

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Kurze Straße, Seepfad, Querstraße“ im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.02.2018 bis 16.03.2018 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde insgesamt von 6 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

	Beteiligte	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligte/r Nr.1	28.02.18	1. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich, an der alle Eigner im Aufstellungsgebiet beteiligt werden müssen. Wenn das nicht passiert, ist das Planziel nicht erreichbar. Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplans obsolet. Das Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist nicht erreichbar. 2. Nr. 1 betrifft insbesondere das Grundstück mit der Privatstraße. 3. Besonders betroffen sind die in der beigelegten Skizze pink umrandeten Grundstücke.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurze Straße im Sinne der Innenentwicklung und bildet die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Als Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan auf der Grundlage eines im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung die Grundlage sowohl für kurzfristig umsetzbaren Baumaßnahmen (Neubau und Erweiterung Bestand) als auch für die langfristige Quartiersentwicklung. Große Teile des Plangebietes sind auch ohne Umlegungsverfahren kurz- bis mittelfristig entwickelbar. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Umlegung im Regelfall einen Bebauungsplan voraussetzt. Eine (noch) nicht durchgeführte Umlegung bedingt also keine fehlende Erforderlichkeit im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB bzw. macht den Bebauungsplan nicht „obsolet“. Die bestehende Bebauung genießt bis zur Umsetzung der Planung uneingeschränkt Bestandschutz. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1.

4. Ausgangsposition des Bebauungsplans war die Verhinderung eines Baugesuches in der Querstraße 4 und 4/1. Dieses Baugesuch wäre genehmigungsfähig gewesen. Siehe Protokolle und Sitzungen des Gemeinderates und des Technischen Ausschusses. Entgegen der Beweggründe zum Bebauungs-Entwurf werden hier Festsetzungen getroffen, welche die Ausnutzung dieser Grundstücke einschränkt.

5. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sorgen dafür, dass Gebäudebreiten über 11 m nicht auftreten können. Damit entstehen im Baufenster WA 2.2 Reserveflächen von mindestens 2 m Breite. Desgleichen im Baufenster 2.1 West, sowie in 2.1 Ost von 1 m. Im Falle des WA 1 Mitte/Querstraße entsteht eine Reservebreite von 4 m. Daraus wiederum ergäbe sich die Möglichkeit, tatsächlich einen Fußweg von der neuen Privatstraße zur Querstraße anzulegen, wie das im Gemeinderat mit Leidenschaft verlangt wurde.

6. Als Eigentümer der [REDACTED] stellen wir fest, dass zu keinem Zeitpunkt Entwurfs- oder Planbesprechungen mit uns, oder anderen Eigentümern stattfanden. Die dargestellten Ziele des Bebauungsplans entsprechen nicht unseren Zielen.

7. Im Erläuterungsbericht 1.1 wird von einer Bahnstrecke Stuttgart-Heidelberg gesprochen; tatsächlich ist das die Bahnstrecke Stuttgart-Karlsruhe. Dies gilt auch für die Darstellung in 1.2.

8. In Ziffer 1.3 wird die vorhandene Umgebungsbebauung beschrieben. Dabei wird offensichtlich bewusst auf eine Beschreibung der Effektivhöhen und Traufhöhen verzichtet. Eine solche Beschreibung hätte mit Sicherheit Auswirkung auf die Festsetzung der baulichen Nutzung (GBH).

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan und das diesem zugrunde liegende städtebauliche Konzept sind mit dem Ziel aufgestellt worden, für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurzestraße eine geordnete, gebietsverträgliche städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die künftige Bebauung im Bereich Querstraße 4 und 4/1 ist Teil dieser Gesamtkonzeption. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen, unter Berücksichtigung der gemäß Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Werte, ist gegeben.

Keine Berücksichtigung.

Eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen der geplanten privaten Erschließungsstraße und der Querstraße käme nur wenigen Baugrundstücken zugute und würde für den geplanten privaten Wohnhof sowie die Bestandsbebauung an der Querstraße ein Störpotenzial darstellen.

Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1.

Berücksichtigung.

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Kenntnisnahme.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) lässt Gebäude mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Traufhöhen von 4,25 m bis 6,90 m bei Satteldachgebäuden und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,25 m bei Flachdachgebäuden zu. Dies

				wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen. Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurzestraße im Sinne der Innenentwicklung. Hierbei werden neben der Schaffung von Baumöglichkeiten für bisher nicht nach § 34 bebaubare Flächen auch zukunftsfähige Erweiterungs-/ Entwicklungsmöglichkeiten für den Baubestand bzw. bisher bereits erschlossenen Bereichen berücksichtigt. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1 und 9. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1. Kenntnisnahme. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nut-
		9. Ziffer 2.3 Satz 2 §34 räumt Wachstumsmöglichkeiten für Neu- und Sanierungsbauten ein. Durch die Planausweisung werden diese Wachstumsmöglichkeiten unterbunden. Damit stellt der Bebauungsplan eindeutig eine Verhinderungsplanung dar. Dies ist laut Baugesetzbuch unzulässig. Dazu verweisen wir wiederholend auf unsere Stellungnahme 1. - 6.		
		10. Ziffer 3 letzter Absatz (Fett:) „Für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist eine Bebauungsplanung nicht erforderlich.“		
		11. Zu 4.1 die Begründung geht von einer angemessenen Nachverdichtung aus. Diese kann ohne gesetzliches Umlegungsverfahren nicht erreicht werden, da insbesondere die Ausweisung der Privatstraße auf einem vorhandenen Einzelgrundstück zu erheblichen eigentumsrechtlichen Fragen führen wird. Es darf davon ausgegangen werden, dass keiner der südlich der Privatstraße liegenden Eigentümer sich an den entstehenden Kosten beteiligen wird. Diesbezügliche Gespräche fanden mit den Eigentümern nachweislich nicht statt.		
		12. Das vermeintliche Gesamtangebot eines städtebaulichen Zieles wurde schon bei der Vorstellung im Gemeinderat als 4/4 Paket beschrieben. Da aber davon nur 1/4 realistisch umgesetzt wird, stellt sich erneut die Frage nach dem ganzheitlichen Planungsziel. Die bekannten gesetzlichen Regelungen gehen von einer Zielquote von mehr als 75% (3/4) in 6 bis 8 Jahren aus. Ein solches Umsetzungsziel ist nicht erkennbar. Es wird auch bewußt von der Stadt nicht in Angriff genommen werden. Damit hat die Aufstellung des Bebauungsplans erneut keine Rechtsgrundlage.		
		13. Im Hinblick auf Ziffer 5.2 der Planinhalte/Festsetzungen verweisen wir auch hier auf die vorgenann-		

			ten Stellungnahmen 1 -10. 14. Die Bezugspunktfestsetzung für die Gebäudehöhe mit einer vorgegebenen Abweichungsgröße von 60 cm lässt eine geregelte Entwicklung im Sinne der Begründung zum Bebauungsplan nicht erkennen. 15. Vor dem Hintergrund der Feststellung der Nichtzulässigkeit des Bebauungsplan-Verfahrens wird auf weitere Stellungnahmen zu den einzelnen Festsetzungen verzichtet. 16. Es entsteht beim Betrachter der Eindruck, dass das Büro durch äußere Umstände und Eingriffe zu einer handwerklich schlechten Leistung gedrängt wurde. 17. Außerdem ist der Artenreichtum im Planungsgebiet erheblich umfangreicher als in der Vorlage angegeben. Es gibt sehr wohl Fledermäuse und auch Reptilien, unter anderem Blindschleichen. In unserem Garten befindet sich ein kleiner Teich, der im Bericht nicht erwähnt ist, aber der Tierwelt um uns herum bekannt ist und täglich genutzt wird.	zung (Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) lässt Gebäude mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Traufhöhen von 4,25 m bis 6,90 m bei Satteldachgebäuden und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,25 m bei Flachdachgebäuden zu. Dies wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen. Kenntnisnahme. Der festgesetzte Spielraum für die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bietet die notwendige Flexibilität für die Planung der Einzelbauvorhaben und stellt gleichzeitig eine verträgliche Einbindung der Neubauten in die örtliche Situation sicher. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Im Untersuchungsgebiet wurden keine Baumhöhlen vorgefunden, die sich als Quartier für Fledermausarten eignen würden. Die Gebäude enthalten keinerlei Zugänge zu den Dachstühlen und keine Spaltenquartiere. Das Untersuchungsgebiet wird von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Da im Untersuchungsgebiet wesentliche Habitatstrukturen (witterungsgeschützte Eiablagestellen mit lockerer Bodenbeschaffenheit sowie Strukturen als Zufluchtsorte bei Verfolgung und bei kalter Witterung, Winterquartiere) fehlen, können europarechtlich geschützte Reptilienarten nicht vorkommen. Für den Teich können Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibienarten ausgeschlossen werden
--	--	--	---	---

2	Beteiligte/r Nr.2	10.03.18	1. Vorab möchte ich grundsätzlich bemerken, dass ich das Vorgehen der Stadt/Stadtverwaltung in dieser Angelegenheit als sehr befremdlich empfinde: Ohne im Vorfeld das Gespräch mit den betroffenen Eigentümern zu suchen, werden die betreffenden Grundstücke mit einer Planung überzogen, die schon allein deshalb völlig an der Realität vorbeigeht, als wir (die Erbsengemeinschaft) nicht beabsichtigen, das Grundstück zu veräußern. Zu keinem Zeitpunkt fanden Entwurfs- oder Planbesprechungen statt. Die dargestellten Ziele des Bebauungsplanes entsprechen nicht unseren Zielen. Ein solches Vorgehen ist nicht dazu angetan, Vertrauen zu schaffen. 2. Im Folgenden möchte ich noch auf einige Punkte näher eingehen, die die Grundlage für meinen Widerspruch bilden. Sie entsprechen in großen Teilen der Stellungnahme und dem Widerspruch [REDACTED] [REDACTED], die ebenfalls von dem aufgestellten Bebauungsplan betroffen sind. 3. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich, an der alle Eigner im Aufstellungsgebiet beteiligt werden müssen. Erfolgt dies nicht, ist das Planziel nicht erreichbar, der Bebauungsplan hinfällig und das städtebauliche Konzept nicht umsetzbar. Dies gilt insbesondere für die projektierte „private Verkehrsfläche / Privatstraße“.	Kenntnisnahme. Siehe auch Stellungnahme zu Anregung Ziffer 3. Ein Gespräch mit Vertretern der Erbsengemeinschaft mit der Stadtverwaltung hat am 24.01.2017 stattgefunden. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurzestraße im Sinne der Innenentwicklung und bildet die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Als Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan auf der Grundlage eines im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung die Grundlage sowohl für kurzfristig umsetzbaren Baumaßnahmen (Neubau und Erweiterung Bestand) als auch für die langfristige Quartierentwicklung. Große Teile des Plangebietes sind auch ohne Umlegungsverfahren kurz- bis mittelfristig entwickelbar. Die bestehende Bebauung genießt bis zur Umsetzung der Planung uneingeschränkt Bestandsschutz.
---	-------------------	----------	---	--

			4. In Ziffer 1.3 wird die vorhandene Umgebungsbebauung beschrieben. Es fehlt jedoch eine Beschreibung der Effektiv- und Traufhöhen. Eine entsprechende Beschreibung würde sich auf die Festsetzung der baulichen Nutzung (GBH) auswirken. 5. Ziffer 2.3 Satz 2 räumt Wachstumsmöglichkeiten für Neu- und Sanierungsbauten ein, welche durch die Planausweisung unterbunden werden. Damit stellt der Bebauungsplan eine Verhinderungsplanung dar, was laut Baugesetzbuch unzulässig ist. 6. In Ziffer 4.1 wird von einer angemessenen Nachverdichtung ausgegangen. Diese kann ohne ein gesetzliches Umlegungsverfahren nicht erreicht werden, da insbesondere die Ausweisung einer Privatstraße auf einem vorhandenen Einzelgrundstück zu eigentumsrechtlichen Fragen führen wird. 7. Das vermeintliche Gesamtangebot eines städtebaulichen Zieles wurde bereits bei der Vorstellung im Gemeinderat als 4/4-Paket beschrieben. Da aber davon nur ein % realistisch umgesetzt wird, stellt sich erneut die Frage nach dem ganzheitlichen Planungsziel. 8. Die gesetzlichen Regelungen gehen von einer Zielquote von mehr als 75 % in 6 bis 8 Jahren aus. Ein solches Umsetzungsziel ist nicht erkennbar. Es wird auch bewusst von der Stadt nicht in Angriff genommen. Damit hat die Aufstellung des Bebauungsplans erneut keine Rechtsgrundlage. 9. Die Bezugspunktfestsetzung für die Gebäudehöhe mit einer vorgesehenen Abweichungsgröße von 60 cm lässt eine geregelten Entwicklung im Sinne der Begründung zum Bau-	Kenntnisnahme. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen lassen Gebäude mit 2 bis 3 Vollgeschossen zu. Dies wird im Hinblick auf die bauliche Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen. Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurzestraße im Sinne der Innenentwicklung. Hierbei werden neben der Schaffung von Baumöglichkeiten für bisher nicht nach § 34 bebaubare Flächen auch zukunftsfähige Erweiterungs-/ Entwicklungsmöglichkeiten für den Baubestand bzw. bisher bereits erschlossenen Bereichen berücksichtigt. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 3. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 3. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 3. Kenntnisnahme. Der festgesetzte Spielraum für die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bietet die notwendige Flexibilität für die Planung der Einzelbauvorhaben und
--	--	--	--	---

			ungsplan nicht erkennen. 10. Schließlich noch einige Bemerkungen zur Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung. Die Begehung hierfür scheint nur oberflächlich durchgeführt worden zu sein, der Artenreichtum im Planungsgebiet ist sehr deutlich umfangreicher als angeführt. Allein durch unsystematische und zufällige Beobachtungen auf dem Grundstück Kurze Straße 4 sind neben den aufgeführten zahlreichen Vogelarten auch Bunt- und Grünspechte nachzuweisen; Grünspecht mit Nisthöhle in einem Walnussbaum. Ebenso sind in den sommerlichen Abendstunden zahlreiche Fledermäuse zu beobachten. Falsch ist auch die Behauptung zu „fehlendem Totholz“; auf dem Grundstück befinden sich mehrere Totholzlagerstätten am Boden (Nestgänge der Schwarzen Holzbienne). Ebenso weist der z.T. jahrzehntealte Baumbestand zahlreiche Höhlen unterschiedlichster Größe und Beschaffenheit auf (Nistgelegenheiten, Nahrungsangebot).	stellt gleichzeitig eine vertragliche Einbindung der Neubauten in die örtliche Situation sicher. Kenntnisnahme. In Bericht wurden Vorkommen von Vögeln bestätigt, als artenschutzrechtliche Maßnahmen wurde auf die Einhaltung der Rodungsfrist und die Platzierung von Nistkästen als alternative Brutgelegenheiten hingewiesen. Das Untersuchungsgebiet wird von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt, qualitativ geeignete Quartiere sind nicht vorhanden
3	Beteiligte/r Nr.3	08.02.18	1. Wie Sie sicher auf der Gemeinde-ratsversammlung mitbekommen haben, sind nicht alle Nachbarn mit Ihrer Entscheidung einverstanden. DIE BÜRGERINTERESSEN MÜSSEN BEACHTET WERDEN“!!! Wie Sie wissen, stehen jetzt 2 Einfamilienhäuser auf dem Grundstück. Geplant ist der Bau von 3 Gebäuden mit insgesamt 18 Parteien. -das ist unverhältnismäßig zur jetzigen Wohnsituation und missachtet die Interessen der Anwohner.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurze Straße im Sinne der Innenentwicklung und bildet die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Als Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan auf der Grundlage eines im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung die Grundlage sowohl für kurzfristig umsetzbaren Baumaßnahmen (Neubau und Erweiterung Bestand) als auch für die langfristige Quartierentwicklung. Große Teile des Plangebietes sind auch ohne Umlegungsverfahren kurz- bis mittelfristig entwickelbar. Die bestehende Bebauung genießt bis zur Umsetzung der Planung uneingeschränkt Bestandsschutz.

			2. -Die Privatsphäre ist mit der geplanten Baumaßnahme nicht mehr gewährleistet. 3. Der Bau soll sehr weit vorgebaut werden Richtung Querstraße damit in der Mitte ein Innenhof der Ruhe gebaut werden kann. Was ist mit unserer RUHE? Der Bau sollte VIEL weiter nach hinten gesetzt werden !!! Damit wir ATMEN können. 4. Die Tiefgarageneinfahrt ist direkt gegenüber von unserer Terrasse geplant -eine Lärmbelästigung und Luftverschmutzung wird nicht zu vermeiden sein 5. Wir Anwohner haben jetzt schon einen massiven Parkplatzmangel, der durch den großen Neubau enorm verstärkt wird -Es gibt jetzt schon keine Parkmöglichkeiten für Besucher. 6. Es entstehen auf der Fläche viel zu	Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1. Kenntnisnahme. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nachbarbebauung sind weiterhin gewährleistet. Kenntnisnahme. Die Lage einer eventuellen Tiefgaragen Aus-/ Einfahrt ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb von notwendigen Garagen und Stellplätzen in einem von Wohnnutzung geprägten Bereich keine erheblichen Störungen hervorgerufen werden. Siehe auch Stellungnahme zu Anregung Ziffer 5. Kenntnisnahme. Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsgebieten sind in der Regel mit einer Zunahme des fahrenden und insbesondere auch des ruhenden Pkw-Verkehrs (Parkplätze) verbunden. Für Neubauten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans daher mehr private Stellplätze pro Wohnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen als die Landesbauordnung fordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in diesem Zusammenhang auch den Bau von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen zur Unterbringung dieser geforderten Stellplätze. Möglichkeiten für das Besucherparken ergeben sich im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Verkehrsflächen. Siehe Stellungnahme zu Anregung Ziffer 1.
--	--	--	--	---

			viele Wohnungen. 7. Der Neubau passt nicht ins Landschaftsbild. Mail vom 11.11.2017 aus Privaten und Naturschutzgründen bestehe ich darauf, dass der Nußbaum stehen bleibt. Der Baum ist sehr sehr alt und sollte deshalb nicht gefällt werden. Bitte sprechen Sie dieses Thema unbedingt auf Ihrer Gemeinderatsversammlung am 23.11 an. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Ps. Das Bild sollte aus Datenschutzgründen bei der Gemeinderatssitzung nicht veröffentlicht werden. Wenn Sie Bilder benötigen dann können sie selbst welche machen. Vielen Dank	Kenntnisnahme. Die Baustruktur und Höhenentwicklung der vorhandenen Umgebungsbebauung ist heterogen. In der Regel sind es ein bis zwei Geschosse und teilweise zusätzlich ein Dachgeschoss (Satteldach). Die Planung nimmt die bestehende bauliche Umgebung bezüglich Körnung, Dachform und Geschossigkeit im Ansatz auf und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für eine nachhaltige und städtebaulich verträgliche bauliche Weiterentwicklung (Nachverdichtung, Dachbegrünung etc.). Keine Berücksichtigung Der Nussbaum entfällt erst im Rahmen des Baus der geplanten Erschließungsstraße. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs wurde der eventuelle Verlust bereits eingerechnet. Die Rodungszeiten (1.10 bis 28/29.2) sind hierbei einzuhalten.
4	Beteiligte/r Nr. 4	15.03.18	ich vertrete [REDACTED]. Zum offengelegten Bebauungsplan "Kurze Straße, Seepfad, Querstraße" möchten wir folgendermaßen Stellung nehmen: 1. Das Grundstück Kurze Straße 8 wird über die öffentliche Straße "Kurze Straße" erschlossen. Der Beplanentwurf sieht das auch in Zukunft vor. Die auf dem südlich angrenzenden Grundstück Kurze Straße 4 eingezeichnete private Verkehrsfläche hat keine Erschließungsfunktion für das Grundstück Kurze Straße 8. Die Grundstückseigentümer Kurze Straße 8 tragen keinerlei Kosten für diese private Straße. 2. Das Grundstück Kurze Straße 8 hat eine bestehende Abgrenzung zum Nachbargrundstück Kurze Straße 4 (Zaun, Hecke, Büsche) - teilweise auf beiden Grundstücken vorhanden. Sollte diese private	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

			Straße auf dem südlich angrenzenden Grundstück Kurze Straße 4 gebaut werden, ist die bestehende Grundstücksbegrenzung auf eigene Kosten wiederherzustellen. Die Grundstückseigentümer Kurze Straße 8 tragen dafür keinen Kosten für die Wiederherstellung/Errichtung einer funktionsfähigen Grundstücksabgrenzung. 3. Bestandsschutz und Veränderungen zum Bestanderhalt sind im Bebauungsplan nicht erwähnt. Es ist sicherzustellen, dass Eigentümer, die ihr Grundstück so lange wie möglich in der vorhandenen Form (Bebauung, Nebenanlage, Garagen, Freiflächen) nutzen, unterhalten, sichern und auch weiterentwickeln wollen, dies auch mit dem neuen Bebauungsplan tun können, ohne zu baulichen Veränderung durch den Beplan gezwungen zu werden. 4. Unterlage Bebauungsplan der Innenentwicklung "Kurze Straße, Seepfad, Querstraße" - Begründung, Seite 3, Punkt 1.3 Bestand, Absatz Erschließung/ Ver- und Entsorgung: in der Aufzählung der öffentlichen Straßen fehlt die "Kurze Straße" - bitte ergänzen.	Berücksichtigung. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurze Straße im Sinne der Innenentwicklung und bildet die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Als Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan auf der Grundlage eines im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung die Grundlage sowohl für kurzfristig umsetzbaren Baumaßnahmen (Neubau und Erweiterung Bestand) als auch für die langfristige Quartierentwicklung. Große Teile des Plangebietes sind auch ohne Umlegungsverfahren kurz- bis mittelfristig entwickelbar. Die bestehende Bebauung genießt bis zur Umsetzung der Planung uneingeschränkter Bestandsschutz. Berücksichtigung. Die Begründung wird entsprechen ergänzt.
5	Beteiligte/r Nr. 5	16.03.18	Für das Grundstück [REDACTED] möchte ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen machen: 1. Um für unseren Architekten bei der architektonischen Ausformulierung mehr Gestaltungsspielraum zu erhalten, bitte wir um die Vergrößerung der drei Baufenster auf unserem Grundstück - unter Beibehaltung der von Ihnen vorgegebenen	Keine Berücksichtigung. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs im Gemeinderat der Stadt Sachenheim diskutiert und unter Berücksichtigung

		GRZ von 0,4 - wie nachfolgend beschrieben: Baufenster „Gebäude Ost“ (direkt an der Querstraße): hier bitten wir um eine Vergrößerung der Bautiefe von 13m auf 15m, Begründung: das südlich angrenzende Baufenster beträgt ebenfalls 15m. Baufenster „Gebäude Nord-West“: hier bitten wir um die Verlängerung des Baufensters von 22m auf 24,5 m. Begründung: das westlich angrenzende Nachbarbaufenster hätte dann in etwa den gleichen Grenzabstand wie unser Baufenster zur Grundstücksgrenze. Baufenster „Gebäude Süd-West“: hier bitten wir um die Verlängerung unserer nördlichen Baugrenze von 16,5m auf 18,5m nach Westen hin. Begründung: das westlich angrenzende Nachbarbaufenster hätte dann -auch an dieser Stelle- in etwa den gleichen Grenzabstand wie unser Baufenster zur Grundstücksgrenze. Ebenso bitten die südliche Flucht der Baugrenze des westlichen Nachbarbaufensters auf unser Baufenster zu übertragen, so dass auch in diesem Bereich für uns eine Baufensterbreite von ca. 13m entsteht. 2.Desweiteren bitten wir die Festsetzung der „maximalen Gebäudehöhe“ (GBH max.) beim Baufenster „Gebäude Ost“ (direkt an der Querstraße) zu überdenken: wir bitten für dieses Gebäude - dort ist die Dachform mit SD 30-40° festgesetzt - die maximale Gebäudehöhe (GH max.) nicht festzusetzen. Begründung: durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 6,90m und einer Baufenstertiefe ist die Kubatur und auch die Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Bei Ihrem aktuellen Vorschlag im Bebauungsplanentwurf bzgl. der „GBH max. von 9,25m“ ist die von Ihnen vorgesehene max. Traufhöhe von 6,90m selbst bei einer Dachneigung von 30° niemals umsetzbar. Hinweis: bei einer Baufenstertiefe von 13m, einer Dachneigung von 30°, einer TH von 6,90m ergibt sich eine Firstbeziehungsweise Gebäudehöhe von mind. 10,8m.	der baulichen Umgebung differenziert festgelegt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Keine Berücksichtigung. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf Hauptgebäude mit Flachdach. Für geneigte Dächer, wie direkt an der Querstraße geplant, ist eine Traufhöhe sowie ein Dachneigungswinkel festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird hier durch die Baufenstertiefe begrenzt.
--	--	---	---

6	Beteiligte/r Nr. 6	12.03.18	1. Es ist offensichtlich, dass die im Hintergrund agierende Firma [REDACTED] eine maximale Ausschachtung der erworbenen und etwa noch zu erwerbenden Grundstücksflächen beabsichtigt. Aus diesem Grunde hat die Firma [REDACTED] den hier zur Diskussion stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier zwischen Kurze Straße, Seepfad und Querstraße in Sachsenheim“ entwickeln lassen und der Stadt Sachsenheim offensichtlich vorgegeben. Zwar ist die Stadt Sachsenheim „nach außen“ der Auftraggeber des Büros ARP, welches den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB“ vorgelegt hat. Tatsache ist jedoch, dass das Büro ARP und die Stadt Sachsenheim sich ausschließlich an den Wünschen der Firma [REDACTED] (Investor) orientiert haben, auch wenn die Kosten des Büros ARP von der Stadt Sachsenheim getragen werden. Hierzu gibt es eine Vereinbarung, wonach die Firma [REDACTED] der Stadt die Kosten zu ersetzen hat. <u>Beweis:</u> diese Vereinbarung, die sich in den Akten der Stadt Sachsenheim befindet. Bei dieser Sachlage kann von einer objektiven Abwägung der widerstrebenden Interessen und der Bestandsaufnahme solcher Interessen keine Rede mehr sein. Vielmehr ist eine unzulässige Verbindung des Gemeinderates in Sachsenheim gegeben. Eine solche Verbindung nimmt die Rechtsprechung, vgl. VG Karlsruhe, Az: 5 K 3000/11, Beschluss vom 14. 02.2012, bereits dann an, wenn auch nur Anhaltspunkte für eine unzulässige Vorwegbindung bei der Beschlussfassung bestehen.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurze Straße im Sinne der Innenentwicklung und bildet die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Als Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan auf der Grundlage eines im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung die Grundlage sowohl für kurzfristig umsetzbaren Baumaßnahmen (Neubau und Erweiterung Bestand) als auch für die langfristige Quartiersentwicklung. Es handelt sich um einen „Angebotsbebauungsplan“ und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Investor. Unabhängig vom jeweiligen Eigentümer dient der Bebauungsplan dem Ziel der Stadt Sachsenheim dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dabei Spielraum für unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu. Große Teile des Plangebietes sind auch ohne Umlegungsverfahren kurz- bis mittelfristig entwickelbar. Die bestehende Bebauung genießt bis zur Umsetzung der Planung uneingeschränkt Bestandsschutz. Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplan gibt es keinerlei Verpflichtung von Seiten der Stadt Sachsenheim. Dies ergibt sich bereits aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB Zum Zeitpunkt der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, war die Firma [REDACTED] nicht Eigentümer im Plangebiet. Eine Einflussnahme war und ist nicht gegeben.
---	--------------------	----------	---	---

		Vorliegend wird dem Gebot der gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht Rechnung getragen, da der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindungen der Gemeinde (einseitiges Nachgeben gegenüber den Wünschen des Investors) sachwidrig verkürzt wird.	
		Der Beschluss des VG Karlsruhe verweist unter zutreffender Zitierung des BVerwG darauf, dass eine notwendige Wechselwirkung zwischen der planerischen Festsetzung und der konkreten Verwirklichung zu mehr oder weniger endgültigen Festlegungen im Abwägungsverfahren führen muss. Vorliegend ist jedoch eine verhältnismäßig einfache planerische Vorlage mit dem ausschließlichen Ziel der Festsetzung eines WA nach Wünschen der Firma [REDACTED] geschaffen worden. Aus diesem Grunde ist hier von einer rechtlich bedenklichen Schaffung von vollendeten Tatsachen auszugehen, welche die planerische Gestaltungsfreiheit einschränken. Dadurch ist die nachfolgende Abwägung im Planfeststellungsverfahren schlicht fehlerhaft. Der VGH Baden-Württemberg hat die Entscheidung des VG Karlsruhe mit Beschluss vom 27.02.2013, Az: 3 S 491/12, ausdrücklich bestätigt. Der Senat (aa. O., Seite 5), führt in dem dortigen Beschluss aus, dass die Frage der Vorbindung möglicherweise dahinstehen kann, dass aber die im Bebauungsplan geschaffenen bodenrechtlichen Spannungen nicht ausreichend gelöst sind, die durch das Nebeneinander von Gewerbe und dem Krematorium ausgelöst werden. Damit wurde die neue Nutzung gegenüber dem Altbestand als Maßstab für die Prüfung genommen, ob die geschaffene Konfliktlage ausreichend gelöst wird. Dies wurde im dortigen Verfahren letztlich verneint. So liegt es auch hier. Die angestrebte intensive bauliche Nutzung durch den Investor [REDACTED] geht weit über den bisherigen Bestand hinaus und schafft alleine	

durch die vorgesehene Intensität der Bebauung, insbesondere deren Höhe und die geringen Abstände zu den Altgebäuden, eine zu lösende bodenrechtliche Spannung, die nicht einmal ansatzweise erkannt und bearbeitet wird. Dies ergibt sich aus den uns vorgelegten Unterlagen.

Dies wird insbesondere dann deutlich, wenn man berücksichtigt, dass die nahe zu dem Wohnhaus unserer Mandantschaft gelegenen beiden Häuser (an der Grundstücksgrenze) zum Abbruch vorgesehen sind und in intensivster Form ersetzt werden sollen. So sollen statt der 2 Wohnungen nun 18 Wohneinheiten errichtet werden, was eine maximale und nicht gelöste Belastung mit sich bringt.

Dies wird deutlich, wenn man ergänzend berücksichtigt, dass das Anwesen unserer Mandantschaft durch die im Bereich der Grenze aufragende Wohnbebauung bzw. die aufragenden Hauswände verschattet und die Lichteinstrahlung stark reduziert wird. Letztlich muss bei unseren Mandanten das Gefühl des „eingemauert seins“ entstehen.

Eine derartige Bebauungsform ist nicht zulässig und stellt gem. den zutreffenden Entscheidungen des OVG Nordrhein-Westfalen einen unzulässigen Eingriff in die Nachbarschaft dar, die in Bebauungsplanverfahren mit ihren Interessen ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Wir setzen die Bekanntheit der grundsätzlichen Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen voraus, selbstverständlich sind wir auf Wunsch mit einigen Fundstellen behilflich.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Es kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangt werden, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise, trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften, eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der guten Anbindung an den Bahnhof sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in der Stadt Sachsenheim und in der Region Stuttgart. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind mehrere Einzelbaukörper geplant, die weiterhin Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden ermöglichen und zu keiner wesentlichen Einschränkung der Belichtung, Belüftung und

				Besonnung führt. Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Quartier südlich der Bahnlinie zwischen Querstraße, Seepfad und Kurzestraße im Sinne der Innenentwicklung und bildet die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Als Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan auf der Grundlage eines im Vorfeld erstellten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung die Grundlage sowohl für kurzfristig umsetzbaren Baumaßnahmen (Neubau und Erweiterung Bestand) als auch für die langfristige Quartiersentwicklung. Große Teile des Plangebietes sind auch ohne Umlegungsverfahren kurz- bis mittelfristig entwickelbar. Die bestehende Bebauung genießt bis zur Umsetzung der Planung uneingeschränkt Bestandsschutz.
		2. Ausweislich der uns vorliegenden Anregungen und Bedenken von weiteren Nachbarn ist davon auszugehen, dass die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendige Umlegung weder als freiwillige, noch als gesetzliche Umlegung möglich ist. Dies ergibt sich schon alleine daraus, dass die Mehrzahl der Eigentümer der Grundstücke im Aufstellungsgebiet nicht bereit ist, an den Investor zu verkaufen. Damit ist entsprechend den Überlegungen der LBO ein Sachbescheidungsinteresse nicht gegeben. Vgl.: <i>Schlotterbeck/Hager/Busch/Gammerl, Rn. 15 zu § 52 LBO mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen; Anm. 2affzu § 57 LBO.</i> Die Rechtsprechung geht hier - zumindest außerhalb des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens- davon aus, dass ein Sachbescheidungsinteresse vorhanden sein muss, also die angestrebte Baugenehmigung bzw. deren planerische Vorbereitung auch später umgesetzt werden kann. Vgl.: <i>VG Karlsruhe, Urteil vom 12.02.2017, AZ: 1 K 847/15.</i> In diesem Sinne hat die aktuelle Rechtsprechung des VG Augsburg mit Urteil vom 11.10.2017, AZ: 4 K 17.843, entschieden, dass, wenn feststeht, dass der Antragsteller den Genehmigungsantrag später nicht realisieren kann, die Genehmigungsbehörde diesen mangels Sachbescheidungsinteresse abzulehnen hat. Vgl. dazu auch: <i>OVG Lüneburg, Urteil vom 29.04.2008 -XII LC 20/07.</i> 3. Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist strikt darauf zu achten, dass die Vorgaben der jeweiligen Gebietseinstufungen ein-		

gehalten werden. Für das hier vorgesehene WA gilt daher, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden müssen.

Dazu legt der Investor (über die Stadt Sachsenheim) ein Gutachten BS Ingenieure aus Ludwigsburg vor. Diese Ingenieure sind eindeutig Spezialisten für die Verkehrs- und Straßenplanung. Im Hinblick auf die hier vorgelegte schalltechnische Untersuchung sind sie aber keine vereidigten Sachverständigen oder eine amtlich anerkannte Messstelle im Sinne des BImSchG.

Damit sind die Ingenieure für die vorliegende Aufgabe **nicht** qualifiziert.

Dementsprechend laviert das Gutachten auch hin und her. Ausweislich Ziffer 2.2 erkennt das Gutachten die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die erhebliche Vorbelastung durch die in der Nähe befindliche, stark befahrene Schienenstrecke der Deutschen Bundesbahn.

Somit wird in Ziffer 2.2 relativ lapidar aufgenommen:

„... Entlang der Schienenstrecke in Sachsenheim bestehen längere Abschnitte mit Lärmschutzwänden zum Schutz der anliegenden Wohngebiete ...“

Immerhin wird erkannt:

„... Nördlich des Untersuchungsgebietes fällt das Gelände zum Schienengleis hin ab ...“

In Ziffer 2.3 wird auf die Prognose der Deutschen Bahn AG für die Betriebssituation des Jahres 2025 abgehoben, jedoch basierenden auf den Daten des Jahres 2015, welche bereits zu diesem Zeitpunkt überholt sind. Wegen der Feinstaubdiskussion ist davon auszugehen, dass bereits im nächsten Jahr zumindest Fahrzeugen unterhalb der Kategorie 6 Fahrverbote auferlegt werden. Dies bedingt eine drastische Verstärkung des Nahverkehrs und damit den Einsatz von weit mehr Zügen, als bisher angenommen.

Dazu fehlt jede Aussage.

Somit ist die Grundlage der Erhe-

Kenntnisnahme.

Die schalltechnische Untersuchung ist nach den für diese Situation geltenden Regeln und dem Stand der Technik durchgeführt worden.

Kenntnisnahme.

Die Berechnungen der Immissionen des Schienenverkehrs wurden nach der dafür heranzuziehenden Schall 03 durchgeführt. Die angesetzten Prognosezugzahlen stammen aus den aktuellen Erhebungen der DB und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand (Bundesverkehrswegeplan 2025).

bung der BS Ingenieure unvollständig bzw. unrichtig. Im Übrigen teilen die Ingenieure salomonisch mit, dass die Untersuchung auf den Plan- und Datengrundlagen beruht, die vom Planungsbüro ARP zur Verfügung gestellt wurden.

Die Ingenieure erkennen dann, dass der Schallschutz im Hinblick auf die Befahrung der Bahnstrecken nicht dem einzuhaltenden Standard entspricht. Dies wird immerhin in Ziffer 4.2 eingeräumt. Dort wird formuliert:

„Die flächige Berechnung hat ergeben, dass die Immissionen durch den Verkehr zu hohen Beurteilungspegeln in der Nacht (...) und zum Teil am Tag (...) führen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil deutlich überschreiten Im Nachtzeitraum ergeben sich dabei die höchsten Beurteilungspegel von etwa 63 dB(A) für das 2. Obergeschoss, im Tagzeitbereich etwas 61 dB(A) ...“

Somit beträgt die Überschreitung im Nachtzeitraum sage und schreibe 8 dB(A), damit subjektiv fast das 4-fache der zulässigen Werte.

Die Ingenieure sprechen dann (Ziffer 4.4) von passivem Schallschutz und schlagen nicht zu öffnende Fenster, indirekte Belüftungen usw. vor. Diese Überlegungen sind zum Scheitern verurteilt. Auflagen, die kaum geprüft und überwacht werden können, sind ungeeignet, zwingen den Planungsziele der Neuplanung eines Bebauungsplanes für ein WA herbeizuführen.

Vgl. dazu ausführlich:

*VG Freiburg, Beschluss vom 09.04.2013, Az: 3 K 2076/12;
Bayerischer VGH, Urteil vom 29.06.1988, Bayerische Verwaltungsblätter 1989, 755.*

Völlig ignoriert werden von den Ingenieuren die durch die vorgesehenen hohen Hauswände (gerade zu unseren Mandanten) auftretenden Schallreflektionen, welche den entstehenden, von den Ingenieuren zutreffend als zu hoch ermittelten Geräuschpegel, noch verstärken.

Kenntnisnahme.

Die Festsetzung von passiven Maßnahmen in Bebauungsplänen ist eine gängige und zulässige Methode, um den Schallschutz vor Verkehrslärm zu sichern.

Kenntnisnahme.

Die schalltechnische Untersuchung hat den Bebauungsplan zum Gegenstand. Aufgrund des grundsätzlichen „offenen“ Charakters des Bebauungsplans wurden die Schallimmissionen im Plangebiet entsprechend flächenhaft (ohne Neubebauung)

Auch hierzu fehlt jede Untersuchung und Aussage.

Ignoriert werden weiter die Fahrwege innerhalb des neuen Wohngebietes, die anlässlich der perspektivischen zusätzlichen Fahrzeugnutzung hätten zwingend berücksichtigt werden müssen. Dies verwundert umso mehr, als diese Frage in die Kernkompetenz der hier tätigen BS Ingenieure fällt.

Damit steht fest, dass die **Tatsachen** nicht richtig und unvollständig erhoben sind und damit die Beurteilung fehlerhaft und unbrauchbar ist.

4.

Der Investor legt über die Stadt Sachsenheim ein Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung (AWL) vor.

Diese Gutachter sind **nicht** vereidigt. Für den Kernbereich, der hier zu beurteilen ist, handelt es sich allenfalls um ein Parteigutachten.

Die Gutachter behaupten, dass Fledermausarten und Amphibienarten (siehe Seite 9 des Gutachtens), nicht angetroffen worden sind. Damit ignorieren die Gutachter (aus deren Sicht verständlich), die hier zu lösenden Probleme. Dies gilt (Seite 10) auch für die angeblich fehlenden Reptilienarten, Käferarten und Schmetterlinge).

Damit konstruieren die Gutachter „**keinen Handlungsbedarf**“.

Tatsächlich ergibt sich aber aus den Erkenntnissen der Anlieger

dass Fledermäuse sowie Reptilien, insbesondere Blindschleichen, sehr wohl im Plangebiet vorhanden sind.

Die Einwender stellen dar, dass sich in deren Garten ein kleiner Teich befindet, der von der Tierwelt umfangreich frequentiert wird.

Die von der Stadt Sachsenheim bzw. dem Investor bemühten Gutachter haben hier „bewusst die Augen verschlossen“, um die zu lösen-

berechnet. Es ist nicht auszuschließen, dass durch eine Bebauung Reflexionen am Gebäude Querstraße 2 auftreten.

Innerhalb des neuen Wohngebiets ist nur eine Privatstraße zur Erschließung von vier geplanten Einfamilienhäusern beabsichtigt, deren Verkehrslärmauswirkung ebenso als unproblematisch einzustufen ist.

Kenntnisnahme.

Das Gutachten, von der Stadt Sachsenheim beauftragt, ist methodisch einwandfrei ausgearbeitet. Eine unsachliche Einflussnahme ist nicht erkennbar.

Kenntnisnahme.

Bezüglich Fledermausarten wurde das etwaige Vorkommen von Quartieren kontrolliert, die vorhandenen Baumhöhlen sind nicht geeignet, den höhlenbewohnenden Fledermausarten als Quartier zu dienen. In Siedlungsbereichen herrschen Fledermausarten vor, die typische Spaltenquartiere an Gebäuden als Quartier nutzten. Diesbezüglich sind die abzubrechenden Gebäude nicht nutzbar für die Arten.

Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibienarten sind für das Untersuchungsgebiet nicht möglich.

de Spannung hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Fragen gar nicht erst aufkommen zu lassen.

Damit ist auch dieses Gutachten völlig unbrauchbar.

5.

Die Stadt Sachsenheim meint in der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 3), „*Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung*“, dass es sich vorliegend um Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. zur Wiedernutzbarmachung nach Verdichtung von Flächen handle.

Dabei übersieht die Stadt Sachsenheim, dass der bisherige Bestand in aufgelockerter Form mit großen Abständen zu den Nachbargrundstücken realisiert wurde.

Die Nachverdichtung gem. § 1 a BauGB enthält zwar kein Versiegelungsverbot und keine Baulandsperrre, sie kann jedoch nicht isoliert und ohne Rücksicht auf die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

Insbesondere ist auf das Verhältnis zur Abwägung in § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB hinzuweisen, nämlich natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Bodenversiegelung soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Vgl.:

Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Aufl., Anm. 10 zu § 1 a BauGB.

Von einem schonenden Umgang kann hier nicht gesprochen werden. Der Investor (dafür ist dieser auch bekannt), will den letzten Zentimeter aus den von ihm erworbenen bzw. noch zu erwerbenden Flächen „herauspressen“ und hat der Gemeinde eine im Verhältnis zur jetzt gegebenen Bebauung gigantische Überbauung vorgegeben.

Die Stadt Sachsenheim möchte im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgehen (in Verbindung mit § 13 a BauGB).

Hier ist anzumerken, dass gem. § 13 Abs. 1 BauGB in Gebieten nach § 34 BauGB (wie hier) die Eigenart der näheren Umgebung und der

Kenntnisnahme.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung und Nachverdichtung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Die Planung nimmt die bestehende bauliche Umgebung bezüglich Körnung, Dachform und Geschossigkeit auf und schafft die Voraussetzung für dringend benötigten Wohnraum.

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der guten Anbindung an den Bahnhof sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Des Weiteren bietet das Plangebiet einzelne unbebaute bzw. untergenutzte Bereiche. Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

			Zulässigkeitsmaßstab zumindest nicht wesentlich geändert werden dürfen. Davon kann vorliegend keine Rede sein. Es geht um eine massive Bebauung, die im Hinblick auf die bestehende Bebauung ganz andere Nutzungsmaßstäbe mit sich bringt. Von einer „<i>Nachverdichtung in angezeigter Form, die auf die bisherige Bebauung Rücksicht nimmt</i>“, kann daher keine Rede sein. Im Ergebnis ist auch unter diesem Aspekt die vorgesehene Bebauung und damit der vorgelegte Bebauungsplanentwurf abzulehnen. 6. Im Hinblick auf das Umweltinformationsgesetz und das Informationsfreiheitsgesetz beantragen wir ausdrücklich die Vorlage der Vermerke über die Gespräche zwischen dem Investor und der Stadt Sachsenheim, aus welchen sich die bereits durchgesickerten Vereinbarungen zur maximalen Ausnutzung der vom Investor erworbenen und etwa noch zu erwerbenden Flächen ergibt. Wir bitten darum, dass uns diese Unterlagen innerhalb von 2 Wochen ab Eingang dieses Schreibens bei der Stadt Sachsenheim übersandt werden. Für entstehende Kopiekosten usw. garantieren wir anwaltlich. Weiterer Vortrag in rechtlicher Hinsicht bleibt vorbehalten. Nach Vorlage der angeforderten Dokumentation wird auch in tatsächlicher Hinsicht weiter vorgetragen, da derartige Unterlagen im Auslegungsverfahren hätten bereitgestellt werden müssen.	Kenntnisnahme. Eine von Ihnen behauptete Vereinbarung zwischen der Stadt und der Fa. [REDACTED] besteht nicht. Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine Beteiligung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen, also der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB vorgesehen. Die Überlassung weiterer Unterlagen kommt daher nicht in Betracht. Soweit hierzu auf das im Umweltinformationsgesetz verwiesen wird, ist beachtlich, dass dieses nur informationspflichtige Stellen des Bundes und der bundesunmittelbaren juristischen Personen des öffentlichen Rechts (§ 1 Abs. 2 UIG). Ansprüche nachdem Landesinformationsfreiheitsgesetz bzw. dem Umweltverwaltungs-gesetz sind im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren nicht gegeben, da das BauGB insoweit abschließende Regelung trifft (vgl. § 1 Abs. 3 LIFG bzw. § 1 Abs. 3 UVwG).
--	--	--	---	--

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachsenheim
Stuttgart, den 28.06.2018

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP