



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Abwägungsübersicht **Stadt Ebersbach an der Fils**

Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

Stand: 01.06.2022



Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hierbei kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Der Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 23.02.2022
Zeitraum	vom 28.03.2022 – 29.04.2022
Grundlage	Textteil, Begründung und Lageplan jeweils vom 04.03.2022

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 28.03.2022 – 29.04.2022
Grundlage	Textteil, Begründung und Lageplan jeweils vom 04.03.2022
Bekanntmachung	18.03.2022



Folgende Behörden wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Angeschrieben wurden	Antwort	Schreiben vom	Anregung	Nr.
Landratsamt Göppingen	Ja	19.04.2022	Ja	I.1
Netze BW	Ja	24.03.2022	Nein	I.2
Energieversorgungsgesellschaft Filstal	Ja	05.04.2022	Nein	I.3
Deutsche Telekom	Ja	01.04.2022	Ja	I.4
Verband Region Stuttgart	Ja	19.04.2022	Nein	I.5
Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21	Ja	25.04.2022	Nein	I.6
Regierungspräsidium Stuttgart – Stabstelle Energiewende, Windenergie + Klimaschutz	Ja	29.03.2022	Nein	I.7
Regierungspräsidium Freiburg	Ja	28.03.2022	Nein	I.8
Gemeinde Schlierbach	Ja	30.03.2022	Nein	I.9
Gemeinde Reichenbach an der Fils	Nein			I.10
Gemeinde Hochdorf	Nein			I.11
Stadt Uhingen	Ja	25.03.2022	Nein	I.12
Gemeinde Albershausen	Nein			I.13
Gemeinde Lichtenwald	Nein			I.14
Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg – AK Göppingen	Nein			I.15
Zukunftswerkstatt Umwelt und Landwirtschaft	Nein			I.16
Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Göppingen	Ja	21.04.2022	Ja	I.17
Vodafone BW GmbH	Nein			I.18
Stadtwerke Ebersbach	Nein			I.19
Tiefbauamt	Ja	14.04.2022	Nein	I.20

Die Inhalte der eingegangenen Schreiben werden im Folgenden abgewogen.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>I.1 Landratsamt Göppingen Schreiben vom 19.04.2022</p>	 <p>Landratsamt Göppingen • Postfach 609 • 73068 Göppingen</p> <p>Stadtverwaltung Postfach 1129 73055 Ebersbach an der Fils</p> <p>Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>I. Umweltschutzamt</p> <p><u>Naturschutz</u> / Herr Spitz, Tel. 202-2264; Herr Lang, Tel. 202-2263</p> <p><u>Bestandsituation:</u> Das betroffene Gebiet ist bis auf einige Baugrundstücke bereits weitgehend bebaut. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine größere zusammenhäng- ende von Wohnbebauung umgebene Grünfläche, welche im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche von einer Bebauung freigehalten werden soll. Die bereits bebauten Grundstücke weisen relativ große Haus- gartenanteile mit Baum- und Strauchbeständen auf. Mittlerweile soll das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13a (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfolgen. Deshalb ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutz- gesetz (NatSchG) werden nicht tangiert.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Zum Thema Artenschutz liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersu- chung vor. Dieser wird zugestimmt. Um artenschutzrechtliche Belange bei der Planung zu berücksichtigen ist auf Grund der vom Gutachterbüro er- fassten Lebensraumstrukturen jedoch noch eine spezielle artenschutzrecht- liche Prüfung (saP) der planungsrelevanten Arten Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse), holzbewohnende Käfer und Schmetterlinge erfor-</p>  <p>Datum 19.04.2022</p> <p>Bauamt</p> <p>Aktenzeichen 21 C 621.41</p> <p>Zuständig für ihr Anliegen Frau Hauerstein</p> <p>Dienstgebäude Lorchter Straße 6 73033 Göppingen</p> <p>Zimmer 1415</p> <p>Telefon 07161 202-2117</p> <p>Telefax 07161 202-2190</p> <p>E-Mail bauamt@lkgp.de</p>  <p>Landratsamt Göppingen Lorchter Straße 6 73033 Göppingen</p> <p>Telefon 07161 202-0 Telefax 07161 202-1199 www.landkreis-goeppingen.de</p> <p><u>Öffnungszeiten:</u> 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</p> <p><u>Bankverbindung:</u> Kreissparkasse Göppingen IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79 BIC: GOPS DE 66</p> <p>UST-ID: DE145469354</p> <p>Informationen zum Datenschutz: www.lkgp.de/ds-info</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da sich in absehbarer Zeit keine bzw. nur unwesentliche Veränderungen an Grundstücken und Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes ergeben, soll eine saP nur bei Maßnahmen im Einzelfall erfolgen. Beispielsweise im Zuge des Straßenausbaus oder der Schließung vorhandener Baulücken. So können spezifische Maßnahmen zu gegebenem Zeitpunkt umgesetzt werden. Der Hinweis wird in die Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan unter II. Hinweise Abs. 7 aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ergänzender Hinweis im Bebauungsplan.</p>
---	---	--	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
I.1	<p>derlich, um bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen als Teil des Bebauungsplanes festzulegen. Dadurch wird vermieden, dass im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen für jedes Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird. Die saP ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen</p> <p>Im Hinblick auf <u>Oberflächenwasser</u>, <u>Abwasser</u>, <u>Bodenschutz</u>, <u>Grundwasserschutz</u>, <u>Altlasten</u>, <u>Abfall</u> und <u>Immissionsschutz</u> bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>II. Amt für Vermessung und Flurneuordnung / Herr Munk, Tel. (07331)304-208</p> <p>Zu dem Bebauungsplan bestehen keine Anregungen oder Hinweise.</p> <p>III. Gesundheitsamt / Frau Röck, Tel. 202-5334</p> <p>Auf die Stellungnahme vom 14.12.2021 wird verwiesen. Sie hat weiterhin Bestand. Weitere Einwände gegen die Planung bestehen nicht.</p> <p>IV. Die Stellungnahme der <u>Kreisarchäologie</u> wird gegebenenfalls nachgereicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Hauerstein</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</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> <p>Kenntnisnahme.</p>

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.2

Netze BW

Schreiben vom
24.03.2022

Unsere Qualität ist ausgezeichnet:



Ein Unternehmen
der EnBW



Netze BW GmbH | Hahnweidstraße 44 | 73239 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 AL 621.13
Ihr Schreiben: 23. März 2022

Datum: 24. März 2022
Seite: 1/1

Bebauungsplanverfahren "Sand und Lindeläcker" in Ebersbach

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.3

EVF GmbH & Co.
KG

Schreiben vom
05.04.2022



Regional gut versorgt. **EVF**

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

Großleislinger Straße 30
73033 Göppingen
www.evf.de

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

Herr Schempp
05.04.2022

Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils
Abteilung Baurecht und Stadtentwicklung
Stadtplanung
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

Beteiligung Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils“ in Ebersbach a. d. Fils.

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

Die Lage unserer Versorgungsanlagen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre EVF

i.A. N. Schempp

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

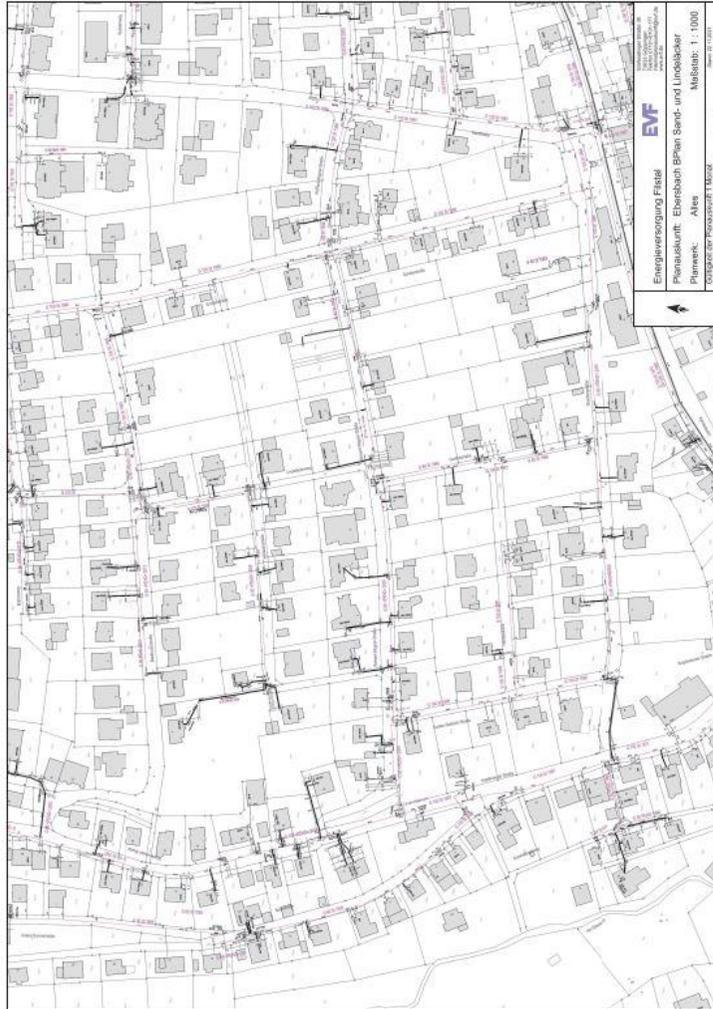
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.3



Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>I.4 Deutsche Telekom Schreiben vom 01.04.2022</p>	<p>Von: B.Beck@telekom.de <B.Beck@telekom.de> Gesendet: Freitag, 1. April 2022 13:02 An: Mündler, Hanna <muendler@stadt.ebersbach.de>; Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: AW: Förmliche Beteiligung Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils</p> <p>Sehr geehrter Herr Albig, sehr geehrte Frau Mündler, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben, im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Telekommunikationslinien.</p> <p>In Textteil des Bebauungsplanes Punkt IV „Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) 5 LBO) zum Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“ 7. Niederspannungsfreileitungen“ wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>§ 74 (1) 5 LBO bezieht sich auf neue Baugebiete oder Sanierungsgebiete. Dieses sehen wir hier nicht gegeben.</p> <p>Ferner sind Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</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>Bitte beachten Sie unsere neue Besucheradresse und unseren Posteingang für Bauleitplanungen T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Bernd Beck</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Südwest Dipl.Ing. (FH) Bernd Beck PTI 22 Referent B1 Blumenstr. 8 - 14, 70182 Stuttgart +49 711 999 - 2138 (Tel.) +49 170 926 1466 (Mobil) E-Mail: b.beck@telekom.de www.telekom.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von oberirdischen Leitungen wird aus städtebaulichen Gründen beibehalten. Das Gebiet ist bisher nicht oberirdisch verkabelt. Dies soll auch im Rahmen einer evtl. Änderung beibehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Änderung der Festsetzungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

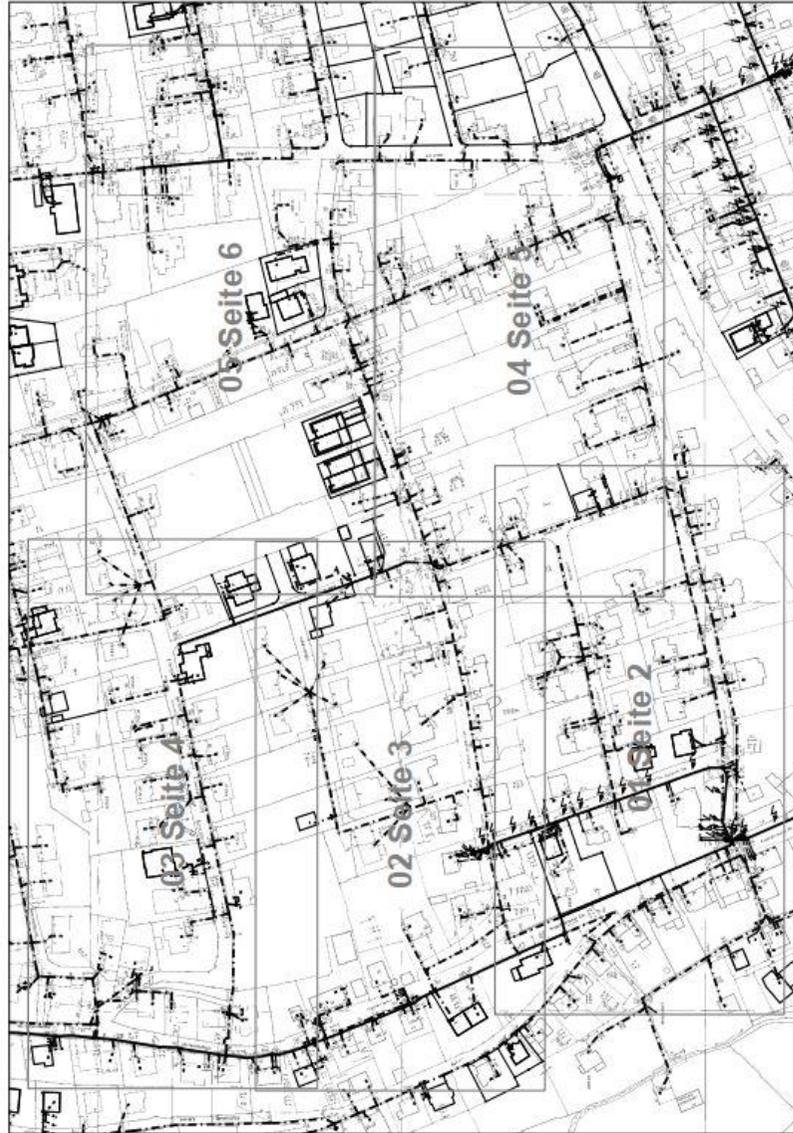
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4



Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4

ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1	Lageplan
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	7161A	Sticht
TI-NL	Südwest	Name	Beck-Bernd PT1 Z2 #15.0	Maßstab
PT1	Stutgart	Datum	01.04.2022	Blatt
OMB	Ebersbach			2

Bemerkung:

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4

ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VzB	7/61A
TI NL	Südwest	Name	Beck, Bernd PTI 22 #15.0
PTI	Stuttgart	Datum	01.04.2022
ONB	Ebersbach	Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	3

Bemerkung:

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4

ATMh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1	Lageplan
ATMh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	7161A	Sicht
TI-NL	Südwest	Name	Beck, Bernd	PTI 22 #15.0
PTI	Stuttgart	Datum	01.04.2022	Maßstab
OMB	Ebersbach			Blatt
				4

Bemerkung:

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

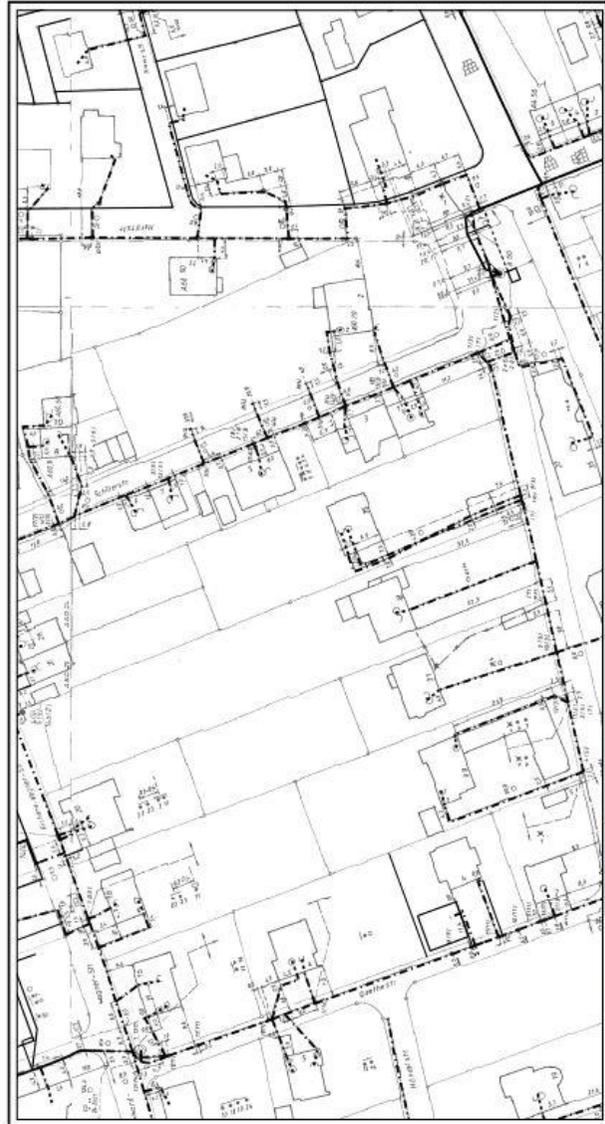
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4



AT/Wh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1	Sicht	Lageplan
AT/Wh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	7161A	Maßstab	1:1000
TI-Nr.	Süwest	Name	Beck, Bernd	PTI 22 #15.0	
PTI	Stuttgart	Datum	01.04.2022	Blatt	5
ONB	Ebersbach				
Bemerkung:					

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.4

ATMh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1
ATWh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	7161A
TI NL	Südwest	Name	Beck/Bernd PTI ZZ #15.0
PTI	Stuttgart	Datum	01.04.2022
OMB	Ebersbach	Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	6

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

I.5
Verband Region
Stuttgart
Schreiben vom
19.04.2022



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 19. April 2022
Ansprechpartner/in: Frau Borth
Telefon: +49 (0)711 22759-930
E-Mail: planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.1/2021/ub
220419_Sand_und_Lindelaecker_SN

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

Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 23. März 2022
Ihr Zeichen: FB 3 AI 621.13

Sehr geehrter Herr Albig,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Dazu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 20. Dezember 2021: 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 6205 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T.-Code:
SOLA DE 33 000
Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Keine Anregungen oder Bedenken.

Dem Verband Region Stuttgart wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen in digitaler Form überlassen.

Kenntnisnahme.

Wird berücksichtigt.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

I.6
Regierungspräsidium
Stuttgart – Abteilung
Wirtschaft und
Infrastruktur
Schreiben vom
25.04.2022


Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Datum 25.04.2022
Name Johanna Baron
Durchwahl 0711 904 -12139
Aktenzeichen RPS21-2434-155/2/6
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtverwaltung
Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
albig@stadt-ebersbach.de

 Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Verfahren gem. § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 23.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung
Die Erhöhung der zulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude wird begrüßt.

Denkmalpflege
Abteilung 8 nimmt ggf. separat Stellung.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170,
lucas.bilitsch@rps.bwl.de

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>I.6</p>	<p style="text-align: center;">- 2 -</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. Dem Regierungspräsidium werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Planunterlagen in digitaler Form zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Das RP wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
------------	---	--	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.6

Regierungspräsidium
Stuttgart –
Landesamt für
Denkmalpflege

Schreiben vom
21.04.2022



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Ebersbach an der Fils
Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

Datum 21.04.2022
Name Lucas Bilitsch
Durchwahl 0711 904-45170
Aktenzeichen RPS83-1-255-4/298/2
(Bitte bei Antwort angeben)

GP, Ebersbach an der Fils, Ebersbach, BPL " Sand- und Lindeläcker"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege am o.g. Planvorhaben in Ebersbach.

Nach fachlicher Prüfung haben die denkmalpflegerischen Belange noch nicht ausreichend Eingang in die Planunterlagen gefunden.

Wir weisen diesbezüglich nochmals auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 16.12.21 und die darin geäußerte Anregung die Baugrenzen an den Grundflächen der Kulturdenkmale zu orientieren. Darüber hinaus bitten wir neben der inzwischen erfolgten Kennzeichnung der Kulturdenkmale im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auch um die Aufnahme der beiden Kulturdenkmale in den Textteil des Bebauungsplans unter II. Hinweise Punkt 4. Denkmalschutz.

Mit freundlichen Grüßen
Lucas Bilitsch

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen bleiben in ihrem Umfang erhalten. Bei Vorhaben und Änderungen bzgl. der Kulturdenkmäler ist grundsätzlich zunächst eine Genehmigung des Landesamts für Denkmalpflege erforderlich. So können die Kulturdenkmäler in ihrem Bestehen gesichert werden.

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kulturdenkmale werden in den Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.
Keine Änderungen der Festsetzungen.

Kenntnisnahme.
Ergänzender Hinweis im Bebauungsplan.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.7

Regierungspräsidium
Stuttgart – Stabsstelle
Energiewende,
Windenergie +
Klimaschutz

Schreiben vom
29.03.2022



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART

STABSSTELLE ENERGIEWENDE, WINDENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Regierungspräsidium Stuttgart - Postfach 80 07 09 - 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils
Abteilung Baurecht und Stadtentwicklung
-Stadtplanung-
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

Stuttgart 29.03.2022
Name Jasmin Wagner
Durchwahl 0711 904-12116
Aktenzeichen 21RPS-2434-155/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.03.2022; Ihr Zeichen: FB 3 AI 621.13

Sehr geehrte Frau Mündler, sehr geehrter Herr Albig,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung der Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz in o.g. Planung. Wie bereits in der Stellungnahme zur Beteiligung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.1 BauGB geäußert, nimmt die StEWK ebenso wie das ehemalige Kompetenzzentrum Energie 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.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Jasmin Wagner

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

I.8
Regierungspräsidium
Freiburg
Schreiben vom
28.03.2022

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

Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils
Abteilung Baurecht und Stadtentwicklung
Stadtplanung
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

Freiburg i. Br.: 28.03.2022
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 22-01328

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung eines Bebauungsplans: Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker", Stadt Ebersbach an der Fils, Lkr. Göppingen (TK 25: 7223 Göppingen)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben Az. FB 3 AI 621.13 vom 23.03.2022

Anhörungsfrist 22.04.2022

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-12863 vom 07.12.2021 sowie Ziffer 2 des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 04.03.2022) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso

Kenntnisnahme.
Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.9

Gemeinde
Schlierbach

Schreiben vom
30.03.2022



Gemeinde Schlierbach
Landkreis Göppingen

Gemeindeverwaltung · Hölzenstraße 1 · 73278 Schlierbach

Stadtverwaltung
Baurecht und Stadtentwicklung
Postfach 1129
73055 Ebersbach an der Fils

04. April 2022

BM	b. R.	b. V.	Z. d. A.
10	20	30	60

Ausdrucksdatum: 30.03.2022

Harald Hauf
07021 / 97006 - 15
615.02 - ha
h.hauf@schlierbach.de
www.schlierbach.de

Telefon:
Aktenzeichen:
E-Mail:
Homepage:
Datum: 30.03.2022

**Bebauungsplanverfahren "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach
hier: Beteiligung der Gemeinde Schlierbach als Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Mündler,

auf Ihr Schreiben vom 23.03.2022 teilen wir mit, dass durch den genannten Bebauungsplan Belange der Gemeinde Schlierbach nicht bzw. nicht wesentlich berührt werden. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



K r ö t z
Bürgermeister

Keine Anregungen oder Bedenken.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>I.12 Stadt Uhingen Schreiben vom 25.03.2022</p>	<p>Von: Maurer, Ute <Ute.Maurer@uhingen.de> Gesendet: Freitag, 25. März 2022 11:15 An: Mündler, Hanna <muendler@stadt.ebersbach.de> Cc: Malcher, Markus <Markus.Malcher@uhingen.de> Betreff: Förmliche Beteiligung Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils</p> <p>Sehr geehrte Frau Mündler,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“. Von Seiten der Stadt Uhingen werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ute Maurer Hauptamt</p> <p>Stadtverwaltung Uhingen Kirchstr. 2, 73066 Uhingen Tel.: 07161.9380-106 Fax: 07161.9380-199</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	-----------------------

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

I.17
AWB Göppingen
Schreiben vom
21.04.2022



AWB Göppingen | Postfach 624 | 73008 Göppingen

Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils
Abteilung Baurecht und Stadtentwicklung
Stadtplanung
Frau Müндler
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

21. April 2022

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
-Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils**

Sehr geehrte Frau Müндler,

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 Bereitstellungsart 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.

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 des AWB entsprechend der Möglichkeiten, die sich aus der Grundstücks- und Eigentumssituation ergeben, berücksichtigt.
Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Behörde	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss
I.17	<p style="text-align: center;">-3-</p> <p>einem Durchmesser von 25 m zulässig (max. 3 m Durchmesser für Bepflanzung). An den Abfuhrtagen sind die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Der Ausfuhrradius darf 10 m nicht unterschreiten.</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 Reserveraum 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 Durchfahrts Höhe 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 Reserveraum 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 		

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>I.17</p>	<p style="text-align: center;">-4-</p> <hr/> <p>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.</p> <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>Im hier vorliegenden Fall ist anzumerken, dass die in Nord/Süd- Richtung verlaufenden Stichstraßen (z.B. Lindeläckerweg) aufgrund ihrer geringen Breite grundsätzlich nicht den geltenden Vorgaben entsprechen. Gleichzeitig haben sie ein starkes Gefälle und zusätzlich z.T. eine vorgeschriebene Fahrtrichtung (Einbahnstraße), was eine Befahrbarkeit im Winter nochmals erheblich erschwert.</p> <p>Die in Ost/West- Richtung verlaufenden Straßen des angegebenen Gebietes erfüllen in ihren Abmessungen die bekannten Bedingungen, werden jedoch auf beiden Straßenseiten geparkt, so dass die zur sicheren Durchfahrt notwendigen Fahrbahnbreiten oftmals nicht zur Verfügung stehen. Um diese zu gewährleisten wäre ein einseitiges Parkverbot sinnvoll.</p> <p>Die z.Zt. eingesetzten Müllfahrzeuge bewältigen dieses Gebiet bereits jetzt nur mit Problemen. Für die Zukunft kann eine reibungslose Müllabfuhr unter den gegebenen Umständen nicht garantiert werden.</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>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben beschrieben handelt es sich in der vorliegenden Planung um eine Überplanung eines Bestandsgebietes in welchem die Erschließungsanlagen nicht verändert werden können. Bei Neuanalgen werden die Belange der AWB entsprechend der Möglichkeiten berücksichtigt.</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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

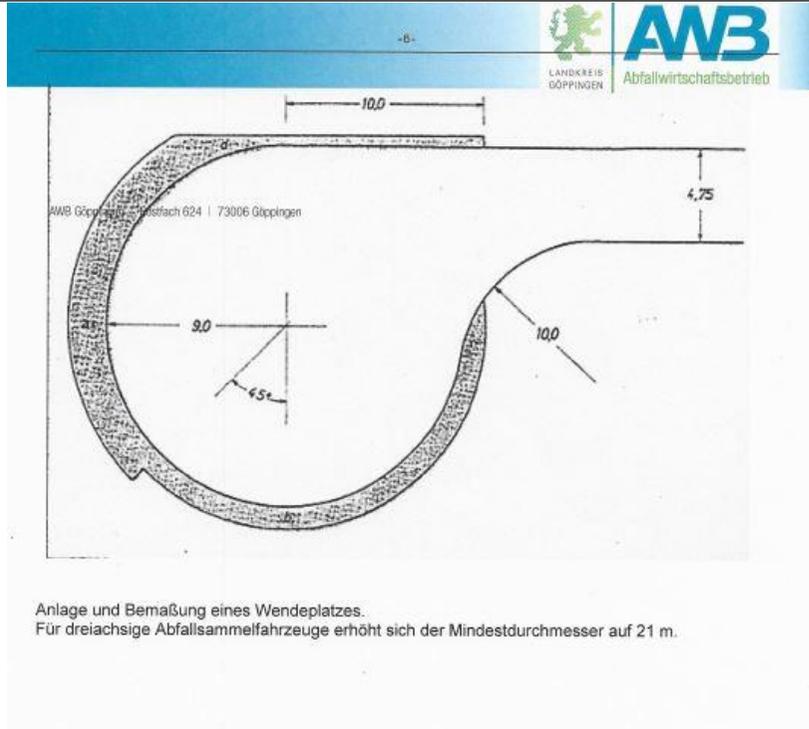
Behörde

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

I.17



Kenntnisnahme.

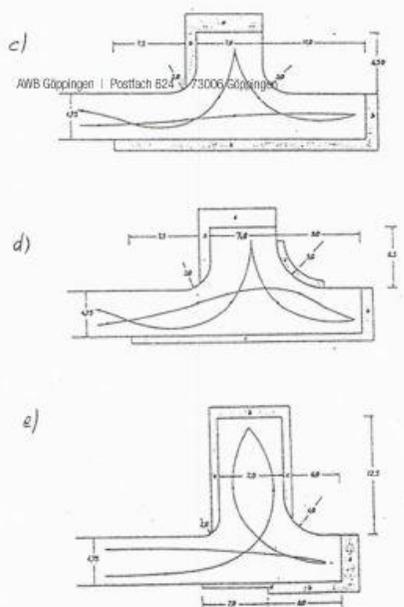
Kenntnisnahme.

I.17

-7-




Wendehämmer für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge



AWB Göppingen | Postfach B24 | 73006 Göppingen

Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überlänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für Fahrzeug-Überlänge:
 a = 3,0 m (Fahrzeugheck)
 b = 4,5 m (Fahrzeugfront)
 c = 0,8 m (vom links/rechts)
 d = 0,4 m (seitlich links/rechts)

Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen
 = Bezirksverwaltung -
 Luisenstraße 28
 5200 Wiesbaden 1
 Rufi (0 61 21) 34 10

Bei dreiachsigen Fahrzeugen ist von Überständen bis zu 4 m auszugehen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>I.20 Tiefbauamt Schreiben vom 14.04.2022</p>	<p>Von: Richter,Gerd <G.Richter@stadt.ebersbach.de> Gesendet: Donnerstag, 14. April 2022 08:01 An: Mündler, Hanna <muendler@stadt.ebersbach.de> Cc: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de> Betreff: WG: Förmliche Beteiligung Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" in Ebersbach an der Fils Hallo Hanna, habe mir die Unterlagen durchgelesen. Bzgl. Entwässerung usw. ist ja der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Andere Möglichkeiten gibt es ja nicht. Ansonsten ist mir nichts aufgefallen. Wenn du wieder im Rathaus bist, melde dich diesbzgl. bitte kurz bei mir. Freundlich grüßt Sie Gerd Richter</p> <p>Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils Abteilungsleitung Tiefbau und Infrastruktur Marktplatz 1 73061 Ebersbach an der Fils Telefon +49 7163/161-211 Telefax +49 7163/161-286211</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	--	-----------------------

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.1

Schreiben vom
06.04.2022

Gesendet: Mittwoch, 6. April 2022 09:09
An: Albig, Roland <albig@stadt.ebersbach.de>
Betreff: Entwurf des Bebauungsplanes Sand- und Lindeläcker

Sehr geehrter Herr Albig,

hiermit nehme ich nochmals Stellung zu dem nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet Sand- und Lindeläcker.

Ich bin nach wie vor als Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1000/1 nicht mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einverstanden.
Anlass und Ziele der Planung war die Nachverdichtung, also Wohnraum schaffen. Durch die vorhandene Baulücken sollte eine Nachverdichtung verfolgt werden. Warum also wird nun das Grundstück Nr. 1000/1 als private Grünfläche ausgewiesen? Warum bekommt das Grundstück nicht genauso eine Möglichkeit einer weiteren Bebauung? Auf diesem Grundstück besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung, aber die vorhandene Baulücke soll brach liegen. Eigentlich war doch das Ziel eine Nachverdichtung. Deshalb bin ich mit dem Entwurf nicht einverstanden und bitte um Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
[Redacted Signature]

Eingabe: 22.04.2022 15:42
Gesendet/Empfangen: 22.04.2022 15:42
Status: Gelesen

Objekte/Anlagen:
Keine Objekte/Anlagen

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme. Eines der Ziele des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebiets zu sichern. Dies gilt insbesondere bei der Schließung von Baulücken oder untergenutzten Grundstücken. Die Eigentümer der in Rede stehenden Fläche sind mehrheitlich einer Angebotsplanung mit einer entsprechenden Erschließung nicht aufgeschlossen. Daher wurde eine weitergehende Entwicklung dieses im Bebauungsplan nicht vorgenommen und der „Status Quo“ beibehalten.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.
Die Festsetzung als private Grünfläche wird beibehalten.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.2

Schreiben vom
19.04.2022

 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
(ohne Anlage)

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, 19.04.2022

Bebauungsplan „Sand- und Lindeläcker“
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
28. März 2022 bis 29. April 2022

Sehr geehrter Herr Albig,
sehr geehrte Damen und Herren,

In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir, wie Sie wissen, die Weber Immobilien GmbH und die Weber Invest GmbH, Frauenstr. 2, 73033 Göppingen, (im Folgenden: MandantInnen) als Eigentümerinnen der Grundstücke Fl.-Nm. 984/11, 984/12 und 984/13 der Gemarkung Ebersbach. Auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen vor.

Bereits im Rahmen der sog. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB haben wir für unsere MandantInnen – mit Schriftsatz vom 14. Dezember 2021 – Einwände gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung geltend gemacht. Diese Einwände werden – sofern weiterhin erheblich – ausdrücklich aufrechterhalten, weshalb wir unseren Schriftsatz vom 14. Dezember 2021 der guten Ordnung halber (erneut) als **Anlage 1** vorlegen. Weil Sie unseren Einwänden bislang nicht vollumfänglich abgeholfen, sondern vielmehr – nach

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 2 von 9</p> <p>eigenen Ausführungen (vgl. S. 2 Beschlussvorlage 2022/05 v. 12. Januar 2022) – keine Veranlassung gesehen haben, „die Planungskonzeption wesentlich zu ändern“, ist es erneut angezeigt, Ihnen die Fehlerhaftigkeit Ihrer Planungsabsichten vor Augen zu führen.</p> <p>Hierzu dürfen wir namens und im Auftrag unserer Mandantinnen zu den nunmehr im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB – im Entwurf – einzusehenden Planungsabsichten Stellung nehmen wie folgt:</p> <p>Auch der gegenwärtig ausliegende Bebauungsplanentwurf könnte nach unserer Einschätzung nicht rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Die Bauleitplanung steht weiterhin hinsichtlich einzelner Festsetzungen (vgl. Ziff. 1.) sowie – hierdurch bedingt – insgesamt (vgl. Ziff. 2.) in erkennbarem Widerspruch zu geltendem Recht.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p><u>1.</u> Die (Gesamt-) Unwirksamkeit des Bebauungsplanes würde zunächst – weiterhin – aus der Unwirksamkeit einer Vielzahl einzelner Festsetzungen resultieren, die auch im nunmehr ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehen sind.</p> <p><u>1.1.</u> Zunächst wird diesseits weiterhin davon ausgegangen, dass die im Entwurf der Planurkunde – durch Planzeichen – enthaltenen Festsetzungen dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot nicht hinreichend Rechnung tragen können.</p> <p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot unabhängig davon genügen, ob sie durch Planzeichen oder in Textform dargestellt sind. Bei einer Darstellung durch Planzeichnung kommt es darauf an, ob diese als solche hinreichend lesbar ist. Die Planzeichnung muss insoweit insbesondere den Regelungsinhalt der dargestellten Planzeichen sowie das „ob“ und „wie“ ihrer Rechtsverbindlichkeit aus sich heraus zu erkennen geben (vgl. OVG NRW, Urt. v. 14. Juni 2019 – 7 A 2387/17). Hierauf haben wir bereits in Ziff. 1.1.1. unseres Schriftsatzes vom 14. Dezember 2021 (vgl. Anlage 1) hingewiesen.</p> <p>Dieser Anforderung wird auch die Planzeichnung des gegenwärtig ausgelegten Bebauungsplanentwurfs nicht gerecht. Zwar ist zwischenzeitlich – ausgehend von unserem</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen im Einzelnen wie auch in ihrer Gesamtheit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben getroffen wurden und Bestand haben.</p> <p>Die Festsetzungen entsprechen in Text und Planzeichen dem Bestimmtheitsgebot. Es wird keine Veranlassung für eine Anpassung oder Änderung gesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	---	---	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;"> HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 3 von 9</p> <p>Einwand in Ziff. 1.1.1. des Schriftsatzes vom 14. Dezember 2021 (vgl. Anlage 1) – die beabsichtigte Planzeichnung um den Hinweis ergänzt worden, dass „[d]ie Zeichenerklärung [] lediglich der Erläuterung der im Textteil verbindlich dargestellten Festsetzungen [dient]“. Nach unserem Dafürhalten ist es mit Blick auf die zitierte Rechtsprechung jedoch gerade die Zeichenerklärung selbst, die eine eindeutige Differenzierung zwischen verbindlichen – zeichnerischen – Planfestsetzungen sowie sonstigen Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen zu treffen hat. Ein „bloßer“ Verweis auf den Textteil der beabsichtigten Festsetzungen kann damit weder grundsätzlich, noch im vorliegenden Fall den Bestimmtheitsanforderungen genügen. Dies gilt umso mehr, als der vorliegend gewählte Hinweis, „die Zeichenerklärung“ diene lediglich der Erläuterung „der im Textteil verbindlich dargestellten Festsetzungen“, ohnehin widersprüchlich ist. In der Zeichenerklärung werden gerade nicht – wie der Hinweis für einen objektiven Betrachter suggeriert¹ – ausschließlich „verbindliche Festsetzungen“ dargestellt, sondern auch nicht verbindliche Planzeichen. Der gewählte Hinweis vermittelt einem objektiven Betrachter jedoch den – irrtümlichen Eindruck –, sämtliche der in der Zeichenerklärung dargestellten Planzeichen hätten verbindlichen Charakter. Dies ist gerade nicht der Fall.</p> <p><u>1.2.</u></p> <p>Auch die Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ – durch Planzeichen – für die Grundstücke Fl.-Nm. 982/2, 982/6, 982/7, 984/3, 984/4, 984/5, 984/6, 985/11 und 985/12 der Gemarkung Ebersbach – zur östlichen Erweiterung der Hölderlinstraße – wäre nach unserem Dafürhalten rechtswidrig und hätte die (Gesamt-) Unwirksamkeit der Bauleitplanung zur Folge.</p> <p>Hierzu hatten wir bereits in Ziff. 1.1.3. unseres Schriftsatzes vom 14. Dezember 2021 (vgl. Anlage 1) – auf den auch dieser Stelle ausdrücklich verwiesen sei – umfangreich vorgetragen. Die Ihrerseits auf S. 43 der Abwägungsübersicht (Stand: 20.01.2022) vorgenommenen Erwägungen verkennen insoweit den Kern unseres Einwandes, dem es aus den bereits genannten Gründen weiterhin abzuwehren gilt. Insbesondere ist insoweit nochmals – den bisherigen Einwand konkretisierend – darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte Festsetzung einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ auf den genannten Grundstücken nicht i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Wie dargestellt, ist die Grenze des nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB – im Grundsatz – bestehenden Planungsermessens einer Gemeinde dann erreicht, wenn der Verwirklichung</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Rechtsgrundlage wurde aktualisiert.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eines der Ziele des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebiets zu sichern und vorhandene Baulücken zu schließen. Im Bereich der genannten Grundstücke befinden sich weitere Baulücken, welche der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung dienen. Zur Sicherung einer geordneten Erschließung dieser Grundstücke ist eine Erweiterung der Erschließungsanlage (Straße, Kanal, Wasserleitungen, Medien) erforderlich. Eine Eigenschließung, ausgehend von den bestehenden Straßen, ist aus Gründen der damit verbundenen Flächenversiegelung nicht gewollt.</p>	<p>Aktualisierung der Rechtsgrundlage.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme. Die Festsetzung der Straßenfläche wird beibehalten.</p>
-------------	--	---	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 4 von 9</p> <p>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). Mit anderen Worten stellt der Gesetzgeber mit dem in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB geregelten Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit u.a. eine Planungsschranke für den Fall auf, dass sich eine Planung als nicht vollzugsfähig erweist, weil ihr auf unabsehbare Zeit unüberwindbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2002 – 4 C 15/01, juris Rn. 17).</p> <p>Ausgehend von diesen Grundsätzen kann es zwar sein, dass – wie Sie meinen – „[i]nsbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung [...] [die geplante] Erschließungsanlage [...] erforderlich [sei]“. An der insoweit allein maßgeblichen Frage der – zu verneinenden – Vollzugsfähigkeit der in Rede stehenden Festsetzung vermag diese Feststellung jedoch nichts zu ändern.</p> <p>Wie bereits dargestellt, wurde auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 – nach unbestrittenem Kenntnisstand unserer Mandantinnen – im Hinblick auf die Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten seitens der Stadt 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 Stadt – 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 absehbare Zeit rechtliche bzw. tatsächliche Umstände entgegen. Dies schließt die Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB – wie dargestellt – aus. Ob und inwieweit die Erschließung des genannten Bereichs im Übrigen „schon in der Ortsbausatzung“ (S. 56 Abwägungsübersicht Stand: 20.01.2022) vorgesehen gewesen ist oder nicht, ist vor dem Hintergrund des Gesagten ebenfalls ohne Relevanz.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur Durchführung von geeigneten Bodenmanagementverfahren (z.B. Umlegung) und damit die Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Umsetzung der für eine weitere Bebauung gebotenen Erschließung geschaffen. Die Eigentumsverhältnisse sind keine unüberwindbaren rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse. Selbst wenn die Umsetzung der Planung in diesem Punkt nicht sogleich zur Umsetzung kommen würde, so ist es erforderlich die Straßenfläche, wie schon bei der bisher bestehenden Planung, festzusetzen.</p> <p>Eine Enteignung ist die „Ultima Ratio“, welche nach Möglichkeit nicht zum Zuge kommen soll und die auch seitens der Stadt nicht angestrebt wird. Inwieweit ein freihändiger Erwerb der für den Straßenbau notwendigen Flächen nicht doch gelingt, dürfte von den (sich verändernden) Interessenlagen der Eigentümer abhängen. Insoweit stehen auch unter diesem Aspekt keine rechtlichen oder tatsächlichen Umstände der Planung in diesem Punkt entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Plandarstellung zur Ausweisung der Fortsetzung der Hölderlinstraße als Verkehrsfläche wird beibehalten.</p>
-------------	---	---	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 5 von 9</p> <p>Die beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücke Fl.-Nrn. 982/2, 982/6, 982/7, 984/3, 984/4, 984/5, 984/6, 985/11 und 985/12 der Gemarkung Ebersbach wäre daneben im Übrigen auch deshalb unwirksam, weil sie nicht als Ausdruck einer abwägungsfehlerfreien Entscheidung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestuft werden könnte. Das von ihrem Regelungsinhalt erfasste – und durch Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich geschützte – Grundeigentum wäre hierdurch in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt. Auch insoweit verweisen wir auf unsere Ausführungen in Ziff. 1.1.3. unseres Einwendungsschriftsatzes vom 14. Dezember 2021 (vgl. Anlage 1).</p> <p><u>1.3.</u></p> <p>Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen ist zunächst festzustellen, dass trotz der diesseits erhobenen Einwendungen insbesondere an der in Ziff. 10.1 „Pflanzgebote und Pflanzbindungen“ getroffenen Regelung festgehalten werden soll.</p> <p>Die Ihrerseits vorgenommenen Modifikationen dürften zwar geeignet sein, den erhobenen Vorwurf der Unbestimmtheit des ursprünglichen Festsetzungsentwurfs auszuräumen. Auch der gegenwärtig ausgelegte Festsetzungsentwurf ist jedoch – weiterhin – unverhältnismäßig und wäre damit nicht mit den Vorgaben aus § 1 Abs. 7 BauGB in Einklang zu bringen.</p> <p>Die textliche Festsetzung in Ziff. 10.1 des Bebauungsplanentwurfs würde die jeweiligen Planbetroffenen im Fall ihres Beschlusses als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 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 Stadt Ebersbach – deutlich – überschreitet. 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 Stadt Ebersbach beabsichtigten „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).</p>	<p>Die alleinige Bauleitplanung unterstellt die Vollzugsfähigkeit des Grunderwerbes und schafft die entsprechenden vorbereitenden und somit zwingenden Grundlagen für die Bodenmanagementverfahren. Die Entscheidung über das Bodenmanagementverfahren kann nur der Gemeinderat auf Basis der Bauleitplanung als vorbereitende Maßnahme entscheiden.</p> <p>Eine Unverhältnismäßigkeit kann vor dem Hintergrund, dass sich die Pflanzgebote und Pflanzbindungen als wesentliche Durchgrünungselemente innerhalb des gesamten Geltungsbereichs wieder finden, nicht abgeleitet werden. Zudem hat die Mehrheit der Eigentümer bei den Erörterungsveranstaltungen zu erkennen gegeben, dass auf eine verbindliche Durchgrünung Wert gelegt wird.</p> <p>Kenntnisnahme. 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen der Pflanzgebote werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	--	---	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 6 von 9</small></p> <p>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 „WA“ eine (Wohn-) Bebauung gerade – weiterhin – ermöglicht werden soll.</p> <p>Auf der Informations- und Erörterungsveranstaltung am 11. November 2021 wurde – nach dem unbestrittenen Kenntnisstand unserer Mandantinnen – im Hinblick auf die Verlängerung der Hölderlinstraße in Richtung Osten seitens der Stadt 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 Stadt – 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 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 „WA“ 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 Bebauungsplanentwurfs 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Bebauung des Flst.Nr. 984/13 unter den in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen möglich.</p> <p>Nach vorliegender Bauleitplanung ist eine zweckentsprechende Nutzung des Flst.Nr. 984/813 möglich und wird auch nicht durch die Festsetzung von Pflanzgeboten in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Zur künftigen Erschließungsanlage (Verlängerung der Hölderlinstraße) wird auf das oben gesagte verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
-------------	--	---	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 7 von 9</p> <p>Da maßgeblicher Anknüpfungspunkt der Unwirksamkeit damit eine fehlende – zulässige – Erschließungsmöglichkeit des Anwesens unserer Mandantinnen ist, kann es entgegen Ihrer Auffassung auch nicht darauf ankommen, dass „[d]as ausgewiesen[e] Baufenster [] entsprechend der Grundstückgröße und Ausrichtung eine adäquate Ausnutzung dieses [ermöglicht]“ (S. 47 Abwägungsübersicht Stand: 20.01.2022).</p> <p>Die mit der in Rede stehenden Festsetzung in Ziff. 10.1 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>1.4.</u></p> <p>Im Übrigen beabsichtigt die Stadt Ebersbach auch gemäß dem gegenwärtig ausgelegten Bebauungsplanentwurf weiterhin, für die einzelnen Bauräume – auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO – eine abweichende Bauweise „a“ festzusetzen.</p> <p>Zwar ist insoweit dem Einwand unserer Mandantinnen entsprochen worden, die – zu Recht – mit Schriftsatz vom 14. Dezember 2021 geltend gemacht hatten, dass die bislang vorgesehene Beschränkung der Bauweise auf eine „max. Hausgrundfläche von 150m² je Einzelhaus“ – insbesondere – bei großen Grundstücken eine unangemessene Eigentumsbeeinträchtigung zu Folge hat. Auch die nunmehr in Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen vorgesehene Beschränkung „mit einer max. Gebäudelänge von 20 m“ wäre jedoch – im Fall des Beschlusses des Bebauungsplanentwurfs als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB – nach unserem Dafürhalten rechtswidrig und damit unwirksam.</p> <p>Zunächst könnte eine solche Festsetzung schon nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO gestützt werden. Die „Bauweise“ betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Festsetzungen zur Bauweise können eine Längenbeschränkung von Gebäuden damit gerade nicht rechtfertigen (vgl. BayVGh, Urt. v. 8. Februar 2008 – 2 N 04.2141). Erforderlich ist vielmehr, dass es sich um eine Regelung zum Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze handelt (vgl. OVG Koblenz, Urt. v. 15. Februar 2017 – 8 A 10688/16.OVG). Dies kann vorliegend – auch – unter Berücksichtigung des ausliegenden Begründungsentwurfs nicht angenommen werden. Denn Intention der geplanten Festsetzung ist gemäß Ziff. 6.4 des Begründungsentwurfs gerade nicht eine entsprechende Regelung der Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu</p>	<p>In der vorliegenden Bauleitplanung kann keine fehlende Erschließungsmöglichkeit erkannt werden.</p> <p>Die Festsetzungen gemäß Ziff. 10.1 bedingen keine einhergehende –erhebliche- Wertminderung des Grundstücks, sondern unterstreichen und komplettieren das städtebauliche Konzept in Bezug auf die bereits in weiten Teilen bestehende Durchgrünung und lassen eine mehr wie angemessene Bebauung der Grundstücke zu.</p> <p>Aufgrund der durchlaufenden Baugrenzen wurde zur weitgehenden Konkretisierung der möglichen Gebäudekubaturen auch die Gebäudelänge festgesetzt, um die bestehende städtebauliche Körnung auch mit einer künftigen Bebauung und möglichen Erweiterungen abzubilden.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Längenbeschränkung von Gebäuden wird nach § 22 BauNVO nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
-------------	--	--	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.2</p>	<p style="text-align: center;">HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK</p> <p style="text-align: right;">Seite 8 von 9</p> <p>benachbarten Grundstücken, sondern eine „angemessene Nachverdichtung“. Dieses Planungsziel könnte über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO mit Blick auf soeben Gesagtes nicht in zulässiger Weise umgesetzt werden.</p> <p>Ferner lässt die beabsichtigte Festsetzung in Ziff. 4. der textlichen Festsetzungen unklar, ob sich ihre Vorgaben auf sämtliche Gebäude in ihrer Gesamtheit beziehen soll, die sich auf einem Grundstück befinden, oder aber – nur – auf einzelne Gebäude, und ob insoweit sämtliche der in § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO genannten Gebäudetypen vom Regelungsgehalt der Vorschrift umfasst sein sollen. Gerade Vorgaben dazu, wie konkret eine Gemeinde von der durch § 22 Abs. 2, Abs. 3 BauNVO definierten offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichen möchte, sind jedoch hinreichend konkret durch textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen zu treffen (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 10. April 1995 – 3 S 608/95).</p> <p><u>2.</u> Auch der gegenwärtig ausgelegte Bebauungsplanentwurf dürfte schließlich – im Fall seines Beschlusses als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB – nicht nur mit Blick auf die in Ziff. 1. genannten einzelnen Festsetzung unwirksam sein. Die im ausliegenden Bebauungsplanentwurf zum Ausdruck kommenden Planungsabsichten der Stadt Ebersbach dürften vielmehr auch – weiterhin – insgesamt nicht mit geltendem Recht in Einklang zu bringen sein.</p> <p>Dies gilt namentlich deshalb, weil die Bauleitplanung – weiterhin – nicht Ergebnis einer „gerechten Abwägung“ i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB wäre. Insbesondere würde insoweit das von der Planung betroffene – private – Grundeigentum durch die 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, und den erhobenen Einwänden in Gänze abzuwehren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine angemessene Nachverdichtung ist auch mit einer Längenbeschränkung von 20 m gegeben.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung in Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf einzelne Gebäude betreffend alle Gebäudetypen. Der Textteil wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Für eine weitergehende Änderung der Festsetzungen wird kein Raum gesehen. Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erlauben eine angemessene Bebauung, die teils auch den bisher vom Eigentümer dazu vorgestellten Konzepten entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Textteil wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
-------------	--	---	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.2

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Seite 9 von 9

Mit freundlichen Grüßen



Marco Warth
Rechtsanwalt

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.3

Schreiben vom
21.04.2022

Vorab per Telefax Nr. 07163 161-244
Stadt Ebersbach an der Fils
Herrn Bürgermeister Eberhard Keller
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

Stuttgart, 21.04.2022
Rechtsanwalt Dr. Armin Wirsing
unser AZ: 21/000145 ABW/sck
Sekretariat Martina Schweißer
Durchwahl 0711 222 919-40

Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" – Entwurf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir vertreten in dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ Herrn Dr. Adolf Deiser, Schillerstraße 3, 73061 Ebersbach a.d.F., wohnhaft Wendelsteinstraße 9, 84034 Landshut, Frau Irene und Herrn Prof. Dr. Eberhard Hohnacker, Steinbergstraße 33, 73061 Ebersbach a.d.F., sowie Frau Tereza und Herrn Leonard Lleshaj, Schillerstraße 1, 73061 Ebersbach a.d.F.. Vollmachten haben wir mit Schreiben vom 14.12.2021 vorgelegt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zum derzeit ausliegenden Entwurf eines Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ (Stand: 04.03.2022) wie folgt

Stellung:

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ soll das bestehende Wohngebiet städtebaulich weiterentwickelt werden. Der Begründung zum Bebauungsplan zufolge soll diese Entwicklung der Nachverdichtung, der Komplettierung der vorhandenen Bebauung und der Durchgrünung dienen sowie Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bereitgestellt werden. Insgesamt soll eine stadtgestalterische Aufwertung des Gebiets erzielt werden.

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 3 Nr. 1

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

Dr. Armin Wirsing
Ministerialdirektor a. D.
Rechtsanwalt

Dr. Helena Sophia Wirsing
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Maria-Lena Weiss
Mag. rer. publ.
Rechtsanwältin

Enzo Beathalter
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

WIRSING RECHTSANWÄLTE GbR
Königstraße 36
D-70173 Stuttgart
Tel 0711 222 919-40
Fax 0711 222 919-45
stuttgart@wirsing-recht.de
www.wirsing-recht.de

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<p style="text-align: right;">WIRSING RECHTSANWÄLTE</p> <p>Unsere im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 14.12.2021 ist insoweit berücksichtigt worden, als nunmehr in I. 3. der textlichen Festsetzungen je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Dies stellt eine Verbesserung des Planungsziels zur „Deckung des örtlichen Wohnbedarfs“ im Vergleich zum Vorentwurf dar. Weiter haben wir feststellen können, dass in I. 2.2 die geplante Festsetzung zu einer „maximalen Ansichtsfläche“ gestrichen worden ist. Die erforderlichen Festsetzungen für die maximal zulässige Höhe der Gebäude sind aber nicht in den Entwurf aufgenommen worden.</p> <p>Daher ist weiterhin Folgendes notwendig:</p> <p>0. Planunterlagen nicht ordnungsgemäß</p> <p>Zunächst stellen wir fest, dass sich auch weiterhin vorhandene bauliche Anlagen wie Gebäudedeck-/erweiterungsbauten und Nebenanlagen nicht aus den Planunterlagen (zeichnerischer Teil) ergeben.</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen daher nicht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).</p> <p>Wir fordern die Vorlage ordnungsgemäßer Planunterlagen.</p> <p>1. Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Zur Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausgeführt:</p> <p style="text-align: center;"><i>„Durch das unveränderte Fortbestehen dieser (Grundfläche) ergibt sich keine Grundfläche, welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.“</i></p> <p style="text-align: center;"><small>s. Begründungs- und Bebauungsplanentwurf, S. 4 Nr. 4</small></p> <p>Diese Begründung ist nicht zutreffend. Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, ist nur im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB maßgeblich. Die Anwendung dieser Regelung setzt voraus, dass im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies ergäbe bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von ca. 9 ha eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 27.000 m². Dies hat zur Folge, dass § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall nicht anwendbar ist. Für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB fehlt es an der hierfür erforderlichen Überprüfung des Einzelfalls, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.</p> <p style="text-align: center;">2</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ergeben sich aus den Vorgaben über die Geschossigkeit. Weitergehende Festsetzungen zur Höhenbestimmung sind nicht vorgesehen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlage des zeichnerischen Teils wurde bereits aktualisiert. Das uns aktuelle zugrundeliegende Kataster beinhaltet keine wesentlichen Gebäudeteile, welche Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p> <p>Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Nachverdichtung. Die Fläche der Maßnahmen zu Nachverdichtung, in diesem Fall die Schließung von Baulücken, beträgt ca. 14.835 m². Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 4.451 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter den nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 festgesetzten 20.000 m².</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt.</p>
-------------	--	--	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.3

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

Als Ergebnis ist daher festzuhalten, dass im vorliegenden Fall die Durchführung des Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zulässig ist. Der Bebauungsplan darf daher nicht ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

2. Gebietscharakter „Landhausviertel“ erhalten

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 als „Landhausviertel“ 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 mit deren markanten Vorgärten und den gebietsprägenden Gebäuden (z.B. ist die Nr. 33 im Werkverzeichnis von Architekt Prof. Dr.-Ing. Döcker aufgeführt) entspricht dies den mit dem ursprünglichen „Landhausgebiet“ verfolgten städtebaulichen Zielen.

Will man diesen gebietsprägenden Charakter auch für die nachfolgenden Generationen 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.

Das Ziel, diesen gebietsprägenden Charakter zu erhalten, wird dadurch erreicht, dass in der Südostecke des Plangebiets auf den Grundstücken Steinbergstraße 31, 33 und 35 die Baugrenzen sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite entsprechend den für das Landhausgebiet geltenden Baulinien vom 29.12.1937 festgesetzt werden, um die vorhandenen ökologisch und für den Gesundheitsschutz wertvollen privaten Grünflächen in den Vorgärten und hinter den bestehenden Gebäuden zu erhalten. Dies entspricht dem Willen von 75% der Grundstückseigentümer des ehemaligen BA 2.

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

3

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme. Auch für diesen Bereich soll für die künftige Entwicklung Klarheit herrschen. Daher wurden dafür die Festsetzungen entsprechend gefasst. Von einer Änderung des Geltungsbereichs wird abgesehen.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, die die Südostecke des Plangebiets beeinträchtigen. Der Charakter des Wohngebiets bleibt erhalten und somit auch die gebietsprägenden Gebäude und die großzügigen Grünflächen. Die Freihaltung dieser Flächen im Süden obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Westlich und östlich angrenzend an die Grundstücke in der Steinbergstraße 31 bis 35 wurde bereits abweichend zum Baulinienplan von 1937 teilweise bis fast an die geplante Baugrenze herangebaut.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.

Die Festsetzungen werden beibehalten.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>Denn die vorgesehene Festsetzung einer Baugrenze unmittelbar entlang der Steinbergstraße ermöglicht, im Gegensatz zum Planungsziel, eine Massierung der Bebauung nach dem „Muster“ der Bauvoranfrage für das Grundstück Steinbergstraße 35 aus dem Jahr 2018, Bautagebuchnummer 2018/56 (V), die der Gemeinderat zu Recht abgelehnt hat. Dieses Vorhaben mit gleich zwei Wohnhäusern und jeweils 4 Wohneinheiten hätte für jedermann erkennbar zu Lasten der Nachbarn gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Dies haben wir in unserer Stellungnahme in der Sache Steinbergstraße 35 vom 31.10.2018 eingehend dargelegt.</p> <p>Mit der weiterhin verfolgten Planung entlang der Steinbergstraße im Bereich der Grundstücke Steinbergstraße 31 – 35 und Schillerstraße 1 würde eine Bebauung ermöglicht, die keine Rücksicht auf die Nachbarn nimmt und die Zielvorgabe des Bebauungsplanentwurfs, den dort noch vorhandenen Charakter eines Landhausgebiets zu erhalten, völlig zerstört. Denn in die Vorgärten der bestehenden Wohnhäuser könnten neue Wohnhäuser gesetzt werden, die genau die „untypische Verdichtung“ und „maximale Ansichtsfläche“ bewirken würden, die mit dem Bebauungsplan vermieden werden soll. Dafür wäre nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für diese Gebäude eine Gebäudehöhe bis zu 20 m möglich, z.B. von der Steinbergstraße Richtung Norden: Gartengeschoss + 2 Vollgeschosse + Staffelfgeschoss (bei maximal 20 m Gebäudelänge = ca. 8,50 m Dachraumhöhe).</p> <p>Die Erhaltung der bestehenden Vorgärten durch Beibehaltung der Baulinien vom 29.12.1937 ist nicht nur städtebaulich, sondern auch ökologisch und für den Gesundheitsschutz von großem Vorteil. Auf diese Weise würde wichtiges Grün in einem größeren zusammenhängenden Maß auch für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben, das aufgrund der Talenge Ebersbachs und des fortschreitenden Klimawandels für die Abkühlung der Innenstadt unerlässlich ist. Diese Grundstücke entlasten als weitere Retentionsflächen (zusätzlich zu den im BA 2 innenliegenden „privaten Grünflächen“) bei Starkregen die lt. Kanalisationsplan stark unterdimensionierte Kanalisation. Auf das Regenwassermanagement wird hingewiesen.</p> <p><small>s. Entscheidung des BVerfG zum Klimaschutz, Beschluss vom 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18 – siehe dazu auch Pressemitteilung Nr. 31/2021 vom 29.04.2021: hier: Verhinderung des Ressourcenverbrauchs „Grünfläche“ als für Generationen einmalige, nachhaltige ökologisch und gesundheitsschützende Ressource wegen der „... umfassenden Freiheitsgefährdung durch die einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausminderungslast in die Zukunft.“</small></p> <p>Hinzu kommt noch das Problem „Lärm“: Um eine Verschärfung des Lärmproblems im Bereich nördlich der Steinbergstraße 29 – 35 sowie Schillerstraße 1 und 3 für die geplante Bebauung zu vermeiden, müssen die ökologisch und für den Gesundheitsschutz wertvollen Vorgärten/Gärten in diesem Bereich auch wegen des Abstands zu maßgeblichen Schallquellen erhalten bleiben. Denn diese Flächen werden laut Lärmaktionsplan Ebersbach (Planstand: 26.10.2021) durch nächtlichen Straßenverkehrslärm mit bis zu 50 dB(A) belastet. Die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 und TA Lärm liegen für ein WA mit einem Immissionsrichtwert nachts von</p> <p style="text-align: center;">4</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen lassen heute nur im UG mit der Definition der Vollgeschosse (nach LBO) „wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen“ etwas mehr Spielraum (0,2m) in der Höhengestaltung zu. Die maximale Ansichtsfläche würde dann im UG 1,6 m betragen. Die „Dachraumhöhe“ unterscheidet sich nicht wesentlich von den ursprünglichen Festsetzungen, da sich die Dachformen und Dachneigung am baulichen Bestand orientieren zzgl. der Zulässigkeit von Flachdächern.</p> <p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Ziel sieht großzügige Grünflächen in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen für Pflanzgebote innerhalb des gesamten Plangebiets vor, sodass die ökologische Funktion weitestgehend erhalten bleiben kann. Gleichwohl soll auch eine angemessene Weiterentwicklung möglich sein.</p> <p>Die Lärmaktionsplanung sieht für diesen Bereich keine Handlungsempfehlungen vor. Nachdem es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt sind auch diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht geboten. Im Rahmen der möglichen Einzelbauvorhaben können die Anforderungen an den Schallschutz berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	--	--	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>40 dB(A) um 10 dB(A) niedriger. Bei einem – mit dem als Ziel des Bebauungsplanentwurfs ausgegeben erhaltungswürdigen Landhauscharakter – ähnlich vergleichbarem WR, würde der dort maßgebliche nächtliche Immissionsrichtwert von 35 dB(A) sogar um 15 dB(A) überschritten.</p> <p>Die nächtliche Lärmsituation im Bereich der derzeitigen Vorgärten/Gärten entlang der Grundstücke Steinbergstraße 31 – 35 und Schillerstraße 1 + 3 wird noch durch den Schienenverkehrslärm verschärft. Dieser verursacht nach der im Auftrag der DB erstellten Prognoseberechnung der Firma MODUS Consult unter Berücksichtigung der wirklichen Lärmschutzwand aus dem Jahr 2011 nächtliche Lärmpegel an den Fassaden der Gebäude Steinbergstraße 31-35 von bis zu 60 dB(A), im Bereich Schillerstraße 1, als vorgerücktes Gebäude, sogar deutlich darüber. Damit ist der hier maßgebliche Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 49 dB(A) um 11 dB(A) an den Fassaden überschritten, in den Vorgärten weit darüber.</p> <p><small>Hinweis: Nach Inbetriebnahme der NBS Wendlingen – Ulm am 11.12.2022 wird der komplette Fern- und teilweise der Regionalverkehr nicht mehr durch das Filstal sondern über diese NBS abgewickelt. Die freiwendenden Trassen werden rudimentär zur Taktergänzung durch den Nahverkehr, maßgeblich jedoch durch Güterzüge aufgefüllt. Dabei werden wegen der angeglichenen Geschwindigkeit zwischen Nah-/Regionalverkehr und Güterverkehr mehr Trassen zur Verfügung stehen als im Status quo durch den schnelleren Fernverkehr. Beim Güterverkehr reduziert sich die Emission durch die „Pufferbremsen“ um real ca. 8 dB(A). Diese Reduktion wird jedoch durch das Herabsetzen der Nachtlärmgrenze seit der o.g. Prognoseberechnung von 54 dB(A) auf 49 dB(A) in WA und dem Wegfall des Schienenbonus (5 dB(A)) größtenteils neutralisiert. Ergebnis: Der Lärmpegel wird durch den vermehrten Güterzugverkehr ansteigen!</small></p> <p><small>Anmerkung zur Orientierung: +3 dB(A) bewirkt eine Verdoppelung des Schalldrucks. Ein um 9 dB(A) höherer Pegel bedeutet einen um das Achtfache erhöhten Schalldruck, usw..</small></p> <p>Eine wie im Bebauungsplanentwurf geplante Ausweitung der Baufläche in den Bereich der Vorgärten der Gebäude Steinbergstraße 29 – 35 und Schillerstraße 1 würde durch das Heranrücken an die Schallquelle für diese neuen Wohngebäude die Lärmproblematik entscheidend verschärfen.</p> <p>Die Festsetzung der Baulinien vom 29.12.1937 als südliche Baugrenzen im Bereich der Gebäude Steinbergstraße 31 – 35 und nördlich – zum Erhalt der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen „privaten Grünflächen“ – nicht über diese Grenzen hinaus, drängt sich daher aus städtebaulichen, ökologischen sowie aus Gründen des Gesundheitsschutzes auf. Dadurch bliebe in einer Flächengegenrechnung zu den ebenfalls als „private Grünflächen“ verbleibenden Vorgärten Steinbergstraße 31-35 und Schillerstraße 1 ein positiver, ökologisch und für den Gesundheitsschutz wertvoller Grünflächensaldo auch für nachfolgende Generationen erhalten.</p> <p><small>s. Entscheidung des BVerfG zum Klimaschutz, Beschluss vom 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18 -</small></p> <p style="text-align: center;">5</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Um den Forderung nach gesunden Wohn und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden ist für den vorliegenden Verkehrslärm eine entsprechende architektonisch Selbsthilfe heranzuziehen z.B. durch entsprechende Anordnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie der Freibereiche. In Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen sollten die Immissionsgrenzwerte einhaltbar sein.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es werden keine weiteren Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
-------------	--	---	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Wir fordern daher im zukünftigen Bebauungsplan aus städtebaulichen, ökologischen, klimatologischen und gesundheitlichen Gründen die Ausweisung der Vorgärten Steinbergstraße 31 – 35 und Schillerstraße 1 als „private Grünfläche“ im Rahmen der Baulinie von 1937 und die Verschiebung der nördlichen Baulinie der Baufelder im Bereich Steinbergstraße 31 – 35 auf maximal die nördliche Baulinie von 1937. Ein Verschieben der nördlichen Baulinie dieses Bereichs über die Baulinie von 1937 hinaus nach Norden, weiter in den Bereich der „privaten Grünfläche“ hinein, verbietet sich aus den genannten Gründen.</p> <p>3. Reines Wohngebiet (WR) statt Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>Die Festlegung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO wird dem Planungsziel, den Landhauscharakter des Gebiets zu erhalten, nicht gerecht. Die derzeitige Klassifizierung als „Landhausviertel“ für große Teile des Plangebiets entspricht mindestens einem reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.</p> <p>Nach I. 1. der textlichen Festsetzungen sollen in dem geplanten WA gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Im Vergleich zu einem WR nach § 3 BauNVO bleiben aber weiterhin der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nebst Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.</p> <p>Daher muss zumindest die Südostecke des Plangebiets, der bisher BA 2 genannte Bereich, als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt werden, sollte dessen gebietsprägender Charakter eines „Landhausviertels“ erhalten werden.</p> <p>4. Höhe der Gebäude / Dachneigung</p> <p>Im Gegensatz zu dem Vorentwurf verzichtet der nunmehr ausliegende Entwurf des Bebauungsplans auf die ursprünglich in I. 2.2 der textlichen Vorschriften vorgesehenen „Ansichtsflächen“. Die zulässige Höhe der einzelnen Gebäude soll daher allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) erfolgen.</p> <p>Dies reicht nicht aus, um den städtebaulichen Anforderungen für eine harmonische Bebauung des Plangebiets gerecht zu werden. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Norden nach Süden und im östlichen Bereich von West nach Ost abfallende Hanglage. Diese ermöglicht die Schaffung von „Gartengeschossen“, die nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO sind. Weiter sind über dem zweiten Vollgeschoss und im – bei 40° Dachneigung – bis ca. 8,50 m hohen Dachraum sogenannte „Staffelgeschosse“ möglich. Diese sind ebenfalls gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 LBO als „oberste Geschosse“ keine Vollgeschosse im Sinne des</p>	<p>Kenntnisnahme. Es soll eine maßvolle Erweiterung der Bebauung möglich sein. Es ist jedem Grundstückseigentümer überlassen davon Gebrauch zu machen oder auch nicht. Von einer Änderung der nun festgesetzten Baugrenze wird abgesehen.</p> <p>Im Gebiet befinden sich auch nicht störende Handwerksbetriebe. Eine Nutzung im Rahmen des Zulässigkeitskataloges gem. § 4 BauNVO soll möglich sein.</p> <p>Eine partielle Ausweisung als WR ist städtebaulich nicht gewollt, um auch hier künftig eine gewisse Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten zu haben.</p> <p>Der angedeutete Charakter wird nicht durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) erhalten, sondern viel mehr durch die Art der Bebauung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit den Festsetzungen für die Geschossigkeit ist auch unter Berücksichtigung der Hanglage eine harmonische Bebauung möglich. Dabei wird nicht verkannt, dass je nach Gelände bis zu vier Nutzungsebenen entstehen können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
-------------	--	---	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Gesetzes. Dies bedeutet, dass im Plangebiet mit der vorgesehenen Festsetzung „Vollgeschosse II“ Gebäude möglich wären, die talseitig mit 4-geschossigen Gebäuden in Erscheinung treten.</p> <p>Dies muss verhindert werden, da allein schon die über dem 2. Vollgeschoss möglichen Staffelgeschosse und der bis zu 8,50 m hohe Dachraum mit offener Empore (siehe § 2 Abs.6 Satz 4 LBO) zu genau einer nicht gewollten „untypischen Verdichtung“ mit „maximaler Ansichtsfläche“ führt. Damit wären z.B. in allen Querstraßen im Planungsgebiet (Steinbergstraße, Händelstraße, Richard-Wagner-Straße, Hölderlinstraße, Beethovenstraße) mit Blickrichtung Norden Gebäude mit Gartengeschoss + 2 Vollgeschossen + Staffeldachgeschoss mit Empore im Dachraum bei einer Dachneigung von 40° (bei maximal 20 m Gebäudelänge = ca. 8,50 m Dachraumhöhe) von bis zu 20 m Höhe möglich.</p> <p>Um dies zu verhindern, muss die zulässige absolute Höhe solcher Gebäude in einem diesem städtebaulichen Kontext angemessenen Maß als Obergrenze festgesetzt werden.</p> <p>Um eine städtebaulich akzeptable Lösung im Hinblick auf eine Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu erreichen und einen Verstoß gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme zu vermeiden, ist es daher zwingend, für das ganze Plangebiet – ausgehend von der Hangneigung für die einzelnen Grundstücke – maximal die Firsthöhe festzusetzen, die sich durch eine „Straßenansichtsabwicklung“ der straßenseitigen Häuserfronten ergibt.</p> <p>Um architektonischen Auswüchsen nicht Vorschub zu leisten, sollte für die Dachneigung nur der Maximalwert angegeben werden:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>SD</td><td>≤ 40°</td></tr> <tr><td>WD</td><td>≤ 40°</td></tr> <tr><td>ZD</td><td>≤ 35°</td></tr> </table> <p>Damit wären ein „Einfügen in die Umgebung“, eine „Einfügung in die Straßenansichtsabwicklung der straßenseitigen Häuserfronten“ sowie die Bedingungen der „Begründung zum Bebauungsplan“ gewährt, da Bestandsgebäude Sattel- und Zeltdächer auch mit Neigungen < 25° (ab ca. ≥ 10°) aufweisen.</p> <p>5. Ruhender Verkehr – Stellplätze / Befestigung von Vorgartenflächen 5.1 Ruhender Verkehr – Stellplätze</p> <p>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. Dies wird mit einer „örtlichen Sondersituation“ begründet. 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.</p> <p style="text-align: right;">7</p>	SD	≤ 40°	WD	≤ 40°	ZD	≤ 35°	<p>Die textlichen Festsetzungen lassen heute nur im UG mit der Definition der Vollgeschosse (nach LBO) „wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen“ etwas mehr Spielraum (0,2m) in der Höhengestaltung zu Die maximale Ansichtsfläche würde dann im UG 1.6 m betragen. Die „Dachraumhöhe“ unterscheidet sich nicht wesentlich von den ursprünglichen Festsetzungen, da sich die Dachformen und Dachneigung am baulichen Bestand orientieren zzgl. der Zulässigkeit von Flachdächern</p> <p>Kenntnisnahme. Für die Dachneigung wird nur der Maximalwert angegeben. Der Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
SD	≤ 40°								
WD	≤ 40°								
ZD	≤ 35°								

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Ein entsprechender Nachweis über die „örtliche Sondersituation“ im gesamten Plangebiet wurde von der Stadt nicht vorgelegt. Wir bitten den Nachweis zu führen.</p> <p>Nach einer von unseren Mandanten durchgeführten Bestandsaufnahme ergibt sich eine „örtliche Sondersituation“ allenfalls in der bestehenden Hölderlinstraße. Diese „örtliche Sondersituation“ auf das gesamte Plangebiet zu beziehen, erscheint überzogen, da ansonsten nahezu alle Straßen im gesamten Stadtgebiet als „örtliche Sondersituation“ eingestuft werden müssten.</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf die vom Planungsgebiet fußläufig erreichbaren ÖV-Anschlüsse (Bahn und Bus).</p> <p><small>Analog § 37 Abs. 1 LBO und Merkblatt Nr. 593 der Architektenkammer Baden Württemberg, demzufolge „die Einbindung des Standorts in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs zu berücksichtigen ist. Eine besonders gute Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln führt dabei zur größtmöglichen Minderung der Zahl der Kfz-Stellplätze ...“.</small></p> <p>Gleiches gilt für die fußläufige Erreichbarkeit der Stadtmitte.</p> <p>Überdies unterlaufen die von der Stadt vorgebrachten Argumente eines zukünftig gesteigerten Mobilitätsverhaltens hinsichtlich des Individualverkehrs die politischen Vorgaben und Umsetzungen im ÖV (an denen auch die Stadt Ebersbach per VVS-Umlage beteiligt ist) und widersprechen den wirtschaftlichen Entwicklungen im Energiesektor mit all seinen Folgen hinsichtlich des Klimaschutzes.</p> <p>Des Weiteren weisen ca. 1/3 der 95 bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes weniger als 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, etc. auf. Dabei gibt es bebaute Grundstücke, die selbst 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit nicht nachweisen können – in Einzelfällen sogar über 0 Stellplätze verfügen. So können allein 3 von 6 während der Veränderungssperre errichtete Gebäude die nach dem Planentwurf vorgesehene Stellplatzverpflichtung nicht erfüllen. Dabei handelt es sich um die Gebäude Richard-Wagner-Str. 23, 23/1 und 25/1.</p> <p>Aufgrund der obigen Ausführungen ist die Ausweisung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 60 m² im Vergleich zum Bestand unverhältnismäßig. Daher sind auch für solche Wohnungen – und damit generell – 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit als notwendig festzusetzen.</p> <p>5.2 Befestigung von Vorgartenflächen</p> <p>Nach IV. 3. letzter Absatz der Örtlichen Bauvorschriften soll entlang der Erschließungsstraßen nur die Befestigung von maximal der halben Grundstückslänge, begrenzt auf maximal 10 m, zugelassen werden.</p> <p><small>s. Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf), IV. Nr. 3</small></p> <p style="text-align: center;">8</p>	<p>Die Sondersituation wurde bereits in der Begründung ausreichend aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. 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. In den Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern war es ein wichtiges Anliegen die Stellplatzfestsetzung so zu treffen, dass der bereits erheblich in Anspruch genommene öffentliche Straßenraum nicht noch zusätzlich belastet wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die geringe Anzahl an vorhandenen öffentlichen Stellplätzen aufgrund der großzügigen Grundstückzufahrten 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.</p>	<p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
-------------	---	--	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Dies verträgt sich nicht mit den bisherigen Nutzungen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine nicht unerhebliche Anzahl von Gebäuden mit grundstücksbreiten Zufahrten für die direkt dahinterliegenden, ebenfalls über die ganze Grundstücksbreite vorhandenen Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen sowie Gebäude mit breiteren Zufahrten, als im „Textteil des Bebauungsplanentwurfes“ vorgesehen. Dazu kommen ganz oder teilweise befestigte „nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, die nach dem Bebauungsplanentwurf „gärtnerisch anzulegen“ wären.</p> <p>Dazu gehören insbesondere die Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steinbergstraße 7, 15 und 19 • Richard-Wagner-Str. 1, 4, 9, 13, 20, 23, 23/1, 25 und 25/1 • Händelstr. 7, 8, 10 • Beethovenstr. 6, 10, 14 • Goethestr. 2 (genehmigt) • Schillerstr. 5 <p>Festzuhalten ist, dass sowohl die Gebäude Steinbergstr. 7, Richard-Wagner-Str. 23, 23/1, 25 und 25/1 als auch die Parkplätze für die Gebäude Händelstr. 7, Beethovenstr. 10 und Richard-Wagner-Str. 9 während der Veränderungssperre errichtet wurden. Ebenso wurde für das Gebäude Goethestr. 2 zusätzlich zur bestehenden Garagenanlage eine weitere Garagenanlage entlang der Erschließungsstraße während der Veränderungssperre genehmigt.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass die geplanten einschränkenden Festsetzungen kontraproduktiv sind</p> <p style="text-align: center;"><i>zum einen mit Blick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung,</i></p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p> <p>Um beides gewährleisten zu können, muss auf die vorgesehene Ausweitung der Stellplätze für Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Wohnfläche auf 1,5 pro Wohneinheit in IV. 8. und auf die Festsetzung der Beschränkung der Befestigung der Vorgartenflächen in IV. 3. der Örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden.</p> <p style="text-align: center;">9</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende bauliche Anlagen, welche baurechtlich genehmigt bzw. zulässig waren, Bestandschutz genießen. Diese Festsetzungen gelten nur nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für die dann zu errichtenden baulichen Anlagen wie z.B. auch die Zufahrten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Beschränkung von befestigten Zufahrten beeinträchtigt die Anlage von Stellplätzen auf privaten Flächen bei entsprechender Planung nicht. Der Wegfall der Stellplatzverpflichtung würde ja gerade das Ziel der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs konterkarieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzungen werden beibehalten.</p>
-------------	---	---	--

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

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

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>5.3 Nicht überdachte Stellplätze auf nicht überbaubaren Flächen / Stellplätze im Wasserschutzgebiet III A</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster nach der BauNVO zwingend bestimmt, um das Maß der Versiegelung zu beschränken. Insofern steht die im Planentwurf vorgesehene Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen auf nicht überbaubaren Flächen im Widerspruch zur BauNVO und auch im Widerspruch zum Ziel des Bebauungsplans die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken.</p> <p><small>s. „Begründung zum Bebauungsplan“, S. 6 Nr. 6.5 zur Versiegelung; s. Bayerischer VGH, Urteil vom 19.11.2021 – 1 N 19.1748 – mit Verweis auf §19 Abs. 4 BauNVO</small></p> <p>–</p> <p>Dass offene Stellplätze für Kfz mit elektrischem Antrieb entgegen den Vorgaben beim Wasserschutzgebiet III A nicht mit dichtem Belag zu befestigen sind, erschließt sich nicht, da auch diese Fahrzeuge Öle, Säuren etc. abscheiden können.</p> <p>6. Artenschutz</p> <p>Teil der mit dem Bebauungsplanentwurf ausgelegten Unterlagen ist eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Habitatpotentialanalyse“ der Planungsgruppe Ökologie und Information vom 26.03.2021. Anlass für diese Untersuchung ist, dass die Realisierung des Bebauungsplans möglicherweise mit Eingriffen in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten, streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) verbunden ist.</p> <p><small>Relevanzanalyse vom 26.03.2021, Einleitung, S. 3</small></p> <p>Das zentrale Ergebnis dieser Untersuchung lautet wie folgt:</p> <p><i>„Als planungsrelevante Artengruppen können daher Vögel, Fledermäuse, die Zauneidechse, holzbewohnende Käfer und die Schmetterlinge auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ausgemacht werden.“</i></p> <p><i>Für diese wird eine weitergehende Betrachtung in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Einbeziehung der Projektwirkungen empfohlen.“</i></p> <p><small>Relevanzanalyse vom 26.03.2021, 5.2 Fazit, S. 20</small></p> <p>Diese Empfehlung bedeutet im Hinblick auf § 2 Abs. 3 BauGB, dass für die Vollständigkeit und damit Belastbarkeit des Materials für die abschließende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermittlung zwingend ist, inwieweit die als planungsrelevant erkannten Artengruppen von einem Vollzug der Planung betroffen wären.</p> <p style="text-align: right;">10</p>	<p>Kenntnisnahme. Um mehr Gestaltungsspielraum zu gewinnen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um die Bodenversiegelung weitestgehend zu beschränken wurden Festsetzungen zu Ausgestaltung der unbebauten Flächen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begrenzung auf Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren wird aufgehoben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen werden beibehalten.</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			
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)			
Öffentlichkeit	Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken	Abwägung	GR-Beschluss

<p>II.3</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass solche Betroffenheiten beweisende Funde auf den Grundstücken der unteren Naturschutzbehörde angezeigt wurden und dort vorliegen.</p> <p>Ohne die empfohlene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wäre daher das Abwägungsmaterial unvollständig und ein Satzungsbeschluss aller Voraussicht nach rechtswidrig. Im Falle einer Normenkontrolle würde daher der Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden. Es ist daher zwingend notwendig, die empfohlene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen zu lassen.</p> <p>7. 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 unter gleichzeitigem Erhalt des Landhauscharakters mit starker Durchgrünung zu ermöglichen, ist der Bebauungsplanentwurf wie folgt zu ändern:</p> <p>7.0 Die Planunterlagen (zeichnerischer Teil) sind auf den aktuellen Stand zu bringen.</p> <p>7.1 Das nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführte Verfahren ist nicht zulässig.</p> <p>7.2 Auf den Grundstücken Steinbergstraße 31, 33 und 35 sind die Baugrenzen sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite entsprechend den bisherigen Baulinien vom 29.12.1937 festzusetzen.</p> <p>7.3 Die Südostecke des Plangebiets, bisher als BA 2 bezeichnet, muss als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p>7.4 Um die maximal zulässige Höhe der Gebäude zu beschränken, ist die maximale Firsthöhe, die sich durch eine „Straßenansichtsabwicklung“ der straßenseitigen Häuserfronten ergibt, festzusetzen.</p> <p style="text-align: center;">11</p>	<p>Nachdem mit Baumaßnahmen nur im Einzelfall zu rechnen ist, wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Göppingen von einer generellen saP abgesehen und eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen, um die ggf. erforderlichen Maßnahmen in zeitlichen Kontext mit dem Vorhaben treffen zu können.</p> <p>Kennntnisnahme. Auf die einzelnen Sachverhalte wurde in der oben vorstehenden Abwägung eingegangen.</p>	<p>Kennntnisnahme. Keine Durchführung einer saP für den Gesamtplan erforderlich.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
-------------	--	--	---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Öffentlichkeit

Stellungnahmen – Anregungen und Bedenken

Abwägung

GR-Beschluss

II.3

WIRSING
RECHTSANWÄLTE

7.5 IV. 8. zur Anzahl notwendiger Stellplätze ist ersatzlos zu streichen.

7.6 IV. 3. letzter Absatz der Örtlichen Bauvorschriften betreffend die Zulässigkeit der Befestigung von Flächen entlang der Erschließungsstraßen ist ersatzlos zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Armin Wirsing
Rechtsanwalt