es im Übrigen, der zudem zur Folge hat, dass die durch eine solche Festsetzung belasteten Grundstückseigentümer in nicht mehr angemessener Weise in ihrem durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Grundeigentum beeinträchtigt würden. Die Privatnützigkeit ihres Grundeigentums würde seitens der Gemeinde Ebersbach entzogen, ohne dass diese hinreichend konkrete Absichten zur Umsetzung der beschlossenen Festsetzung verfügen würde und könnte. Neben dieser zeitlichen Dimension würde die Unverhältnismäßigkeit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ auch im beabsichtigten Regelungsumfang selbst begründet liegen. Insofern ist die geplante Breite der östlichen Erweiterung der Hölderlinstraße für die ihr zugeordnete Erschließungsfunktion ungenügend. Hierauf wurde im Rahmen der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 seitens der Anlieger des westlichen Teils der Hölderlinstraße hingewiesen. Diese führten zur – den Planungsabsichten entsprechenden – Breite der Hölderlinstraße im Westen aus, dass diese zu gering dimensioniert worden sei und insbesondere nicht genügend Platz für Rettungswägen, Feuerwehrautos oder Müllfahrzeuge bieten könne. Die Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ zur Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten wäre mithin – in ihrer konkreten Gestalt – bereits ungeeignet, das seitens der Gemeinde Ebersbach verfolgte Planungsziel überhaupt erreichen zu können. Mithin wäre die Festsetzung auch aus diesem Grund unverhältnismäßig.</p> <p><u>1.2.</u></p> <p>Über das in Ziff. 1.1. Gesagte hinaus kann auch eine große Zahl der im ausgelegten Vorentwurf vorgesehenen textlichen Festsetzungen den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen.</p> <p><u>1.2.1.</u></p> <p>Dies gilt zunächst für die textliche Festsetzung in Ziff. 2.2. des Vorentwurfs, der zufolge „[d]ie maximale Ansichtsfläche [] bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern, gemessen ab OK RFB bis zur Traufhöhe, max. 6,30m betragen [darf]“ und bei Flachdächern „max. 9,00m [gemessen ab OK RFB bis OK Attika“.</p>	<p>Insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die zwingende Erforderlichkeit der Erschließungsanlage zur Sicherung einer geordneten Erschließung der Grundstücke erforderlich. Des Weiteren erfordert die Neuordnung von Grundstücken innerhalb der gesetzlichen Vorgaben das Vorliegen eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, welcher nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke ausweist.</p> <p>Bei einer ausgewiesenen Verkehrsfläche von min. 6,80 m kann nach den einschlägigen Richtlinien zur Anlage von Erschließungsstraßen, entsprechend des vorliegenden Gebietscharakters, eine mehr als auskömmliche Straßenbreite unterstellt werden.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	---	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.5

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Seite 6 von 12

Insoweit ist nach unserer Auffassung bereits fraglich, auf welche rechtliche Grundlage eine solche Festsetzung gestützt werden könnte. Weder § 20 BauNVO, in dessen Zusammenhang die textliche Festsetzung im Vorentwurf genannt wird, noch sonstige Regelungen der §§ 16 ff. BauNVO kommen insoweit als Rechtsgrundlage in Betracht. Die Möglichkeiten zulässiger Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 9a Nr. 1 lit. b) BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO abschließend vorgegeben. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. Größe der Grundflächen, durch Festsetzung der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung von maximal einzuhaltenden Ansichtsflächen ist hingegen – anders als beispielsweise in § 74 Abs. 1 Nr. 2 Fall 1 LBO BW – gerade nicht vom zulässigen Regelungsumfang umfasst.

Darüber hinaus könnte auch diese Regelung nicht dem rechtsstaatlich gebotenen Maß an Bestimmtheit genügen. Zunächst sei insoweit darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Größe einer Fläche nicht in Metern, sondern allenfalls in Quadratmetern angegeben werden könnte. Im Übrigen ist den ausgelegten Unterlagen keine hinreichende Bestimmung des – unteren – Bezugspunktes der Festsetzung, d.h. keine konkreten Angaben zur Höhe „OK RFB“, zu entnehmen. Auch die ausgelegte „Darstellung max. Ansichtsfläche Gebäude ab RVB“ bietet insoweit keine hinreichenden Anhaltspunkte. Dies wäre jedoch gerade im Hinblick darauf, dass das Plangebiet – wie auf S. 3 des ausgelegten Vorentwurfs der Planbegründung zutreffend ausgeführt – in Hanglage liegt und von Norden nach Süden abfällt, zwingend erforderlich.

Ohne konkretere Festlegung des unteren Bezugspunktes der in Rede stehenden Festsetzung könnte im Übrigen auch das seitens der Gemeinde Ebersbach verfolgte Ziel, „eine zu dominante Wirkung der südlichen Ansicht der Baukörper [zu verhindern]“ (S. 4 ausgelegter Vorentwurf der Planbegründung), nicht effektiv erreicht werden, da eine unterschiedlich hohe Bebauung – mangels konkretem unteren Bezugspunkt – dennoch zulässig bliebe. Gemessen an ihrer Zielsetzung wäre eine solche Festsetzung damit ungeeignet und damit zugleich unverhältnismäßig.

Schließlich sind diesseits – ebenfalls gemessen an der Zielsetzung der Festsetzung – keine sachlichen Gründe für die konkret vorgesehene Differenzierung der maximal zulässigen

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 7 von 12</small></p> <p>Ansichtsflächen für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeldächern einerseits, sowie derjenigen für Flachdächer andererseits ersichtlich. Eine entsprechende Festsetzung würde somit auch gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen.</p> <p><u>1.2.2.</u></p> <p>Aus vergleichbarem Grund dürfte auch die textliche Festsetzung in Ziff. 3 des ausgelegten Vorentwurfs unwirksam sein. Insoweit soll geregelt werden, dass in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wohingegen in den Baugebieten WA4 und WA5 bis zu fünf bzw. bis zu vier Wohneinheiten zugelassen werden können.</p> <p>Planerisches Ziel dieser Regelungen soll sein, die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur grundsätzlich auf zwei Wohneinheiten zu beschränken, d.h. eine zu hohe und gebietsuntypische Verdichtung sowie eine damit einhergehende Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes zu verhindern. Die abweichende Regelung für die Baugebiete WA4 und WA5 wird dabei mit der dort „bereits bestehenden Nutzung als Mehrfamilienhaus und der Lage im Geltungsbereich“ begründet (vgl. S. 5 ausgelegter Vorentwurf der Planbegründung).</p> <p>Zwar kann es im Ausgangspunkt zulässig sein, auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl zulässiger Wohneinheiten im Hinblick auf den gewollten Grad der Siedlungsdichte sowie die zu erwartende Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes – einschränkend – zu regeln. Die städtebaulichen Gründe müssen die Beschränkung der Zahl der Wohnung aber – in differenzierter Weise – unter Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer willkürfrei rechtfertigen (vgl. Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 71).</p> <p>Dies kann vorliegend nicht angenommen werden. Insbesondere sind die im Vorentwurf der Planbegründung aufgeführten Gründe für eine – abweichend – höhere Zulassung von Wohnungen in den Baugebieten WA4 und WA5 keine Gründe, die eine Ungleichbehandlung zur Bebaubarkeit von Grundstücken in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und WA 6 in der Sache rechtfertigen könnten.</p> <p>So sind es zunächst nicht nur die in den Baugebieten WA4 und WA5 gelegenen Grundstücke, die sich im Randbereich des geplanten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden und deren Bebauung damit – entsprechend der Argumentation auf S. 5 des</p>	<p>Die entsprechende Festsetzung entfällt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten wird aufgehoben.</p>	<p>Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p>
-------------	--	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 8 von 12</p> <p>Vorentwurfs der Planbegründung – nicht zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet beitragen können. Zudem kann auch der Umstand, dass in den Baugebieten WA4 und WA5 bereits gegenwärtig Nutzungen mit fünf bzw. vier Wohneinheiten bestehen, eine Ungleichbehandlung zu anderen Grundstücken rechtfertigen. Insoweit wird verkannt, dass bei der Überplanung bebauter Grundstücke – unterstellte – Missstände nicht festgeschrieben werden müssen, sondern dass die Aufgabe der Bauleitplanung gerade darin besteht, in solchen Fällen die bauliche Entwicklung in eine den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende Richtung zu lenken (vgl. BayVGh, Urt. v. 22. Juni 2004 – 1 N 02.1684, juris, Rn. 42).</p> <p><u>1.2.3.</u></p> <p>Unzulässig dürfte darüber hinaus auch die textliche Festsetzung in Ziff. 10.1 des ausgelegten Vorentwurfs des Bebauungsplans sein, mit der ein „Pflanzgebot[]“ für bestimmte Flächen beschlossen werden soll.</p> <p>Die Festsetzung steht nach ihrem Wortlaut zunächst im Widerspruch zu einer gleichzeitig durch Planzeichen vorgesehenen Festsetzung, die ebenfalls die Bepflanzung von Flächen zum Gegenstand hat. Während nach dem Entwurf der Planurkunde – erklärt durch die Zeichenerklärung – Flächen festgesetzt werden sollen, auf denen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB anzupflanzen und zu erhalten sind, ist Gegenstand der textlichen Festsetzung in Ziff. 10.1 „lediglich“ eine Anpflanzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB. Die Widersprüchlichkeit beider Festsetzungen lässt für Planbetroffene objektiv nicht erkennen, ob auf den in Bezug genommenen Flächen lediglich neue Pflanzen gepflanzt, oder zusätzlich auch bereits vorhandene Pflanzen erhalten werden sollen. Überdies ist auch der Gegenstand der beabsichtigten „Pflanzgebote“ nur unzureichend bestimmt. Was genau unter „heimischen landschafts- und standortgerechten Sträuchern“ zu verstehen ist, bleibt bei objektiver Betrachtung unklar.</p> <p>Auch ist die in Ziff. 10.1 des Vorentwurfs vorgesehene textliche Festsetzung unverhältnismäßig. Dies sowohl unter allgemeinen Gesichtspunkten, als auch – erst recht – bezogen auf das Grundstück unserer Mandantinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Bereits vorhandene Pflanzen sind in den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen zu erhalten.</p> <p>Eine Pflanzliste mit heimischen landschafts- und standortgerechten Sträuchern wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	---	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 9 von 12</p> <p>Die textliche Festsetzung von „Pflanzgebote[n]“ in Ziff. 10.1 des Vorentwurfs würde die jeweiligen Planbetroffenen im Fall ihres Beschlusses schon deshalb – allgemein – in unzumutbarer Weise beeinträchtigen, weil sie die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a), lit. b) BauGB gegebenen Festsetzungsbefugnisse der Gemeinde Ebersbach – deutlich – überschreiten. Die Vorschrift ermächtigt – wie für die Bauleitplanung typisch – lediglich dazu, das Anpflanzen Pflanzen bzw. deren Beibehaltung im Sinne einer sog. Angebotsplanung festzusetzen. Verbindlich vorgeschrieben werden kann auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a), lit. b) BauGB somit „lediglich“, dass bestimmte Flächen für den Fall ihrer Nutzung in der angeordneten Weise und nicht auf andere Weise genutzt werden müssen. Die Entscheidung über das „ob“ der Nutzung kann hingegen – anders als das „wie“ – nicht mittels Festsetzung verpflichtend vorgeschrieben werden. Die von der Gemeinde Ebersbach beabsichtigen „Pflanzgebote“ können daher nicht rechtswirksam auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt werden. Hierfür stehen der Gemeinde allenfalls – auf Grundlage des § 178 BauGB – planakzessorische Pflanzgebote zur Verfügung, welche nachträglich mittels Verwaltungsakten verfügt werden müssten (vgl. Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 226). Auch insoweit wäre aber ausschließlich eine Verpflichtung zur Anpflanzung im Sinne einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB beruhenden Festsetzung denkbar, nicht aber eine Verpflichtung zur Erhaltung im Sinne einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) beruhenden Festsetzung (vgl. Stock in: EZBK, BauGB § 178 Rn. 4).</p> <p>Bezogen auf das Grundstück unserer Mandantinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach liegt die Unverhältnismäßigkeit der in Ziff. 10.1 des Vorentwurfs vorgesehenen textlichen Festsetzung im Übrigen darin begründet, dass durch diese eine rechtmäßige Bebauung auf dem genannten Grundstück künftig unmöglich gemacht würde, obwohl dort über die Festsetzung „WA2“ eine (Wohn-) Bebauung gerade – weiterhin – ermöglicht werden soll. Auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 wurde – nach dem Kenntnisstand unserer Mandantinnen – im Hinblick auf die Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten seitens der Gemeinde Ebersbach mitgeteilt, dass ein Enteignungsverfahren bzgl. der in Privateigentum stehenden und für die Erweiterung der Hölderlinstraße notwendigen Flurstücke ausgeschlossen werde. Aus der bisherigen Bürgerbeteiligung ist jedoch – auch der Gemeinde – bekannt, dass zwischen einem Großteil der betroffenen Eigentümer Einigkeit auch darüber besteht, dass die Fortsetzung der Hölderlinstraße in Richtung Osten derzeit nicht gewollt ist (vgl. nur S. 1 Ergebnisprotokoll vom</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>An den Festsetzungen wird entsprechend der rechtlichen Grundlagen festgehalten. Die Nutzung der Flächen zwischen den Gebäuden, wie festgesetzt, ist ein wesentliches und prägendes städtebauliches Element. Zum einen in der Angebotsplanung als auch im Bestand.</p> <p>Die in Ziff. 10.1 des Textteils zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen schränken die Bebaubarkeit des Grundstücken in seiner Nutzung nicht unverhältnismäßig ein. Das ausgewiesene Baufenster ermöglicht entsprechend der Grundstückgröße und Ausrichtung eine adäquate Ausnutzung dieses.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
-------------	---	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.5</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 10 von 12</p> <p>13. März 2019) und damit auch ein freihändiger Grundstückserwerb nicht abzusehen ist. Auf Grundlage der derzeit ausgelegten Planungsabsichten wäre es mithin rechtlich bzw. jedenfalls faktisch unmöglich, das Grundstück der Klägerinnen Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach – sowie die sonstigen bislang nicht erschlossenen Grundstücke im Umgriff dieses Grundstücks – hinreichend gesichert zu erschließen. Die Möglichkeit, eine hinreichend gesicherte Erschließung herstellen zu können, ist jedoch gerade Voraussetzung dafür, um von der durch die Festsetzung „WA2“ grundsätzlich eingeräumten Bebauungsmöglichkeit Gebrauch machen zu können. Eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 984/13 der Gemarkung Ebersbach – sowie der umliegenden Grundstücke – wäre durch die in Ziff. 10.1 der textlichen Festsetzung vorgesehenen Pflanzgebote daher in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Weil sie damit in Widerspruch zu sonstigen Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans stünde und deren Umsetzung rechtlich bzw. jedenfalls faktisch unmöglich machen würde, wäre die in Ziff. 10.1 vorgesehene Regelung mithin rechtsunwirksam (vgl. Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 216).</p> <p>Die mit einer solchen Festsetzung einhergehende – erhebliche – Minderung des Grundstückswerts wäre nach hiesigem Dafürhalten im Übrigen auf Grundlage des § 41 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angemessen zu entschädigen.</p> <p><u>2.</u></p> <p>Die gegenwärtig ausgelegten Planungsunterlagen sowie die darin zum Ausdruck kommenden Planungsabsichten der der Gemeinde Ebersbach scheiden jedoch nicht nur aus in Ziff. 1 genannten (Einzel-) Gründen als hinreichende Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplans aus. Auch insgesamt könnte der ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans nach unserer Auffassung nicht rechtswirksam als Satzung beschlossen werden.</p> <p><u>2.1.</u></p> <p>Insoweit gilt es insbesondere auf die im Regionalplan der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 normierten Ziele der Raumordnung hinzuweisen, zu denen die Planungsabsichten der Gemeinde Ebersbach – hinsichtlich der beabsichtigten Siedlungsdichte – in erkennbarem Widerspruch stehen. Würde der gegenwärtig ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans als Satzung beschlossen, wäre diese Satzung wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.</p>	<p>Die städtebauliche Planung spiegelt in diesem Bereich in Bezug auf die Erschließungsanlagen lediglich die Planung, welche bereits in der rechtskräftigen Ortsbausatzung dargestellt ist, wieder. In Bezug auf die Bebauungsmöglichkeit ist in diesem Bereich innerhalb der vorliegenden Planung sogar noch eine flexiblere Bebauung möglich. In die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung wird durch die aktuelle Planung nicht eingegriffen. ist.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	---	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

II.5	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 12 von 12</p> <p>Insbesondere würde das von der Planung betroffene – private – Grundeigentum durch die derzeit vorgesehenen Festsetzungen in vielfacher Hinsicht unangemessen belastet. Insoweit sei auf die Ausführungen in Ziff. 1 verwiesen.</p> <p><u>3.</u> Wir dürfen Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Marco Warth Rechtsanwalt</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
------	---	---	---

II.5	 <p>Lockere Bebauung bewahren</p> <p>Staatplanung Ebersbach folgt der Haltung der Anwohner: Grüninsel im einstigen Landhausviertel soll nicht überplant werden. Bürgerinfo soll folgen. Von Jürgen Schäfer</p> <p>Es war die Veranschaulichung der Wünsche der Anwohner, die die Stadt Ebersbach im vergangenen Sommer in die Tat umzusetzen half. Die Stadt Ebersbach hat die Lockere Bebauung bewahren und die Grüninsel im einstigen Landhausviertel nicht überplant werden lassen. Die Anwohner haben sich für eine lockere Bebauung und die Grüninsel im einstigen Landhausviertel ausgesprochen. Die Stadt Ebersbach hat die Lockere Bebauung bewahren und die Grüninsel im einstigen Landhausviertel nicht überplant werden lassen. Die Anwohner haben sich für eine lockere Bebauung und die Grüninsel im einstigen Landhausviertel ausgesprochen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
------	---	------------------------	------------------------

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.6</p> <p>Schreiben vom 13.12.2021</p>	<p style="text-align: center;">Riegl Rechtsanwalt</p> <hr/> <p><u>Riegl Rechtsanwalt Römerstraße 39 73061 Ebersbach</u></p> <p>Stadtverwaltung Baurechtsbehörde Herrn Roland Albig Marktplatz 1 73061 Ebersbach</p> <p style="text-align: right;">Dr. Jürgen Riegl Rechtsanwalt Römerstraße 39 73061 Ebersbach</p> <p style="text-align: right;">Tel. +49 (7163) 90 98 93 Fax +49 (7163) 42 72 Riegl@t-online.de</p> <p style="text-align: right;">13.12.2021</p> <p style="text-align: right;">Az - Bitte stets angeben -</p> <p>Baugebiet Sand- und Lindeläcker Vorentwurf des Bebauungsplanes Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Einwände</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig,</p> <p>als Eigentümer des vom geplanten Bebauungsplan unmittelbar betroffenen Grundstücks Schillerstraße 5 möchte ich folgende Einwände geltend machen:</p> <p>Zunächst fällt auf, dass Sie das Gebiet zwischen der Steinbergstraße, der Richard-Wagner-Straße, der Schillerstraße und der Goethestraße in den Bebauungsplan mit einbeziehen, obwohl es für diesen Bereich bereits einen Bebauungsplan gibt, mit dem sich die allermeisten Anwohner in der einige Zeit zurückliegenden gemeinsamen Sitzung zufrieden gezeigt hatten. Die wenigen Anwohner, die damals in den nun als Grünfläche ausgewiesenen Innenbereich</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
---	---	---	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.6</p>	<p>[2]</p> <p>weiterhin nicht, so dass es ausreichen würde, den planungsrechtlichen Status dieses Gebietes zu belassen.</p> <p>Sie haben diesen Status nun aber ohne Not für die Anwohner nachteilig verändert, ohne irgendetwas dabei zu gewinnen. Die von Ihnen ausgewiesene „Private Grünfläche“ gab es zuvor schon. Bis auf ein Grundstück sind auch alle anderen Grundstücke bebaut und das einzig freie Grundstück, das nun von dem neuen Plan unmittelbar und im Verhältnis zur geltenden Regelung nachteilig erfasst werden soll, ist das Grundstück einer Ihnen offenbar unliebsamen Familie. Das sieht sehr nach einer Disziplinierungs- und Vergeltungsmaßnahme aus und ich bin nicht sicher, ob ein Verwaltungsgericht hierfür eine städtebauliche Notwendigkeit sieht. Ich würde mir an Ihrer Stelle dieses Verfahren nicht antun und ich würde mich auch nicht dem Vorwurf einer „Retourkutsche“ aussetzen.</p> <p>Hinzu kommt, dass im neuen Planentwurf die Nutzbarkeit derjenigen Grundstücke, die bereits mit mehr als zwei Vollgeschossen bebaut sind, künftig eingeschränkt werden soll, obwohl es keinen Zweifel daran geben kann, dass sich die vorhandene derzeitige Bebauung sehr harmonisch in den Charakter des Gebietes einfügt, weil sie diesen nämlich prägt. Da die Gebäude bereits stehen, hat dies zunächst keine unmittelbare Auswirkung. Im Fall einer Ersetzung aber hätten sich die Eigentümer an die geringere Bebaubarkeit zu halten, was bei mir bedeutet, dass ich das vorhandene 3 Fam.-Haus nicht mehr ersetzen könnte.</p> <p>Speziell bei meinem Grundstück würde mich der geplante Bebauungsplan zu einer Lösung zwingen (wesentlich niedrigeres Gebäude und max. 2 Wohnungen), die sich dann aber in keinem Fall mehr in die Umgebung einfügt und zudem wegen der Reduzierung der Wohneinheiten Ihre Bemühungen um Wohnraumschaffung geradezu konterkariert.</p> <p>Ich kann daher nur appellieren, das oben genannte Gebiet aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und es bei den bisher geltenden und alle Anwohner zufriedenstellenden Regelungen zu belassen.</p> <p>Ich darf aus Ihrer eigenen Begründung zitieren: „Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft, die Topographie und die Ortsrandsituation bestimmt“ (Seite 4) Bitte berücksichtigen Sie daher die örtlichen Bedürfnisse und die unmittelbare Nachbarschaft.</p> <p>Bitte gestatten Sie mir noch einen abschließenden Hinweis. Auf Seite 10 Ihrer Begründung ist offenbar für den Gemeinderat ausgeführt, dass die Stadt die Erschließungskosten mit bereits</p>	<p>Bei dem freien Grundstück handelt es sich vermutlich um die Flst. Nr. 1002. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem bestehenden Baulinienplan von 1928. Es ist keine Benachteiligung des Grundstücks 1002 ableitbar. Eine koordinierte städtebauliche Entwicklung und die damit einhergehende gesicherte Erschließung ist der derzeit nicht gewährleistet. Die Zulässigkeit von einzelnen nicht koordinierten Vorhaben kann eine zukünftige und nachhaltige Entwicklung wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen.</p> <p>Hier wir vermutlich auf die Anzahl der Wohneinheiten abgestellt. Diese Festsetzung entfällt. Die Errichtung eines 3 Familienhauses ist daher auch zukünftig möglich.</p> <p>Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten wird aufgehoben.</p> <p>Der Geltungsbereich bleibt erhalten.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierbei handelte es sich um einen redaktionellen Fehler, welcher behoben wurde. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
-------------	--	---	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.6

[3]

abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen abgesichert habe. Nach meinem Kenntnisstand gibt es solche Verträge bisher nicht. Dann sollten Sie dies dem Gemeinderat aber auch nicht vorgaukeln.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwalt



Dr. Riegl

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.7</p> <p>Schreiben vom 14.12.2021</p>	<div style="text-align: center;">   </div> <p><small>Weber Immobilien GmbH • Frauenstr. 2 • 73033 Göppingen</small></p> <p>Stadt Ebersbach/Fils Herrn Roland Albig Marktplatz 1 73061 Ebersbach</p> <p>Weber Invest GmbH & Weber Immobilien GmbH Frauenstraße 2 73033 Göppingen Tel. 07161 / 25434 Fax 07161 / 25802 www.weber-immobilien.de m.weber@weber-immobilien.de</p> <p>Vorab per email.</p> <p style="text-align: right;">14.12.2021</p> <p>Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" Vorentwurf vom 26.10.2021 Unsere Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir sind Grundstückseigentümer der FlSt. 984/11, 984/12 sowie FlSt 984/13 im Planungsgebiete des BP "Sand- und Lindeläcker", Vorentwurf vom 26.10.2021 und beziehen nachstehend Stellung hierzu.</p> <p>I. Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p>Das B-Plangebiet hat eine prädestinierte innerstädtische Lage. Die Innenstadt mit allen öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsknotenpunkt, Versorgungs- und Schulen sind fußläufig erreichbar. Durchaus ein wertvoller ökologischer und bürgerfreundlicher Gesichtspunkt!</p> <p>Durch die Begrenzung von Geschosswohnungsbau und die Reduzierung von nur noch zwei Wohnungen je Gebäude wird eine große Chance vertan, mehr Wohnraum dem Immobilienmarkt perspektivisch zur Verfügung zu stellen. Gerade der Geschosswohnungsbau bietet die Möglichkeit von seniorenrechtlichem Wohnraum sowie bezahlbarem Wohnen für junge Familien.</p> <p>Der Vorentwurf zum BP entspricht nicht in Ansätzen ein großzügiges Baurecht zu schaffen und damit die Innenentwicklung der Stadt zu fördern. Dabei sind ideale Voraussetzungen wie bestehende Verkehrs- und Medienserschließung vorhanden. Durchaus ein wertvoller ökonomischer Gesichtspunkt!</p> <p style="text-align: center;"><small>Gebüder Martin Bank AG: Konto 53035 - BLZ 610 300 00 IBAN DE07 6103 0000 0000 0530 35 - BIC MARBDE33 Geschäftsführer Hermann J. Weber, Mario Weber</small></p> <p style="text-align: center;">Seite 1 von 4</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	--	---

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.7</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p>2. Verfehlung der Ziele des Regionalplanes</p> <p>Nicht ansatzweise verfolgt der BP-Vorentwurf die Forderung der Region Stuttgart nach einer verdichteten Bauweise. Die vorgegebenen Kennzahlen des Regionalplanes für den Wohnungsbau der Stadt Ebersbach werden nicht erreicht und sind zielabweichend. Die Chance zur dringenden notwendigen Wohnraumschaffung für Ortsansässige aber auch für Neubürger wird leichtfertig versäumt. In der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ein unerklärliches und enttäuschendes Signal!</p> <p>3. Erhebliche Abweichungen zum bisherigen Baulinienplan</p> <p>Ziel und Zweck eines neuen B-Planes soll mehr Rechtssicherheit und Klarheit zum Baurecht herbeiführen und die Struktur des BP-Gebietes ordnen. So die vorausgehenden Aussagen von Verwaltung und Gemeinderat. Festzustellen ist jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die GRZ wird von 0,40 auf 0,30 reduziert - Die Wohneinheiten werden von 3 WE auf 2 WE reduziert - Die Möglichkeit einer Privaterschließung für das Flst. 984/13 entfällt - Keine Festlegung/Planung oder Beschlüsse zur Realisierung der Hölderlinstraße/Ost - Festlegung von Grünzonen die eine Bebauung verhindert (z.B. Flst 984/13). <p>Derartige Abweichungen waren nach den öffentlichen Gesprächsrunden mit den beteiligten Grundstückseigentümern sowie dem Vorentwurf eines Rahmenplanes vom 19.2.18 und der Beschlussvorlage Nr. 2018/078 in keinster Weise zu erwarten. Ein großer Vertrauensschaden ist gegenwärtig.</p> <p>4. Planeinschrieb für FlSt. 984/13 und FlSt. 984/1</p> <p>a) Im FlSt. 984/13 wird eine durchgezogene vertikale Bebauungslinie dargestellt, die in der Legende nicht erläutert wird und daher nicht wirksam ist.</p> <p>Sofern hierbei die Absicht hinterlegt wird, dieses FlSt. mit einer Baulinie für eine DH-Bebauung zu belegen, ist dies unangemessen, unverhältnismäßig und kann nicht akzeptiert werden. Einer derartigen Festlegung wird vorsorglich widersprochen.</p> <p>b) Im FlSt. 984/1 wird eine vertikale Bebauungslinie dargestellt, die in der Legende nicht erläutert wird und daher nicht wirksam ist.</p> <div style="text-align: center; font-size: small;"> <p>Gebüder Martin Bank AG - Konto 53035- BLZ 610 300 00 IBAN DE07 6103 0000 0000 0530 35 - BIC MARDE66G Geschäftsführer Hermann J. Weber, Mario Weber</p> </div> <p style="text-align: center;">Seite 2 von 4</p>	<p>Ein Verstoß gegen die Ziele der Regionalplanung liegt nicht vor, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die geforderte Bruttowohndichte erfüllt werden kann. In diesem Zusammenhang wird von der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten abgesehen.</p> <p>Die Festsetzung der GRZ auf 0,3 entspricht im Wesentlichen der im Bestand vorliegenden Nutzungsdichte. Die Festsetzung bzgl. der Anzahl von Wohneinheiten entfällt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer geordneten Erschließung des Flst.Nr. 984/13 nicht entgegen. Die städtebauliche Planung spiegelt in diesem Bereich in Bezug auf die Flächen nach § 9 Ziff 25 BauGB lediglich die in der Örtlichkeit prägenden Bereiche und Elemente dar, welche bereits in der rechtskräftigen Ortsbausatzung dargestellt waren.</p> <p>Die Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen, entfällt.</p> <p>Festsetzung entfällt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p>
-------------	--	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.7



Sofern durch diese Baulinie die Absicht hinterlegt wird, dass durch den Planeinschrieb eine grenzübergreifende Bebauung zum Nachbargrundstück 984/13 festgelegt werden soll, wird diesem vorsorglich widersprochen. Ein Bebauungsplan muss vorhandene Grundstücksgrenzen beachten.
Das FfSt. 984/13 ist baurechtlich so zustellen, dass es ohne Mitwirkung des FfSt. 984/1 ein eigenständiges Baurecht für E/D und ohne Baulinien erhält.

5. Ausgeübtes Vorkaufsrecht für Hölderlinstraße / Ost

Im Vorentwurf zum BP wird die Hölderlinstraße/Ost als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, wie dies schon im Baulinienplan 1928 enthalten war. Mit Verwaltungsakt vom 18.8.2017 wird für das FfSt. 984/3 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Wortlaut: "Das Grundstück wird zur Erstellung der öffentlichen Straße verwendet. Es ist im öffentlichen Interesse die Hölderlinstraße zu bauen um die Voraussetzungen zur Entwicklung des Gebietes zu schaffen."

Zwischenzeitlich sind mehr als vier Jahre vergangen. Bislang sind keine Anzeichen für eine Straßenplanung zu erkennen, es sind keine Initiativen der Stadt zur Realisierung der öffentlichen Straßenfläche zu erkennen. Nichts Konkretes ist in dieser Sache unternommen worden (1928 – 2021).

6. BP-Entwurf für den Bereich der Grundstücke Hölderlinstraße/Ost (BA1)

Sowohl Bauplanungsamt als auch Baurechtsamt und Gemeinderäte haben sich dafür bekannt, dass durch einen neuen Bebauungsplan mehr Rechtsklarheit und mehr Rechtssicherheit herbeigeführt werden soll. Ausdrücklich wurde öffentlich erklärt: "Kein Grundstück soll schlechter gestellt werden als vorher."
Der Vorentwurf zum BP ist jedoch eine vollständige Abkehr zu den getroffenen Aussagen.

Substantiell haben sich wesentlichen Grundzüge des Vorentwurfes BP 2021 gegenüber dem Vorentwurf Rahmenplan 2018 verändert, ohne dass eine weitere zugesagte Beteiligung der Grundstückseigentümer zu den jeweiligen Bauabschnitten stattgefunden hat. Wesentliche neue Festlegungen (vergleiche TZ 3) haben sich deutlich verschlechtert. Es liegt ein Vertrauensschaden vor (§ 39 BauGB ff).

Für die Grundstücke entlang der Hölderlinstraße/Ost soll per BP Baurecht geschaffen werden. Dieses Baurecht (WA 2) wird de facto aber wieder dadurch kassiert, dass die Erschließung über die Hölderlinstraße zu erfolgen hat. Eine Erschließungsstraße, für welche es seit Jahrzehnten keinen Planungsauftrag gibt, das ist "kaltes Baurecht", das ist Grundstücksabwertung in besonderem Maße, das ist Bauverhinderung für den Bereich Hölderlinstraße/Ost sowohl für die nördlichen als auch für die südlichen Baugrundstücke.

Gebüder Martin Bank AG- Konto 53035- BLZ 610 300 00
IBAN DE07 6103 0000 0000 0530 35 · BIC MARBDE6G
Geschäftsführer Hermann J. Weber, Mario Weber

Die Kennzeichnung von Grenzen, an welchen Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen, entfällt

Kenntnisnahme.
Änderung des
Bebauungsplans.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.

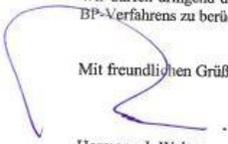
Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.

Die Erschließung des genannten Bereiches war schon in der Ortsbausatzung über die Hölderlinstraße vorgesehen.

Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.7</p>	<div style="text-align: center;">   </div> <p>Es handelt sich dabei um ca. 10 Bauplätze für ca. 20 WE, was einem kleinen Baugebiet entspricht. Das ist Verhinderung von dringend notwendigen Bebauungsmöglichkeiten für die gegenwärtige als auch für künftige Generation.</p> <p>Ein Bebauungsplan muss die Möglichkeit einer öffentlichen oder privaten Grundstückerschließung aufzeigen. Sofern die Erschließung auf unbestimmte Zeit in die Zukunft verschoben wird, sind die Grundlagen für eine baurechtliche Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes, hier WA2, nicht möglich.</p> <p>7. Textliche Festsetzungen</p> <p>a.) Bauweise Die offene Bauweise wird mit einer Hausgrundfläche von 150 qm begrenzt. Dies führt zu einer dreifachen Begrenzung der Bebauung: Grenzabstand nach LBO, GRZ 0,3 und Hausgrundfläche von 150 qm. Dies bedeutet bei großen Grundstücken eine unangemessene Begrenzung der Wohnfläche.</p> <p>b.) Zahl der Vollgeschosse Es fehlt der Bezugspunkt für die OK RFB</p> <p>c.) Dachform Eine Wohnflächenbegrenzung des Dachgeschosses ergibt sich aus der LBO. Ein zusätzlicher Rücksprung von 1,50 m allseits ist unausgewogen Ein Rücksprung basierend auf drei Gebäudeseiten ist ausgewogener und führt zu architektonisch besseren Lösungen.</p> <p>Wir dürfen dringend darum bitten, unsere Anregungen und Bedenken im weiteren Fortgang des BP-Verfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Hermann J. Weber Geschäftsführer </div> <div style="text-align: center;">  Mario Weber Geschäftsführer </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p><small>Gebroüder Martin Bank AG: Konto 53035· BLZ 610 300 00 IBAN DE07 6103 0000 0000 0530 35· BIC MARBDE6G Geschäftsführer Hermann J. Weber, Mario Weber</small></p> <p>Seite 4 von 4</p> </div>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung als auch der Erschließung geschaffen.</p> <p>Die Begrenzung der Hausgrundfläche von 150 m² wird aufgehoben.</p> <p>Es wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Durch die Festsetzung von Rücksprüngen bei Flachdächern, wird die Dominanz der Ansichtsflächen in den obersten Geschossen reduziert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans. Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	--	--	---

II.8

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

0. Planunterlagen nicht ordnungsgemäß

Zunächst stellen wir fest, dass sich die vorhandenen baulichen Anlagen nicht aus den Planunterlagen (zeichnerischer Teil) ergeben. Die Planunterlagen entsprechen daher nicht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Wir fordern daher die Vorlage ordnungsgemäßer Planunterlagen.

1. Gebietscharakter

Der Planentwurf „zielt darauf ab, den Gebietscharakter als „Landhausviertel“ auch im Falle einer baulichen Nachverdichtung zu erhalten.“

s. Vorlage 2021/115, S. 2 zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.10.2021

Der Charakter des bestehenden Wohngebiets wird durch die Bebauung entlang der Steinbergstraße entscheidend geprägt. Dieses Entrée hat die Wirkung einer perspektivischen Toröffnung von der Schillerstraße bis zur Krapfenreuter Straße und ist daher gebietsprägend. Speziell in der Südostecke des Plangebiets auf den Grundstücken Steinbergstraße 31 – 35 entspricht dies den mit dem ursprünglichen „Landhausgebiet“ verfolgten städtebaulichen Zielen.

Auch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebiet (WA) wird dem vorgegebenen Erhalt des Landhauscharakters nicht gerecht. Das bestehende Landhausviertel wird zu einem allgemeinen Wohnbaugebiet (WA) degradiert. Die ehemalige Klassifizierung „Landhausviertel“ für große Teile des Planungsgebiets entspricht jedoch einem reinen Wohngebiet (WR).

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5 Nr. 5.3

Will man diesen gebietsprägenden Charakter erhalten, muss zumindest die Südostecke des Plangebiets, der bisher BA 2 genannte Bereich, von dieser Planung ausgenommen werden. Dies entspricht auch dem Willen der Grundstückseigentümer des ehemaligen BA 2, die sich mit 75% dagegen ausgesprochen haben, dass dieser Bereich in das Planungsgebiet einbezogen wird.

s. Stellungnahme der Eigentümer-Gemeinschaft zur Erhaltung des Landhausviertels im Bereich des künftigen Bebauungsplans Sand- und Lindeläcker, BA 2, 03.02.2019

2. Bereitstellung von Wohnbauland/Nachverdichtung

Der Planentwurf „zielt darauf ab, den Gebietscharakter als „Landhausviertel“ auch im Falle einer baulichen Nachverdichtung zu erhalten. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie die

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden aktualisiert.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Textteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen sind. Aufgrund von bereits existierenden Nutzungen im Geltungsbereich und der Tatsache, dass in einem reinen Wohngebiet oder besonderen Wohngebiet der Nutzungsmix weiter eingeschränkt wird, wurde dem Gebiet der am nächsten kommenden Gebietscharakter, hier ein allgemeines Wohngebiet, festgesetzt.

Von einer Änderung des Geltungsbereichs wird abgesehen.

Änderung des Bebauungsplans.

Kenntnisnahme.

Keine Änderung des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.8

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

Festsetzung von Pflanzgeboten langfristig garantiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Baulinienplan sowie der bestehenden Bebauung ..."

s. Vorlage 2021/115, S. 2 zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.10.2021

Die „Bereitstellung von Bauland“ zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs erfolgt nahezu ausschließlich nur im Rahmen der Schließung von Baulücken, da nur unwesentlich neue Baufelder gegenüber dem bisherigen Planungsrecht geschaffen werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten schränkt sowohl die Bebauung bestehender Baulücken als auch die zukunftsfähige Erweiterung bestehender Gebäude stark ein.

Es ist fraglich, ob das Ziel einer Nachverdichtung mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erreicht werden kann. Ursächlich dafür sind insbesondere die Beschränkungen der Bauweise

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 3 Nr. 4

i.V.m. der vorgesehenen Beschränkung der GRZ auf überwiegend 0,3

s. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil

und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 in I. 3. der textlichen Festsetzungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Dies verträgt sich nicht mit dem Ziel einer Nachverdichtung und mit dem Ziel der Schaffung von Wohnungen.

Soll mit dieser die Zahl der Wohnungen beschränkenden Festsetzung erreicht werden, „eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung“ zu verhindern, „um so den Status als „Landhausviertel“ zu erhalten“,

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5 Nr. 5.3

so deckt sich dies offensichtlich nicht mit der grundlegenden Zielsetzung der Stadt in diesem Bereich, im Wege der Nachverdichtung ein dringend benötigtes „Mehr“ an Wohnungsbau zu ermöglichen.

Nach überschlägiger Berechnung kann beispielsweise im südöstlichen Teil des Plangebiets – ehemaliger BA 2 – begrenzt durch die Goethestraße im Westen, die Richard-Wagner-Straße im Norden, die Schillerstraße im Osten und die Steinbergstraße im Süden nach dem derzeit geltenden Planungsrecht bestehend aus den geltenden Baulinien, der Ortsbausatzung vom 05.11.1928, ergänzt durch § 34 BauGB rund ein Viertel mehr an Wohneinheiten als nach der vorliegenden Planung geschaffen werden.

Kenntnisnahme.

Die Begrenzung der Hausgrundfläche von 150 m² wird aufgehoben.

Kenntnisnahme. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten wird aufgehoben.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme
Die Anzahl der Wohneinheiten als auch die maximale Hausgrundfläche entfällt.

Kenntnisnahme.

Änderung des Bebauungsplans.

Änderung des Bebauungsplans.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.8

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

Für dieses Gebiet war bereits in der Vergangenheit nur eine Randbebauung ohne Innerschließung vorgesehen, die den Übergang im Westen, Norden und Osten zu den Gebieten Steinberg und Lindeläcker darstellt.

In dieser Randbebauung befindet sich nur eine Baulücke im Norden, für die eine Bauvoranfrage anhängig ist. Die Stadtverwaltung hat in diesem Verfahren bestätigt, dass sich das Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus) in die umgebende Bebauung einfügt. Eine Erweiterung bestehender Gebäude wird zukünftig ausgeschlossen, bereits bestehende Mehrfamilienhäuser erhalten lediglich Bestandsschutz.

Dabei wird zudem verkannt, dass gerade die in neuerer Zeit im Plangebiet zugelassene Bebauung einer verdichteten Randbebauung entspricht. Dies gilt insbesondere für die Gebäude Steinbergstraße 15 mit 5 Wohneinheiten, Gustav-Seebich-Straße 1 mit 5 Wohneinheiten, Händelstraße 7 mit 4 Wohneinheiten (alle ohne Wohnungen im Gartengeschob) sowie Richard-Wagner-Str. 13 mit 5 Wohneinheiten. Drei und mehr Wohneinheiten weisen zudem die Gebäude Richard-Wagner-Str. 20, Schillerstraße 5, Goethestraße 6, Hölderlinstraße 2 und Beethovenstraße 26 auf. Diese Gebäude weisen durchweg mehr Wohnungen auf, als nach dem Bebauungsplanentwurf künftig zulässig sein sollen. Bei einem Großteil dieser Gebäude kann sich daher die Frage eines Planungsschadens stellen.

Zudem ist es zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs nicht entscheidend, wieviel „Wohnraum“ gebaut werden kann, sondern wie viele „Wohnungen“ geschaffen werden können. Soll mit der vorliegenden Planung dem in Ebersbach bestehenden Wohnungsbedarf Rechnung getragen werden, ist die vorgesehene Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude kontraproduktiv.

Auf diese Beschränkung muss daher ersatzlos verzichtet werden. Nur so können die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nicht nur großzügige Einzelhäuser, sondern auch Gebäude mit mehr als nur zwei Wohnungen gebaut werden können, die sich in die umgebende Bebauung einfügen. Nur so kann diese Planung dazu beitragen, den bestehenden Bedarf an Wohnungen in Ebersbach zu decken.

3. Komplettierung der vorhandenen Bebauung

Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs ist u.a., eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung zu verhindern, um so den Status als „Landhausviertel“ zu erhalten.“

v. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5 Nr. 5.3

Dieser Zielsetzung widerspricht insbesondere die für die Südostecke des Plangebiets und hierbei vor allem die für die gebietsprägenden Entrée-Grundstücke Steinbergstraße 31 bis 35 vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen unmittelbar entlang der Steinbergstraße. Dort würde

Wie auch in der Planzeichnung erkennbar ist, soll auch weiterhin in diesem Bereich nur eine Randbebauung zulässig sein.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten wird aufgehoben.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Änderung des Bebauungsplans.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.8</p>	<p style="text-align: center;">WIRSING RECHTSANWÄLTE</p> <p>im Gegensatz zum behaupteten Planungsziel eine Massierung der Bebauung nach dem „Muster“ der Bauvoranfrage für das Grundstück Steinbergstraße 35 aus dem Jahr 2018, Bautagebuch Nr. 2018/56 (V) ermöglicht werden, die der Gemeinderat zu Recht abgelehnt hat.</p> <p>Denn dieses Vorhaben hätte, wie wir in unserer Stellungnahme in der Sache Steinbergstraße 35 vom 31.10.2018 dargelegt haben, für jedermann erkennbar zu Lasten der Nachbarn gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Mit der aktuellen Planung verhält es sich nicht anders. Diese würde entlang der Steinbergstraße eine Bebauung ermöglichen, die keine Rücksicht auf die Nachbarn nehmen und den dort noch vorhandenen Charakter eines Landhausgebiets völlig zerstören würde.</p> <p>In die Vorgärten der bestehenden Wohnhäuser könnten nämlich neue Wohnhäuser gesetzt werden. Dies würde das Gegenteil dessen bewirken, was der Bebauungsplanentwurf als Zielsetzung anführt – nämlich „untypische Verdichtung verhindern, um Landhausviertel zu erhalten“.</p> <p>Um dies zu vermeiden, ist es notwendig, im evtl. neuen Bebauungsplan zumindest in diesem Bereich sowohl auf der Südseite der bestehenden Wohngebäude als auch auf deren Nordseite die Baulinien vom 29.12.1937 als Baugrenzen festzusetzen.</p> <p>4. Höhe der Gebäude</p> <p>Nach I. 2.2 der textlichen Vorschriften des Planentwurfs i.V.m. dem Plan „Ansichtsfächen“ darf die maximale Ansichtsfäche bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern, bemessen ab der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (RFB) bis zur Traufhöhe, maximal 6,30 m betragen. Bei Flachdächern soll die maximale Ansichtsfäche, ebenfalls gemessen ab OK RFB bis OK Attika, maximal 9,00 m betragen dürfen.</p> <p>Diese Festsetzungen werden den Anforderungen des Plangebiets an eine ansprechende städtebauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude im Hinblick auf deren Höhenentwicklung nicht gerecht. Die nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen Gebäude könnten bis ca. 15 m hoch werden (Traufhöhe über OK EG-Rohfußboden, Dachneigung bis 40°).</p> <p>Im Bereich der Gebäude 31-35 in der Steinbergstraße würden diese neuen dominanten Gebäude bis auf etwa 10 m vor die vorhandenen gebietsprägenden Gebäude zu stehen kommen und mit ihrem Erscheinungsbild die vorhandene Struktur sprengen.</p> <p style="text-align: center;"><small>s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 4 Nr. 5.2</small></p> <p>Dies widerspricht nicht nur den Forderungen von 75 % der Grundstückseigentümern des ehemaligen BA 2, die das grüne Entrée als Grundlage einer Landhauscharakteristik erhalten möchten. Es widerspricht auch dem Ziel der Stadt, die Landhauscharakteristik im Plangebiet zu erhalten.</p>	<p>Die in der Begründung ursprünglich angeführte Formulierung „untypische Verdichtung verhindern, um den Charakter als Landhausviertel zu erhalten“ bezog sich auf die für ein Landhausviertel untypische Bebauung mit Gebäuden welche mehrere Wohneinheiten umfassen. Im Hinblick auf die Grundstücksgößen kann auch bei einer maßvollen Nachverdichtung dieser Charakter erhalten bleiben. In diesem Bereich befinden sich östlich und westlich bereits heute Gebäude welche wesentlich näher an die Steinbergstraße heranrücken.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	--	---	---

II.8

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Norden nach Süden abfallende Hanglage. Diese ermöglicht die Schaffung von „Gartengeschossen“, die nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO sind. Die aufgrund der in I. 2.2 der textlichen Vorschriften des Planentwurfs vorgesehenen Festsetzungen würden daher zu ganz anderen Ergebnissen führen, als vom Planer im Plan „Ansichtsfächen“ vom 26.10.2021 dargestellt.

Um eine städtebaulich akzeptable Lösung im Hinblick auf eine Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu erreichen, ist es zwingend, für das ganze Plangebiet ausgehend von der Hangneigung für die einzelnen Grundstücke die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Attikahöhe als Höhe ü.N.N. (NHN) festzusetzen.

5. Ruhender Verkehr - Stellplätze

In den Örtlichen Bauvorschriften soll unter IV. 8. und der Begründung zum Bebauungsplan Nr.6.6 die Stellplatzverpflichtung gegenüber dem Regelfall von einem Stellplatz pro Wohnung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche erhöht werden. Damit soll laut Begründung erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 9

Dagegen soll nach IV. 3. letzter Absatz der Örtlichen Bauvorschriften entlang der Erschließungsstraßen nur die Befestigung von maximal der halben Grundstückslänge, begrenzt auf maximal 10 m, zugelassen werden. Dies verträgt sich nicht mit den bisherigen Nutzungen. So gibt es etliche Grundstücke im Plangebiet, die über die gesamte Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigte Zufahrten für Stellplätze aufweisen. Dazu gehören insbesondere die Grundstücke Steinbergstraße 15, Richard-Wagner-Str. 13 sowie Richard-Wagner-Str. 23, 23/1, 25 und 25/1.

Die geplante einschränkende Festsetzung ist kontraproduktiv zum einen mit Blick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, zum andern im Hinblick auf die Notwendigkeit, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die erhöhte Zahl der Stellplätze problemlos auf den Baugrundstücken unterbringen zu können.

Um dies gewährleisten zu können, muss auf die vorgesehene Festsetzung der Beschränkung der Befestigung der Vorgartenflächen in IV. 3. der Örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden.

Von den vorgesehenen Festsetzungen in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhen wird abgesehen und entfällt. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschossen mit Z=II festgesetzt. Diese Festsetzung war auch schon in der Ortsbausatzung enthalten.

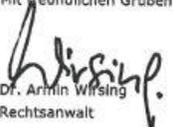
Kenntnisnahme.

Befestigungen entlang von Erschließungsstraßen welche sich über die gesamte Grundstückslänge erstrecken, wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes aus. Insbesondere in „Landhausvierteln“ ist der Charakter von eingegrünten Grundstücken und wenig Verkehrsfläche auf privaten Grundstücken prägend. Eine maximal 10m breite Befestigung ist mehr wie ausreichend um die notwendige Anzahl von Stellplätzen zu errichten. Bei der Errichtung von vier Stellplätzen á 2,5 m Breite und 5 m Länge mit dahinter liegenden Garagen, können schon 8 Stellplätze nachgewiesen werden. Was wiederum 5 Wohneinheiten ermöglichen würde.

Änderung des Bebauungsplanes.

Keine Änderung des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.8</p>	<p style="text-align: center;">WIRSING RECHTSANWÄLTE</p> <p>6. Zusammenfassung</p> <p>Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass sich eine Vielzahl der aufgezeigten Probleme dadurch lösen ließen, dass der südöstliche Planbereich, bisher als BA 2 bezeichnet, entsprechend der Forderung von 75 % der betroffenen Grundstückseigentümer in der bisher erfolgten Bürgerbeteiligung nicht zum Gegenstand dieser Planung gemacht, d.h. aus dem Plangebiet herausgenommen wird.</p> <p>Sollte jedoch die Überplanung des ehemaligen BA 2 weiterverfolgt werden, so ergibt sich Folgendes:</p> <p>Um die grundlegenden mit dieser Bebauungsplanung verfolgten Ziele zu erreichen, mit gebietsverträglicher Nachverdichtung die Schaffung von in Ebersbach dringend benötigten Wohnungen zu ermöglichen, ist der Bebauungsplanentwurf wie folgt zu ändern:</p> <p>6.0 Planunterlagen (zeichnerischer Teil) sind auf den aktuellen Stand zu bringen.</p> <p>6.1 Die in I. 3. der textlichen Festsetzungen enthaltene Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>6.2 Auf den Grundstücken Steinbergstraße 31, 33 und 35 sind die Baugrenzen sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite entsprechend den Baulinien vom 29.12.1937 festzusetzen.</p> <p>6.3 Die maximal zulässige Höhe der Gebäude ist als Höhe ü.N.N. (NHN) für die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Attikahöhe für die einzelnen Grundstücke festzusetzen. I. 2.2 der textlichen Vorschriften ist zu streichen.</p> <p>6.4 IV. 3. letzter Absatz der Örtlichen Bauvorschriften betreffend die Zulässigkeit der Befestigung von Flächen entlang der Erschließungsstraßen ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Armin Wirsing Rechtsanwalt</p>	<p>Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird beibehalten.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden aktualisiert. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten wird aufgehoben.</p> <p>Siehe oben Ziff. 3</p> <p>Siehe oben Ziff. 4</p> <p>Siehe oben Ziff. 5</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Änderung des Bebauungsplans. Änderung des Bebauungsplans</p>
-------------	---	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.9

Schreiben vom
14.12.2021

Folgende Bemerkungen / Anregungen / Änderungswünsche möchten wir in dem aktuellen Beteiligungsverfahren vorbringen:

1. Streichen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche LINKS auf dem Grundstück 1000/2 - Steinbergstr. 29
2. Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche nach Westen des Grundstücks 1000/2 - Steinbergstr. 29
3. Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche nach Norden des Grundstücks 1000/2 - Steinbergstr. 29
4. Eintrag einer überbaubaren Fläche auf Flurstück 1001/2



Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Westen und Osten erweitert.

Eine koordinierte städtebauliche Entwicklung und die damit einhergehende gesicherte Erschließung ist der derzeit nicht gewährleistet. Die Zulässigkeit von einzelnen nicht koordinierten Vorhaben kann eine zukünftige und nachhaltige Entwicklung wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Vor diesem Hintergrund kann eine Erweiterung der Baugrenze in Richtung Norden nicht erfolgen.

Änderung des
Bebauungsplans.

Keine Änderung des
Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.9

Folgende Bemerkungen / Anregungen / Änderungswünsche möchten wir in dem aktuellen Beteiligungsverfahren vorbringen:

1. Entfernen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche LINKS auf dem Grundstück 1000/2 - Steinbergstr. 29
2. Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche nach Westen des Grundstücks 1000/2 - Steinbergstr. 29
3. Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche nach Norden des Grundstücks 1000/2 - Steinbergstr. 29
4. Eintrag einer überbaubaren Fläche auf Flurstück 1001/2



Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Westen und Osten erweitert.

Eine koordinierte städtebauliche Entwicklung und die damit einhergehende gesicherte Erschließung ist der derzeit nicht gewährleistet. Die Zulässigkeit von einzelnen nicht koordinierten Vorhaben kann eine zukünftige und nachhaltige Entwicklung wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen. Vor diesem Hintergrund kann eine Erweiterung der Baugrenze in Richtung Norden nicht erfolgen.

Änderung des Bebauungsplans.

Keine Änderung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.10</p> <p>Schreiben vom 17.12.2021</p>	<p>Gesendet: Freitag, 17. Dezember 2021 10:32 An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: Stellungnahme / Einspruch Vorhaben Bebauungsplan Sand- und Lindeläcker Sehr geehrter Herr Albig,</p> <p>sehr geehrte Stadtverwaltung der Stadt Ebersbach, gegen das Vorhaben Bebauungsplan Sand- und Lindeläcker möchten wir folgende Einwände vorbringen und bitte um Stellungnahme:</p> <p>- Punkt 2.2 Belüftungssituation Ebersbach gehört aufgrund seiner Lage zu einem windschwachen Gebiet und ist als schlecht durchlüftet einzustufen. Eine Nachverdichtung wie sie von Seiten der Stadt Ebersbach vorgesehen wird, sehen wir daher als sehr schwierig an. Die vorhandenen Grünflächen mit altem Baumbestand tragen zur „grünen Lunge“ wesentlich bei und sind aus unserer Sicht enorm wichtig um die heißen Tage in den Sommern für alle Bewohner nördlich der Bahnlinie noch einigermaßen erträglich zu gestalten.</p> <p>- Punkt 4.1 Städtebauliches Konzept Hier wird extra darauf hingewiesen, "dass auf die ökologische Entwicklung des Gebietes geachtet wird. Zwischen den Wohnbauflächen sollen großzügige Grünflächen erhalten bleiben um die ökologische Qualität innerhalb des Wohngebietes zu erhalten und zu steigern". Dies empfinden wir als Widerspruch in sich. Wie kann eine zusätzliche Bebauung die ökologische Qualität steigern?</p> <p>Die Nachverdichtung, welche innerhalb der letzten 5 Jahren im genannte Gebiet vorgenommen wurde, ist tatsächlich also Verdichtung zu verstehen. Die Grundstücke sind nun weit weg davon, als ökologisch wertvoll angesehen werden zu können. Wie inzwischen üblich bei Neubauten/Nachverdichtungen ist die Pflanzenwahl sehr überschaubar und für die Fauna und Flora eine mittlere Katastrophe, so auch im Gebiet Sand-und Lindeläcker. Außerdem ist eine Flächenversiegelung in hohem Ausmaße zu beobachten und weit weg von ökologischer Qualität.</p> <p>- Punkt 4.2 Vernehmliche Erschließung „Um eine Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten, wird die Hölderlinstraße im Zuge der Nachverdichtung bis zur östlich gelegenen Schillerstraße erweitert“. Am 11.11.21 (Hardschulsporthalle) wurde erwogen, dass eine Wendeplatte auf Höhe der Hölderlinstraße 1 in Frage käme. Hierzu ist im aktuell einsehbareren Bebauungsplan nichts zu lesen. Wir als Bewohner der Hölderlinstraße 1 wehren uns jedoch entschieden gegen diese Möglichkeit. Die Stellplätze für Fahrzeuge sind in der Straße ziemlich rar. Eine Wendeplatte würde bedeuten, dass vorhandene Stellplätze, welche nicht noch zusätzlich die Straße beengen, wegfallen würden. Aus unserer Sicht macht eine Wendeplatte auch nur Sinn bei Sackgassen, bei Einbahnstraßen ist der Bau einer Wendeplatte sehr fragwürdig. Auch ist eine angedachte Zufahrt zu BA 3 über die Hölderlinstraße höchst kritisch und zurückzuweisen. Baufahrzeuge im Umfang einer Nachverdichtung sowie ein zu erwartendes späteres erhöhtes Verkehrsaufkommen sind sehr bedenklich. Zudem ist die Zufahrt zum bestehenden Grundstück 989 von der Hölderlinstraße aus deutlich beengt und deutlich schlechter realisierbar, als von der Beethovenstraße. Sollte eine Nachverdichtung für dieses Gebiet in Frage kommen, so ist eine Zufahrt über die Beethovenstraße und das betroffene Grundstück vorzusehen.</p>	<p>Um eine Durchlüftung des Gebiets zu gewährleisten werden, wie im Vorentwurf dargestellt, die großzügigen Freiflächen zwischen den Baugrenzen freigehalten und Festsetzungen wie Pflanzgebote getroffen.</p> <p>Im Gebiet wird lediglich eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt. Grünordnerische Festsetzungen, die Ausgestaltung der unbebauten Flächen und auch das Maß der baulichen Nutzung sorgen dafür, dass die ökologische Qualität innerhalb des Plangebiets erhalten bleibt.</p> <p>Eine Wendeplatte ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen und kann auch auf Grund der zu kleinen vorhandenen öffentlichen Fläche auch nicht ausgewiesen werden.</p> <p>Die Erschließung der südl. Baureihe über die Beethovenstraße würde einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen und im Weiteren unnötig Flächen für die Erschließung versiegeln. Eine Beeinträchtigung bzw. eine übergebührende Belastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist aus Basis der Planung nicht ableitbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplanes</p>
--	---	--	--

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ der Stadt Ebersbach an der Fils

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
----------------	--	----------	--------------

<p>II.10</p>	<p>- Punkt 5.1 Wie wird bei einer eventuell zukünftigen Nachverdichtung hinsichtlich des Artenspektrums vorgegangen? In wie weit ist hier eine Prüfung vor Baubeginn angedacht? Sämtliche Nennungen des Artenspektrums sind sehr waage mit „ist möglich“ angegeben. Ist dies ausreichend für eine Prüfung vor einer Nachverdichtung/Bebauung (können weitere ungeprüfte Baumfällungen außerhalb der Vegetationsperiode wie auf dem ehemaligen „Breining-Grundstück“ in der Richard-Wagner-Straße verhindert werden)?</p> <p>- Punkt IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“</p> <p>1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO "Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben (weiß oder Pastelltöne) mit einem Hellbezugswert über 60% zulässig." Dies ist eine vage Beschreibung der zulässigen Farben und so nicht nachvollziehbar. Unser Haus wurde vor 3 Jahren energieoptimiert und die Fassade in einem hellen grau gestrichen. Hierzu würden wir daher gerne erfahren, wie dies gehandhabt wird bei einer zukünftigen Fassadenneugestaltung? Wäre hier z.B. weiterhin auch grau in sämtlichen Abstufungen möglich? Wie ist es zu sehen, dass die Fassadenfarbe eine so große Rolle spielt in Bezug einer Aufheizung/Erwärmung? Ist der Erhalt der großzügigen Gärten/Grundstücke mit altem Baumbestand, Wiesen und Rückzugsmöglichkeiten nicht die erste Maßnahme um weiteres Aufheizen in den Sommermonaten zu unterbinden? Gerne sind wir zu weiteren Gesprächen hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung im Bereich des Landhausviertels bereit. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Helle Grautöne sind weiterhin in sämtlichen Abstufungen möglich. Dabei wird lediglich darauf geachtet, dass der Hellbezugswert, auch bei anderen Farben, über 60% liegt. Die Fassadengestaltung ist eine rein gestalterische Festsetzung und ist nicht in Verbindung mit einem möglichen Aufheizen der Fassaden zu bringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--------------	---	---	---