



STADT GAILDORF
STADTTEIL : GAILDORF
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „GARTENSTRASSE, 4. ÄNDERUNG“ IN GAILDORF
PROJ.-NR. : GA22011 - 587204

Seite- 1 -

GRS: 26.10.2022

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1. Einwender 1, den 30.07.2022	<p>folgende Einwände habe ich zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gartenstraße, 4. Änderung" in Gaildorf im Folgenden aufgelistet:</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU), warum? Der bestehende Bebauungsplan setzt bereits ein Mischgebiet fest. Das muss ausreichen.</p> <p>Ein Urbanes Gebiet sieht tags eine höhere Lärmgrenze vor. Ein potenzieller Lärmanstieg von 60dB auf 63dB bedeutet einen 30% höheren Lärmpegel und ist nicht hinnehmbar. Eine Erhöhung des Schallpegels um 3 dB entspricht</p>	X	X	<p>Grundsätzlich ist anzuführen, dass es der Stadt Gaildorf frei steht die Art der baulichen Nutzung so zu wählen, wie es zur Erreichung der städtebaulichen Ziele zweckmäßig und sinnvoll ist. Der bestehenden Bebauungsplan weist im Plangebiet zudem ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele, insbesondere im Hinblick auf die gewünschte Nachverdichtung und Nutzungsmischung im Gebiet ist diese Art der baulichen Nutzung nicht mehr angemessen, so dass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) zweckdienlich ist.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar, da sich für die umgebenden Nutzungen durch die neue Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Einhaltung der Lärmwerte nichts ändert. Maßgebend ist dabei die Art</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>der Verdopplung der Schallintensität. Quellen: https://www.oeeers.de/rund-ums-hoeren/lautstaerke-dezibel/ https://www.bi-a10-nord.de/site/assets/files/1416/dezibel-tabelle-lautheitsvergleichstabelle.pdf</p> <p>2. Verfahren Der Plan ist kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein Angebotsbebauungsplan. Ich beanstande, dass der Bebauungsplan in dieser Ausführung auch andere Anordnungen der Bebauung zulassen würde und bitte daher das Baufenster stärker auf das in der Begründung dargestellte Bauvorhaben einzuschränken.</p> <p>Ich bitte um eine stärkere Fixierung der Gebäudestellung z. B. indem das Baufenster in L-Form festgelegt wird.</p> <p>3. Erdgeschossfußbodenhöhe/Gebäudehöhe Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Süd nach Nord um ca. 2,0 - 2,5 m ab (ca. NN 340,50 auf NN 338). Für das südliche und</p>			<p>der baulichen Nutzung im Bereich der ankommenden Emissionen. Dieser Bestandschutz bleibt unberührt. Innerhalb des Plangebiets müssen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, ggf. ist dies durch passiven Schallschutz zu gewährleisten.</p> <p>Die Baugrenze ist im Wesentlichen an das Vorhaben angepasst, lässt aber im Sinne einer Angebotsplanung auch andere Bauformen zu. Angesichts der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans wird die Baugrenze so festgelegt, dass das Ziel einer Nachverdichtung und sinnvollen Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet werden kann. Dadurch können einerseits noch geringfügige Anpassungen bei der weiteren Planung des zugrunde liegenden Vorhabens ermöglicht werden und andererseits könnte, im Falle einer Nichtrealisierung der Objektplanung auch ein anderes Bauvorhaben sinnvoll ermöglicht werden.</p> <p>Die Gebäudestellung ist im Bebauungsplan bereits festgelegt, wodurch die Ausrichtung der Baukörper parallel zu den Erschließungsstraßen bereits gewährleistet ist.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Gelände auch bereits für die heutige Nutzung weitgehend eingeebnet ist, so dass die natür-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>nördliche Gebäude setzt der BP eine einheitliche EFH fest (NN 340,40 +/- 0,25 m). Die EFH orientiert sich also am höchsten Geländepunkt im Süden des Plangebietes.</p> <p>Für das nördliche Gebäude ergibt sich auf dessen Nordseite daher: Aus der Firsthöhe HB1 14,5 m ergibt sich tatsächlich eine Höhe vom Gelände gemessen von bis zu 16,5 m bis zum First und von bis zu 12 m bis zur Traufe anstatt den schon sehr hohen 10m Traufhöhe (HB1).</p> <p>Außerdem beanstande ich, dass bereits bei einer dreistöckigen Bauweise bis zur Traufhöhe ein komplettes Stockwerk gegenüber dem bisherigen Baubestand hinzukommt.</p> <p>Bei dem Gebäude HB1 sollen zusammen mit dem Sockel sogar 3 1/2 Stockwerke nur bis zur Traufhöhe untergebracht werden. Das gibt es in Gaildorf in der Innenstadt so nirgends und ist zu hoch!</p>			<p>liche Topographie nur noch im Bereich der Kanzleistraße annähernd nachvollziehbar ist.</p> <p>Die festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen orientieren sich an den Erfordernissen der Planung, dem Bestand sowie den in der Planungskonkurrenz bevorzugten Entwurf des Bauvorhabens. Die EFH ist dabei so festgelegt, dass ein gemeinsamer Zugang im Bereich Kanzleistraße möglich ist und die Höhenunterschiede für die Anlage eines Kellergeschosses bzw. einer Tiefgarage genutzt werden können.</p> <p>Aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind entsprechende Trauf- und Firsthöhen für eine mehrgeschossige Bebauung erforderlich.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Im Stadtgebiet von Gaildorf bestehen bereits mehrere Gebäude mit ähnlichen Gebäudehöhen. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre ist es städtebaulich sinnvoll die wenigen zugänglichen Bauflächen in Innenstadtnähe möglichst verdichtet zu bebauen, um einerseits die Innenstadt zu stärken und kurze Wege für die Bewohner zu ermöglichen und um andererseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Somit darf sich die Stadt das städtebauliche Ziel setzen hier eine verdichtete Bebauung mit entsprechenden Kubaturen zu ermöglichen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Hier sehe ich deutliche Nachteile für mein Grundstück und verbunden mit entsprechender Wertminderung und Minderung der Wohnqualität.</p> <p>Mit der Bitte meine Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen verbleibe ich.</p>			<p>Die Nachnutzung und Aufwertung einer bisher untergenutzten innenstadtnahen Fläche stellt in der Regel keine pauschale Wertminderung für angrenzende Grundstücke oder der dortigen Wohnqualität dar. Im Gegenteil führt die Wertsteigerung des Baugrundstücks häufig auch zu Wertsteigerungen der Grundstücke der Umgebung, da einerseits Investitionspotenzial gesehen wird und andererseits die Planungssituation im Umfeld klar geregelt und absehbar ist. Im Hinblick darauf, dass die Planung ausreichende Abstände zu allen Nachbargrundstücken einhält, eine angemessene Art der baulichen Nutzung und der baulichen Dichte sowie zahlreiche Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper vorgibt ist eine Minderung der Wohnqualität im Umfeld nicht erkennbar.</p> <p>Damit können die Bedenken von Einwender 1 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
2. Einwender 2, den 16.08.2022	<p>In oben genannter Sache zeigen wir Ihnen hiermit an, dass wir die Einwender 2 anwaltlich vertreten. Eine Kopie der Vollmacht ist als Anlage K 1 beigefügt.</p> <p>Die Einwender 2 sind Eigentümer des Grundstücks Kanzleistraße in 74405 Gaildorf. Es liegt unmittelbar nördlich des Sparkassengeländes in der Kanzleistraße 15 und grenzt damit an den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße 4. Änderung“.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir hiermit nachfolgende Einwendun-</p>	X	X	Wird zur Kenntnis genommen.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>gen gegen den Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>I. Mit dem Bebauungsplan wird das Bestandsareal der Kreissparkasse überplant, auf dem sich bislang lediglich das als Kreissparkasse genutzte Gebäude befindet.</p> <p>Der westliche Teil des Grundstücks Kanzleistraße unserer Mandanten grenzt im Süden unmittelbar an das schmale private Wegeflurstück Nr. 640/6. Unmittelbar südwestlich des Flst. 640/6 befindet sich der nordwestliche Teil des Grundstücks Flst. Nr. 644/6, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.</p> <p>Im weiteren Verlauf des Grundstücks Kanzleistraße nach Osten wird es durch das Wegegrundstück Flst. Nr. 644/103 „Farbäcker“ und das vorgenannte Flst. 640/6 vom nordöstlichen Teil des Flst. Nr. 644/6 getrennt. Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Baufenster liegt somit auf Flst. Nr. 644/6 südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft.</p> <p>Auf dem Grundstück Kanzleistraße befindet sich im westlichen Teil ein von unseren Mandanten bewohntes Wohnhaus. Der östliche Teil des Grundstücks Kanzleistraße ist bislang nicht überbaut.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet fällt, wie aus den im zeichnerischen Teil enthaltenen Höhenlinien ersichtlich ist, von Süden nach Norden um ca. 2 m ab (340 m im Süden, 338 m im Norden).</p> <p>II. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen einschlägige Rechtsnormen. Er genügt mit dem gegen-</p>				
				Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Im Rahmen der Planung wurden alle einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, insbe-	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>wärtigen Inhalt insbesondere nicht den Erfordernissen einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB. Das beruht u.a. darauf, dass er die abwägungsrelevanten Interessen der Grundstückseigentümer im nahen Umfeld des Geltungsbereichs, insbesondere den Interessen unserer Mandantschaft, nicht hinreichend ermittelt und ihnen nicht in dem gebotenen Maße Rechnung trägt.</p> <p>Zudem sind mehrere geplante Festsetzungen jedenfalls objektiv-rechtlich zu beanstanden.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Die Bebauungsplanbegründung bezieht sich auf ein ganz konkretes, aus zwei Gebäuden bestehendes Vorhaben, das offenbar seitens der Sparkasse Schwäbisch Hall - Crailsheim als Vorhabenträger geplant ist. Dieses konkrete Vorhaben wird detailreich in der Begründung erläutert und sowohl im Grundriss (Begründung, Bild 8) als auch in den Ansichten (Bilder 9 und 10) dargestellt.</p> <p>Auch im Übrigen erweckt die Bebauungsplanbegründung den Anschein, für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entworfen worden zu sein. Tatsächlich ist aber offenbar ein Angebotsbebauungsplan geplant. Die vorgenannte Ausrichtung der Begründung erkennt man u.a. daran, dass darin Einschränkungen oder Details erörtert werden, die weder im zeichnerischen noch im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten sind.</p>			<p>sondere im Hinblick auf eine gerechte Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander, eingehalten. Dies betrifft auch die teilweise vorhandenen drittschützenden Belange der Nachbarschaft.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wird als (projektbezogener) Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Stadt Gaildorf steht es frei einen solchen (projektbezogenen) Angebotsbebauungsplan aufzustellen, sofern es den städtebaulichen Zielen der Stadt dient. Dies ist vorliegend der Fall, da einerseits die Grundstückseigentümerin bereits konkrete Planungsabsichten geäußert hat, die den Zielen der Stadt hier eine urbane und verdichtete Bebauung zu ermöglichen entspricht. Andererseits möchte</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Als Beispiel mag dienen, dass auf S. 11 der Begründung ausgeführt wird, dass das nördliche der beiden beschriebenen Gebäude „in ost-west Richtungen zu orientieren“ sei. Abweichend hiervon setzt der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich HB1 jedoch eine Stellung der baulichen Anlage sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung fest.</p> <p>Abgesehen von der zweifelhaften Sinnhaftigkeit dieser Festsetzung ergibt sich damit ein inhaltlicher Widerspruch zwischen zeichnerischem/textlichem Teil und Begründung.</p> <p>Der Bebauungsplan wäre mithin, wenn er unverändert beschlossen würde, bereits deshalb rechtswidrig, weil ausweislich der Bebauungsplanbegründung Abwägungsfehler vorlägen:</p> <p>Die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange würde in wesentlichen Punkten auf das ganz konkret beschriebene, in den Bildern 8 bis 10 dargestellte Vorhaben beschränkt. Wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, muss jedoch eine umfassende Abwägung hin-</p>			<p>sich die Stadt aber nicht von einem Vorhabenträger abhängig machen und dieses innenstadtnahe Quartier unabhängig von der konkreten Objektplanung nachhaltig weiterentwickeln.</p> <p>Das genannte Beispiel stärkt insbesondere die oben aufgeführte Argumentation, dass die Stadt die konkreten Planungen der Grundstückseigentümerin gutheißt, aber dennoch auch den Fall einer anderen, ebenfalls angemessenen Bebauung dort ermöglichen möchte. Das städtebauliche Ziel der Festsetzung die Gebäude parallel zu den Erschließungsstraßen, also Kanzeleistraße und „Farbäcker“ auszurichten, kann dort aber auf verschiedene Weise erreicht werden.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen ist die Festsetzung weder in ihrer Sinnhaftigkeit zu bezweifeln, noch ergibt sich ein Widerspruch. Im Gegenteil kann durch die Aufstellung eines (projektbezogenen) Angebotsbebauungsplanes das oben ausgeführte städtebauliche Ziel der Stadt bestmöglich erreicht werden.</p> <p>Grundsätzlich wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der (projektbezogene) Angebotsbebauungsplan muss sich mit allen abwägungsrelevanten Belangen auseinandersetzen und diese untereinander und gegeneinander gerecht</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>sichtlich aller nach seinen Festsetzungen möglichen Bauvorhaben durchgeführt werden. Das gilt insbesondere für den hier offensichtlich bislang „ausgeblendeten“ Fall einer vollständigen Ausnutzung des Baufensters durch Überbauung mit einem einheitlichen Gebäude, das unter maximaler Ausnutzung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften teils bis auf 2,5 m, teils vollständig an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches heranrückt.</p> <p>2. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen auf, von denen mehrere bereits grundsätzlichen rechtlichen Bedenken begegnen. Jedenfalls führen diese Festsetzungen in ihrer Zusammenschau dazu, dass der Bebauungsplan u.a. zulasten meiner Mandatschaft abwägungsfehlerhaft wäre, mithin gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstieße:</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für den</p>			<p>abwägen. Dies ist vorliegend nicht nur für ein bestimmtes Vorhaben geschehen, sondern für alle hier möglichen und ggf. gewünschten Bebauungen. Ein Heranrücken der Bebauung an die Grundstücksgrenze unter Einhaltung aller sonstigen baulichen Vorschriften ist nur dort möglich, wo es die im Lageplan definierten Baugrenzen zulassen. Also im nordöstlichen Randbereich und im Süden. Südlich grenzt unmittelbar die Gartenstraße an, welche sich im Eigentum der Stadt befindet und als erforderliche Abstandsflächen herangezogen werden kann. Im nordöstlichen Bereich grenzt eine schmale öffentliche Wegefläche und dann ein Privatgrundstück an, so dass die gemäß LBO Baden-Württemberg definierten Abstandsflächen auf dem Baugrundstück eingehalten werden müssen. Dies wird also durch den Bebauungsplan gewährleistet. Selbst wenn die Baugrenzen hier ein dichteres Heranrücken zulassen würden, wären weiterhin die Abstandsflächen der LBO auf dem Baugrundstück einzuhalten. Das Mindestmaß beträgt dort 2,5 m.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben der einschlägigen Gesetze und bilden in der Zusammenführung die Grundlage für eine nachhaltige verdichtete und urbane Nutzung des Plangebiets.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Planbereich HB 1 eine Traufhöhe von 10,00 m und eine Firsthöhe von 14,50 m sowie im Planbereich HB 2 eine Traufhöhe von 10,50 m und eine Firsthöhe von 15,50 m vor.</p> <p>Hinzu kommt, dass das Gelände des Bebauungsplangebietes von Süden nach Norden deutlich abfällt, während sich die im Bebauungsplan festgesetzten First- und Traufhöhen auf Basis der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe allein nach dem Bodenniveau am höchsten Geländepunkt im äußersten Süden des Bebauungsplangebiets bemessen.</p> <p>Auch wenn im nördlichen Planbereich reduzierte Höhen für den Trauf von 10,00 m und für den First von 14,50 m vorgesehen sind, ergibt sich angesichts des abfallenden Geländeverlaufs des Bebauungsplangebietes mit einem Höhenunterschied von etwa 2 m (s.o.) aus der Perspektive des Grundstücks und Wohngebäudes unserer Mandatschaft faktisch eine effektiv in Erscheinung tretende Traufhöhe von 12,00 m und eine effektiv in Erscheinung tretende Firsthöhe von 16,50 m.</p> <p>Hinzu kommt, dass die vorgenannten Werte sich jeweils aufgrund der nach Festsetzung Ziff. 1.12 möglichen Abweichung von der EFH um 25 cm nochmals jeweils um bis zu 25 cm, also auf 12,25 m bzw. 16,75 m, erhöhen können.</p> <p>Die vorgenannte effektive Traufhöhe, aber auch die effektiv in Erscheinung tretende Höhe im weiteren Dachbereich, können darüber hinaus in einzelnen Bereichen deutlich überschritten werden: Die Festsetzung Ziff. 1.2.1 lässt eine</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen und war Grundlage des Bebauungsplanes, wie auch der Objektplanung der Grundstückseigentümerin.</p> <p>Grundsätzlich ist hier darauf zu verweisen, dass das bestehende Gebäude der Sparkasse bei einer Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von ca. 340,50 m ü.NN eine Traufhöhe von ca. 6,6 m und eine Firsthöhe von ca. 13,0 m aufweist. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist durchgängig, sodass auch das bestehende Gebäude bereits aus dem Gelände herausragt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zu erwähnen ist, dass die Werte aufgrund der Festsetzung auch bis zu 25 cm niedriger ausfallen können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziff. 1.2.1 berücksichtigt auch die Auswirkungen auf gestalterische Aspekte im Zusammenwirken mit den zulässigen First- und Traufhöhen. Rücksprünge der Traufe</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Überschreitung der zulässigen Traufhöhe auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 1,0 m zu; in diesen Bereichen tritt dann eine Traufhöhe von bis zu 13,25 m in Erscheinung.</p> <p>Zusätzlich dürfen gemäß Festsetzung Ziff. 2.1.2 nochmals Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 1,75 m über der Dachfläche auf bis zu 60 % der Gebäudelänge errichtet werden, was gerade bei Traufständigkeit angesichts der ohnehin schon gravierenden Höhenunterschiede zu weiteren erheblichen Nachteilen zulasten des Grundstücks Kanzleistraße z.B. bzgl. Belichtung und Besonnung führen kann.</p>			<p>durch die Zulässigkeit von Überschreitungen auf 1/3 der Gebäudelänge führen dazu, dass die Dach- und Fassadengestaltung so gewählt werden kann, dass durchgängigen Wandhöhen in Abhängigkeit von einer durchgehenden Traufe gestalterisch aufgewertet werden können. Dies führt städtebaulich und gestalterisch zu flexiblen Optionen für die Bauherren, die sich auch nicht explizit an den bereits vorliegenden Objektplanungen der Grundstückseigentümerin orientieren.</p> <p>Sowohl die zulässigen Trauf- und Firshöhen, wie auch die weiteren Vorgaben zur möglichen Überschreitung der Traufhöhe, wie auch zur Zulässigkeit der Dachaufbauten dienen dem städtebaulichen Ziel hier eine Nachverdichtung dieses bisher untergenutzten Grundstücks zu ermöglichen. Die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gemäß LBO, wodurch für die angrenzend bestehenden Gebäude eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden soll, können im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Dennoch wurden mögliche Verschattungseffekte geprüft, die sich aufgrund der neuen Baumöglichkeiten ergeben könnten. Hierbei kommt es für das Gebäude Farbäcker 2 zu einer zusätzlichen Verschattung der Gartenbereiche von ca. 1,5 h pro Tag im Winter und ca. 0,5 h pro Tag im Sommer. Für alle übrigen angrenzenden Gebäude liegen keine nennenswerten Verschattungseffekte vor. Für das Gebäude Farbäcker 2 ergeben sich durch die Planung</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Gerade angesichts des Umstandes, dass sich auf dem Grundstück meiner Mandantschaft und im Übrigen im Norden/Nordosten des Bebauungsplangebietes, insbesondere auch den Grundstücken Farbäcker 2 und 3, überwiegend kleine Wohnhäuser mit nur einem Vollgeschoss bestehen, ist nicht ersichtlich, warum hier nun eine effektive Traufhöhe von bis zu 13,25 m zzgl. Dachaufbauten und eine effektive Firsthöhe von 16,75 m zulässig sein sollen.</p> <p>Solche Maße sind für eine viergeschossige Bebauung üblich, die nach unserer Auffassung hier jedenfalls in Zusammenschau mit den sonstigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nicht abwägungsfehlerfrei zugelassen werden könnte.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht zudem ein sehr großzügiges Baufenster vor, das im Norden bei einer Traufhöhe von bis zu 13,25 m zuzüglich Dachaufbauten eine partiell auf bis zu 2,5 m an die Nordgrenze heranrückende Bebauung ermöglicht.</p> <p>Dieses Baufenster ist insbesondere aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch ausnutzbar:</p>			<p>gewisse negative Effekte hinsichtlich der Besonnung der Gartenflächen, jedoch nicht der Wohnräume, die im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Stadt hier Nachverdichtung und einen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen als abwägungsrelevanter Belang hinter dieses Ziel zurück zu stellen sind.</p> <p>Im Hinblick auf die oben genannten Randbedingungen der Planung, des Bestandes und der städtebaulichen Ziele der Stadt sind die geplanten Trauf- und Firsthöhen für die Erreichung der Ziele und unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Belange angemessen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Mit Blick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Gaildorf kann der Bebauungsplan in der vorliegenden Form unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Belange beschlossen werden.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften der LBO bezüglich Abstandsflächen uneingeschränkt gelten, da der Bebauungsplan nichts anderes festlegt. Die Ausnutzung der Baufenster und der Trauf- und Firsthöhen hat sich daran zu orientieren.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes bedeutet eine Halbierung der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen.</p> <p>Anstelle einer Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe ist nunmehr nach § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 LBO nur noch eine Abstandsflächentiefe von 0,2 der Wandhöhe maßgeblich.</p> <p>Dies mag für die im Bebauungsplangebiet angestrebte Nachverdichtung förderlich sein; es darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass mit der weitergehenden Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten innerhalb der überplanten Grundstücke durch die heranrückende Bebauung eine Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten einhergeht.</p> <p>Zudem ist nicht ersichtlich, warum gerade im jetzigen Bebauungsplangebiet eine Abstandsflächentiefe von 0,2 der Wandhöhe zulässig sein soll, während erst vor einigen Monaten wenige Meter entfernt westlich der Kanzleistraße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe festgesetzt wurde. Bislang war auch das jetzige Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Abstandsflächentiefe werden aufgrund der Art der baulichen Nutzung durch die LBO einheitlich geregelt. Die Ausweisung des Urbanen Gebiets (MU) erfolgt aber nicht, um geringere Abstandsflächentiefen auszunutzen. Ziel ist es insbesondere die Nachverdichtung dieser innenstadtnahen Fläche und gleichzeitig die Schaffung eines urbanen Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen usw. zu ermöglichen (s.o.). Da das urbane Gebiet vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch für die Nachverdichtung entwickelt wurde ist die Reduzierung der Abstandsflächentiefe im Rahmen der LBO letztlich konsequent.</p> <p>Der vorgebrachte Vergleich mit einem Bebauungsplan, der unter anderen Randbedingungen und mit anderen städtebaulichen Zielen verknüpft aufgestellt wurde, ist nicht zielführend, da die Festlegung der Art der baulichen Nutzung, wie bereits erwähnt, nicht aufgrund der damit verbundenen zulässigen Abstandsflächentiefen, sondern im Hinblick auf die planerische Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt erfolgt. Somit bleibt im vorliegenden Fall das Urbane Gebiet (MU) im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung die beste planerische Lösung zur Erreich der Ziele.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Hinzu kommt noch, dass der Bebauungsplanentwurf sogar die Unterschreitung der in einem Urbanen Gebiet geltenden Mindestmaße für Abstandsflächentiefen von 0,2 der Wandhöhe, mindestens aber 2,5 m, zulässt; Gemäß Festsetzung Ziff. 1.4 soll sogar die Überschreitung der Baugrenzen - auch im Norden - bis direkt an die nördliche Grundstücksgrenze mit den dort genannten Anlagen zulässig sein.</p> <p>Höhenbegrenzungen für die dort genannten Anlagen finden sich nicht. Somit lässt der Bebauungsplan letztlich eine (partielle) Überbauung bis direkt an seine nördliche Grenze und bis zu einer effektiven Höhe von bis zu 13,25 m Traufhöhe zzgl. Dachaufbauten bzw. 16,75 m Firsthöhe zu.</p> <p>Diese Ausnutzbarkeit ist insbesondere deshalb gegeben, weil keine einschränkende Festsetzungen zur Hauptfirst- bzw. Traufrichtung für den Bereich HB 1, etwa die in der Bebauungsplanbegründung behauptete Festsetzung einer Ost-West-Firstrichtung, existieren.</p> <p>Die Entfernung des Bauvorhabens vom Wohngebäude unserer Mandantschaft könnte gegebenenfalls punktuell sogar unter 5 m betragen,</p>			<p>Die vorgebrachte Interpretation der Festsetzung des Bebauungsplanes zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist irreführend und gleichzeitig nicht zutreffend. Die Baugrenzen dürfen zunächst nur ausnahmsweise, also nicht der Regel nach, durch untergeordnete Bauteile gemäß LBO überschritten werden. Weiterhin sind die zulässigen Bauteile sowie deren Größe in einem engen Rahmen definiert. Schließlich müssen, insbesondere zu den Nachbargrenzen, aber auch zu öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin Mindestabstände, auch mit den zulässigen untergeordneten Bauteilen eingehalten werden, so dass im gesamten Plangebiet nirgendwo eine Bebauung bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig ist.</p> <p>Im Rahmen einer (projektbezogenen) Angebotsplanung ist es nicht möglich, bei den Vorteilen der Planung auf das konkrete Projekt abzustellen, bei den Nachteilen der Planung aber auf die grundsätzliche Offenheit der Angebotsplanung zu verweisen (so genannte „Rosinentheorie“, vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil v. 27.05.2013, Az. 2 D 37/12.NE - juris, Rn 35). Wie bereits oben erläutert stellt die Festlegung der Firstrichtungen ein wesentliches städtebauliches Ziel dar, welches unabhängig von den Objektplanungen der Grundstückseigentümerin verfolgt wird.</p> <p>Auch diese Interpretation der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist irreführend und letztlich nicht zutreffend. Alle Gebäude im</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>läge bei Ausnutzung der Festsetzungen aber jedenfalls nicht deutlich darüber.</p> <p>In jedem Fall müsste mit deutlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Grundstücks Kanzleistraße 13 insbesondere im südlichen Bereich gerechnet werden.</p> <p>3. Auch hinsichtlich des Schallschutzes erscheint der Bebauungsplan defizitär. Unter Lärmschutz wird in der Bebauungsplanbegründung ausgeführt, dass ggf. erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen seien, wobei Überschreitungen von Lärmwerten in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen von 35 dB(A) bzw. in Schlafräumen von 30 dB(A) durch geeignete Maßnahmen wie den Einbau von Schallschutzfenster usw. auszuschließen seien.</p> <p>Es fehlt jedoch an jeglichen Ausführungen dazu, welchen Schallimmissionen das Plangebiet ausgesetzt ist. Darauf, dass je nach Schallquelle kein passiver Schallschutz zulässig sein kann, weisen wir hin.</p>			<p>Umfeld des Plangebiets weisen einen Abstand von mehr als 2,5 m zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze auf. Dieses Mindestmaß gem. LBO ist in jedem Fall einzuhalten. Dies gilt auch für die Bauvorhaben im Plangebiet, was sowohl durch den Bebauungsplan gewährleistet wird, als auch im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden muss. Somit wird auch deutlich, dass sich für die Grundstücke im Umfeld des Plangebiets keine zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben, die nicht ohnehin bereits durch gesetzliche Vorgaben bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Aus den Ausführungen wird nicht ersichtlich, weshalb hier ein Defizit im Bebauungsplan vorliegen soll. Dies ist vorliegend auch nicht der Fall, da die Lärmbelastungen für das Plangebiet vorwiegend aus verkehrlichen Emissionsquellen kommen und passiver Schallschutz in diesem Fall möglich ist. Somit sind die Maßnahmen zum Schallschutz ausreichend definiert, so dass diesem schutz-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Es wird hiermit gerügt, dass die Festsetzungen zu zentrenrelevanten Sortimenten nicht hinreichend bestimmt sind.</p> <p>Zudem bestehen Zweifel an der Zulässigkeit des zweiten Halbsatzes unter Ziff. 1.2.2 des Textteils im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit.</p>			<p>würdigen Belang ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Für die Stadt Gaildorf besteht ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, welches auch die Gaildorfer Liste der zentrenrelevanten Sortimente definiert. Ferner sind auch die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt dort festgelegt. Auch ohne explizite Erwähnung im Bebauungsplan gilt dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als Maßgabe für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben sofern sie, wie im vorliegenden Fall, im Rahmen der Art der baulichen Nutzung zulässig wären. Damit sind einerseits die zentralen Versorgungsbereiche, wie auch die zentrenrelevanten Sortimente ausreichend definiert.</p> <p>Die Festsetzung ist ausreichend bestimmt, da das Maß der baulichen Nutzung in der Fläche einerseits durch die Grundflächenzahl und andererseits durch die Baufenster definiert wird. Ziel ist, dass sich die zulässige Grundfläche innerhalb der Baufenster realisieren lässt. Da die Grundflächenzahl aber nicht Quadratmeter genau festgesetzt ist und durch die Baugrenzen die städtebaulichen Ziele zur Lage und Ausrichtung der Gebäude vorgegeben werden, ergibt sich auf den Baugrundstücken unter Umständen eine überbaubare Fläche, die geringer ausfällt, als es die Grundflächenzahl zulassen würde. Da die Einhaltung der Baugrenzen und Abstandsflächen dann höher zu gewichten ist, ist auch die Festset-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Schließlich wird gerügt, dass Ziff. 1.4 des Textteils - unserer Auffassung nach unzulässigerweise - Überschreitungen mit Wintergärten, Glasvorbauten und Balkonen über das in § 5 Abs. 6 LBO zulässige Maß hinaus vorsieht.</p> <p>4. Soweit der Bebauungsplan unverändert beschlossen wird, verstößt er gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB. Ein Vorhaben im Bebauungsplangebiet, das die eingeräumten Spielräume ausschöpft, wird sich nach seiner von außen wahrnehmbaren Erscheinung im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung aufgrund der Höhe und der insgesamt überbauten Fläche bei der gebotenen gesamthaften Betrachtung zulasten der Nachbarn als störend und unverträglich darstellen.</p> <p>Zunächst läge eine Reihe von Abwägungsdefiziten vor: Die Ermittlung des Abwägungsmaterials wurde bislang offensichtlich teils primär, teils ausschließlich auf das in der Bebauungsplanbegründung beschriebene und in den dortigen Bildern 8 bis 10 dargestellte Vorhaben beschränkt.</p> <p>In der Folge wurden insbesondere die Auswirkungen einer Bebauung, die unter Ausschöpfung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften errichtet wird, allenfalls partiell betrachtet. Konkret fehlt jegliche Betrachtung der Auswirkungen eines Gebäudes, das unter Inanspruchnahme des gesamten Baufensters im</p>			<p>zung hinreichend bestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen weitere oben zur Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen, alle abwägungsrelevanten Belange wurden erhoben und diese Belange wurde untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Mit Blick auf die bestehende Bebauung im Gebiet, die Bebauung der Umgebung sowie den Zielen der Stadt Gaildorf zur Nachverdichtung dieser Fläche ist festzustellen, dass die nun mögliche bauliche Dichte sowohl zulässig, als auch städtebaulich verträglich ist und sich keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf das Plangebiet selbst sowie auf die Umgebung einstellen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Es verbleibt der Hinweis, dass es im Rahmen einer (projektbezogenen) Angebotsplanung nicht möglich ist, bei den Vorteilen der Planung auf das konkrete Projekt abzustellen, bei den Nachteilen der Planung aber auf die grundsätzliche Offenheit der Angebotspla-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Bereich HB1 und unter Ausnutzung der unter vorstehend Ziff. 3 geschilderten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie ggf. des § 23 BauNVO errichtet wird.</p> <p>Ein solches Bauvorhaben würde unter Überschreitung der östlichen, nördlichen und westlichen Baugrenzen und unter (teilweisem) Heranbauen an die nördliche Grundstücksgrenze nach Norden einen „Bebauungsriegel“ bilden, der mit bis zu 13,25 m Traufhöhe zzgl. Dachaufbauten bzw. 16,50 m Firsthöhe in Erscheinung tritt.</p> <p>Die Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die nähere Umgebung, insbesondere das unmittelbar nördlich liegende Grundstück und Wohnhaus unserer Mandantschaft, wurden bislang soweit ersichtlich nicht untersucht.</p> <p>Nach gegenwärtigem Stand spricht gerade aufgrund des Verhältnisses der nach den Festsetzungen möglichen Höhe und Breite des Bauvorhabens zu dem geringen, gegebenenfalls das Maß von 5 m noch unterschreitenden Abstand zum Gebäude Kanzleistraße viel dafür, dass ein solcher „Bebauungsriegel“ eine erdrückende und einengende Wirkung zulasten des Grundstücks meiner Mandantschaft entfalten würde.</p>			<p>nung zu verweisen (so genannte „Rosinentheorie“, vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil v. 27.05.2013, Az. 2 D 37/12.NE - juris, Rn 35).</p> <p>Die Aussage ist weiterhin nicht zutreffend, da wesentliche Vorgaben des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen, alle abwägungsrelevanten Belange wurden erhoben und diese Belange wurde untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Erneut sei darauf hingewiesen, dass hier einerseits gefordert wird die Firstrichtungen eindeutiger zu definieren, was ausdrücklich nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt entsprechen würde und andererseits wird beanstandet, es würde eine unzumutbare „Riegelbebauung“ entstehen. Die beiden Forderungen widersprechen sich somit. Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass mit Blick auf die Ziele der Stadt zur Nachverdichtung auf dem Grundstück, auf die bereits bestehende Bebauung sowie auch auf die umfangreichen Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper hier eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung und Bebauung ermöglicht</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Aufgrund der Unterschreitung der Mindestabstandsflächen dürfte zudem eine gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßende Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des Grundstücks Kanzleistraße vorliegen.</p> <p>Aus unserer Sicht gibt es nach alldem zwei Optionen:</p> <p>Die erste - aus unserer Sicht vorzugswürdige - Option besteht darin, anstelle eines Angebotsbebauungsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der ausschließlich das konkret geplante Vorhaben zulässt. Für diesen Fall wird gefordert, die nördliche Baugrenze nach Süden abzurücken und alle über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Möglichkeiten zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze zu entfernen sowie die Trauf- und Firsthöhe im Bereich HB1 und/oder die EFH spürbar abzusenken.</p> <p>Bleibt die Stadt dabei, einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, wird hiermit gefordert, die Planung so zu ändern, dass auch bei voller Ausnutzung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Grundstücks und Gebäudes Kanzleistraße drastisch reduziert wird. Dies kann z.B. durch Verschiebung der nördlichen Baugrenze nach Süden, durch eine Unterbrechung des Baufensters, durch Reduktion der festgesetzten First- bzw. Traufhöhen, durch Vorgabe einer Ost-West-Ausrichtung der</p>			<p>wird, welche keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervorruft. Eine solche Unterschreitung bzw. Beeinträchtigung liegt nicht vor. Siehe dazu auch die Ausführungen oben.</p> <p>Die Wahl des Verfahrens wird vom Gemeinderat der Stadt Gaildorf festgelegt und entspricht der Maßgabe die gewünschten städtebaulichen Ziele planerisch bestmöglich zu erreichen. Die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere aber auch die Anpassung von Festsetzungen zur möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke ist daher nicht erforderlich und auch nicht zweckmäßig.</p> <p>Es bleibt dabei, dass die geplanten Gebäude eine angemessene Höhenentwicklung im Quartier darstellen und sich mit ihren Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung einfügen, wenn hier auch, wie oben ausgeführt, eine Verdichtung stattfindet. Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung der umliegenden Gebäude hat sich ergeben, dass das Gebäude Kanzleistraße in der Sommer- als auch in der Winterzeit keinen erheblichen Verschattungseffekten ausgesetzt wird. Die geringfügigen Auswirkungen auf die Be-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>baulichen Anlagen im Bereich HB1 oder durch Herabsetzung der EFH geschehen.</p> <p>Ferner wird gefordert, ein Verschattungsgutachten erstellen zu lassen, das entsprechend DIN 5034 für den 17. Januar und den 31. März die Verschattung im Planfall einerseits und im Nullfall andererseits darstellt.</p> <p>Ohne eine solche Grundlage wäre der Bebauungsplan jedenfalls dann, wenn die Planung nicht erheblich zu Gunsten meiner Mandantschaft wie vorstehend gefordert geändert wird, abwägungsfehlerhaft, da keine qualifizierte Einschätzung zur ermöglichten bzw. entstehenden Verschattungssituation vorliegt, obwohl angesichts der geringen Abstände und der ermöglichten Kubatur ersichtlich ist, dass wesentliche Beeinträchtigungen drohen.</p> <p>Ergänzend wäre zu untersuchen, welche Folgen die Bebauungsplanung für die Nutzbarkeit der Solarenergie auf den Nachbargrundstücken im Norden und Osten, insbesondere dem Grundstück Kanzleistraße hätte.</p> <p>Aufgrund des nach gegenwärtigem Planungsstand möglichen „Bebauungsriegel“, der unmittelbar im Süden läge, muss insoweit mit erheblichen negativen Auswirkungen gerechnet werden. Die Bebauungsplanung kann nicht lediglich den Anspruch haben, im Bebauungsplangebiet die Solarenergie möglichst gut zu nutzen, sondern muss diese Option auch für die Nachbargrundstücke erhalten.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass der Inhalt der bisherigen Planung die berechtigten Interessen</p>			<p>schattung der Garten- und Freiflächen des Grundstücks stellen zwar einen gewissen negativen Effekt dar, dieser hat aber keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität sowie auf gesunde Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse. Höhenabwicklung der geplanten Bebauung kann somit als verträglich angesehen werden. Ein gesondertes Gutachten zu dem Thema ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Da sich die Solaranlagen auf den Dachflächen befinden und sich die geringfügigen negativen Auswirkungen durch Verschattung ausschließlich auf Garten- und Freiflächen beschränken, sind hier keine negativen Effekte zu erwarten. Selbst wenn dies so wäre, besteht bei einer Solaranlage kein rechtlicher Anspruch auf dauerhaften Erhalt der Besonnungsverhältnisse.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Auf die sich widersprechenden For-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>der umliegenden Grundstückseigentümer, gerichtet auf eine mit den vorhandenen Nutzungen verträgliche, diese nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigende Fortentwicklung des Sparkassengeländes, nicht in ausreichendem Maße in den Blick nimmt.</p> <p>Der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs stellt sich letztlich bislang als eine einseitige Förderung der Nutzungsinteressen der Sparkasse dar, um die Realisierung deren Vorhabens in uneingeschränktem Umfang großzügig zu ermöglichen, während eine konkrete Befassung der Belange der Anwohner in der bisherigen Planung nicht hinreichend erkennbar ist.</p> <p>Dies ergibt sich daraus, dass zwar wiederholt nachbarliche Belange erwähnt werden, aber konkrete Ausführungen dazu, wie diese durch die Planung berücksichtigt werden bzw. betroffen sind, fehlen.</p> <p>Der Entwurf wird damit auch dem städtebaulichen Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sowie dem bereits im Rahmen der Bauleitplanung in Rechnung zu stellenden Rücksichtnahmegebot in seiner objektiv-rechtlichen Ausprägung nicht gerecht.</p>			<p>derungen im Rahmen der Stellungnahme wird nochmals verwiesen, ebenso wie auf die irreführende Interpretation der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Ebenfalls nochmals erwähnt sei, dass alle abwägungsrelevanten Belange erhoben und diese Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen wurden. Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Neben dem vorliegenden Abwägungsvorschlag, welcher nochmals sehr ausführlich die Ermittlung aller, nicht nur der nachbarschaftlichen, Belange, deren Berücksichtigung und die Interessenabwägung beschreibt ist auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) zu verweisen. Insbesondere in Kapitel 5 werden die nachbarschaftlichen Belange nicht nur beschrieben, sondern auch die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hier dargelegt sowie die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Somit werden die Festsetzungen nicht nur als zweckmäßig für die Planung bzw. die Erreichung der städtebaulichen Ziele definiert, sondern auch deren Erfordernis und Wirkung beschrieben. Es verbleiben keine ungelösten Konflikte und auch die nachbarschaftlichen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Unserer Mandantschaft ist nicht nur im Hinblick auf das bestehende Wohnhaus, sondern auch im Hinblick auf eine perspektive bauliche Nutzung des bislang nicht bebauten östlichen Grundstücksteils sehr daran gelegen, dass das Bebauungsplangebiet in einer Art und Weise überplant und bebaut wird, die zu keiner wesentlichen Verschattung ihres Grundstücks und zu keinem durchgehenden hohen „Gebäuderiegel“ unmittelbar südlich des Weges „Farbäcker“ führt.</p> <p>III. Zusammenfassend bleibt festzuhalten: Der Bebauungsplanentwurf wird aus den unter II. genannten Gründen den Anforderungen einer gerechten Abwägung auch der privaten Belange nicht gerecht, sodass er einer grundlegenden Überarbeitung unter verstärkter Einbeziehung der nachbarlichen Interessen bedarf.</p> <p>Unsere Mandantschaft ist gerne bereit, sich hieran konstruktiv zu beteiligen. Ihre Interessen, Wünsche und Forderungen sind unter vorstehend II. dargelegt.</p> <p>Sollte jedoch der Bebauungsplan ohne wesentliche Änderungen zu Gunsten unserer Mandantschaft beschlossen und in Kraft gesetzt werden, wird sie voraussichtlich den Rechtsweg beschreiten.</p>			<p>Belange wurden ausreichend berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben ausgeführt sind die schützenswerten Belange der Umgebung ermittelt und abgewogen worden.</p> <p>Aus den oben ausgeführten Gründen ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle abwägungsrelevanten Belange berücksichtigt wurden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit können die Bedenken von Einwender 2 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
3. Einwender 3, den 17.08.2022	<p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den vorgenannten Entwurf des Bebauungsplans:</p> <p>I. Mit dem Bebauungsplan wird das Bestanda-</p>	X	X		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>real der Kreissparkasse überplant, auf dem sich bislang lediglich das als Kreissparkasse genutzte Gebäude befindet.</p> <p>Mein Grundstück und mein Wohnhaus liegen unmittelbar nordöstlich des Bebauungsplangebiets jenseits des schmalen Privatweges und des ca. 2,5 m breiten Weges „Farbäcker“. Von meinem Wohnhaus aus gesehen liegt das Bebauungsplangebiet mit dem vorgesehenen großen Baufenster im Südwesten.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet fällt, wie aus dem im zeichnerischen Teil enthaltenen Höhenlinien ersichtlich ist, von Süden nach Norden um ca. 2 m ab (340 m im Süden, 338 im Norden).</p> <p>II. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen einschlägige Rechtsnormen. Er genügt mit dem gegenwärtigen Inhalt insbesondere nicht den Erfordernissen einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Das beruht u.a. darauf, dass er die abwägungsrelevanten Interessen der Grundstückseigentümer im nahen Umfeld des Geltungsbereichs, insbesondere meinen Interessen, nicht hinreichend ermittelt und ihnen nicht in dem gebotenen Maße Rechnung trägt.</p> <p>Zudem sind mehrere geplante Festsetzungen jedenfalls objektiv-rechtlich zu beanstanden.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Die Bebauungsplanbegründung bezieht sich auf ein ganz konkretes, aus zwei Gebäuden</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>bestehendes Vorhaben, das offenbar seitens der Sparkasse Schwäbisch Hall - Crailsheim als Vorhabenträger geplant ist. Dieses konkrete Vorhaben wird detailreich in der Begründung erläutert und sowohl im Grundriss (Begründung, Bild 8) als auch in den Ansichten (Bilder 9 und 10) dargestellt.</p> <p>Auch im Übrigen erweckt die Bebauungsplanbegründung den Anschein, für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entworfen worden zu sein. Tatsächlich ist aber offenbar ein Angebotsbebauungsplan geplant. Die vorgenannte Ausrichtung der Begründung erkennt man u.a. daran, dass darin Einschränkungen oder Details erörtert werden, die weder im zeichnerischen noch im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten sind.</p> <p>Als Beispiel mag dienen, dass auf S. 11 der Begründung ausgeführt wird, dass das nördliche der beiden beschriebenen Gebäude „in ost-west Richtungen zu orientieren“ sei. Abweichend hiervon setzt der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich HB1 jedoch eine Stellung der baulichen Anlage sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung fest. Abgesehen von der zweifelhaften Sinnhaftigkeit dieser Festsetzung ergibt sich damit ein inhaltlicher Widerspruch zwischen zeichnerischem/textlichem Teil und Begründung.</p> <p>Der Bebauungsplan wäre mithin, wenn er unverändert beschlossen würde, bereits deshalb rechtswidrig, weil ausweislich der Bebauungsplanbegründung Abwägungsfehler vorlägen:</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange würde in wesentlichen Punkten auf das ganz konkret beschriebene, in den Bildern 8 bis 10 dargestellte Vorhaben beschränkt.</p> <p>Wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, muss jedoch eine umfassende Abwägung hinsichtlich aller nach seinen Festsetzungen möglichen Bauvorhaben durchgeführt werden.</p> <p>Das gilt insbesondere für den hier offensichtlich bislang „ausgeblendeten“ Fall einer vollständigen Ausnutzung des Baufensters durch Überbauung mit einem einheitlichen Gebäude, das unter maximaler Ausnutzung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften teils bis auf 2,5 m, teils vollständig an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches heranrückt.</p> <p>2. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen auf, von denen mehrere bereits grundsätzlichen rechtlichen Bedenken begegnen. Jedenfalls führen diese Festsetzungen in ihrer Zusammenschau dazu, dass der Bebauungsplan u.a. zu meinen Lasten abwägungsfehlerhaft wäre, mithin gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstieße:</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für den Planbereich HB 1 eine Traufhöhe von 10,00 m und eine Firsthöhe von 14,50 m sowie im Planbereich HB 2 eine Traufhöhe von 10,50 m und eine Firsthöhe von 15,50 m vor. Hinzu kommt, dass das Gelände des Bebauungsplangebietes von Süden nach Norden deutlich abfällt, während sich die im Bebauungsplan festgesetzten</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>First- und Traufhöhen auf Basis der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe allein nach dem Bodenniveau am höchsten Geländepunkt im äußersten Süden des Bebauungsplangebiets bemessen.</p> <p>Auch wenn im nördlichen Planbereich reduzierte Höhen für den Trauf von 10,00 m und für den First von 14,50 m vorgesehen sind, ergibt sich angesichts des abfallenden Geländeverlaufs des Bebauungsplangebietes mit einem Höhenunterschied von etwa 2 m (s.o.) aus der Perspektive meines Grundstücks und Wohngebäudes faktisch eine effektiv in Erscheinung tretende Traufhöhe von 12,00 m und eine effektiv in Erscheinung tretende Firsthöhe von 16,50 m.</p> <p>Hinzu kommt, dass die vorgenannten Werte sich jeweils aufgrund der nach Festsetzung Ziff. 1.12 möglichen Abweichung von der EFH um 25 cm nochmals jeweils um bis zu 25 cm, also auf 12,25 m bzw. 16,75 m, erhöhen können.</p> <p>Die vorgenannte effektive Traufhöhe, aber auch die effektiv in Erscheinung tretende Höhe im weiteren Dachbereich, können darüber hinaus in einzelnen Bereichen deutlich überschritten werden: Die Festsetzung Ziff. 1.2.1 lässt eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 1,0 m zu; in diesen Bereichen tritt dann eine Traufhöhe von bis zu 13,25 m in Erscheinung.</p> <p>Zusätzlich dürfen gemäß Festsetzung Ziff. 2.1.2 nochmals Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 1,75 m über der Dachfläche auf bis zu 60</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>% der Gebäudelänge errichtet werden, was gerade bei Traufständigkeit angesichts der ohnehin schon gravierenden Höhenunterschiede zu weiteren erheblichen Nachteilen zulasten meines Grundstücks z.B. bzgl. Belichtung und Besonnung führen kann.</p> <p>Gerade angesichts des Umstandes, dass auf meinem Grundstück und im Übrigen im Norden/Nordosten jenseits des Bebauungsplangebietes überwiegend kleine Wohnhäuser mit nur einem Vollgeschoss bestehen, ist nicht ersichtlich, warum hier nun eine effektive Traufhöhe von bis zu 13,25 m zzgl. Dachaufbauten und eine effektive Firsthöhe von 16,75 m zulässig sein sollen.</p> <p>Solche Maße sind für eine vier-geschossige Bebauung üblich, die nach meiner Auffassung hier jedenfalls in Zusammenschau mit den sonstigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nicht abwägungsfehlerfrei zugelassen werden könnte.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht zudem ein sehr großzügiges Baufenster vor, das im Norden bei einer Traufhöhe von bis zu 13,25 m zuzüglich Dachaufbauten eine partiell auf bis zu 2,5 m an die Nordgrenze heranrückende Bebauung ermöglicht.</p> <p>Dieses Baufenster ist insbesondere aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch ausnutzbar: Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes bedeutet eine Halbierung der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen.</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Anstelle einer Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe ist nunmehr nach § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 LBO nur noch eine Abstandsflächentiefe von 0,2 der Wandhöhe maßgeblich.</p> <p>Dies mag für die im Bebauungsplangebiet angestrebte Nachverdichtung förderlich sein; es darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass mit der weitergehenden Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten innerhalb der überplanten Grundstücke durch die heranrückende Bebauung eine Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten einhergeht.</p> <p>Zudem ist nicht ersichtlich, warum gerade im jetzigen Bebauungsplangebiet eine Abstandsflächentiefe von 0,2 der Wandhöhe zulässig sein soll, während erst vor einigen Monaten wenige Meter weiter, westlich der Kanzleistraße, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe festgesetzt wurde. Bislang war auch das jetzige Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Hinzu kommt noch, dass der Bebauungsplanentwurf sogar die Unterschreitung der in einem Urbanen Gebiet geltenden Mindestmaße für Abstandsflächentiefen von 0,2 der Wandhöhe, mindestens aber 2,5 m, zulässt: Gemäß Festsetzung Ziff. 1.4 soll sogar die Überschreitung der Baugrenzen - auch im Norden und Osten - teilweise bis direkt an die nördliche Grundstücksgrenze mit den dort genannten Anlagen zulässig sein.</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Höhenbegrenzungen für die dort genannten Anlagen finden sich nicht. Somit lässt der Bebauungsplan letztlich eine (partielle) Überbauung bis direkt an seine nördliche Grenze und bis zu einer effektiven Höhe von bis zu 13,25 m Traufhöhe zzgl. Dachaufbauten bzw. 16,75 m Firsthöhe zu.</p> <p>Diese Ausnutzbarkeit ist insbesondere deshalb gegeben, weil keine einschränkenden Festsetzungen zur Hauptfirst- bzw. Traufrichtung für den Bereich HB 1 existieren.</p> <p>Die Entfernung des Bauvorhabens von meinem Wohngebäude würde nur wenige Meter betragen. In jedem Fall müsste mit deutlichen Einschränkungen der Nutzbarkeit und Wertigkeit meines Grundstücks gerechnet werden.</p> <p>3. Auch hinsichtlich des Schallschutzes erscheint der Bebauungsplan defizitär. Unter „Lärmschutz“ wird in der Bebauungsplanbegründung ausgeführt, dass „ggf. erforderliche</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Alle Gebäude im Umfeld des Plangebiets weisen einen Abstand von mehr als 2,5 m zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze auf. Dieses Mindestmaß gem. LBO ist in jedem Fall einzuhalten. Dies gilt auch für die Bauvorhaben im Plangebiet, was sowohl durch den Bebauungsplan gewährleistet wird, als auch im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden muss. Somit wird auch deutlich, dass sich für die Grundstücke im Umfeld des Plangebiets keine zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben, die nicht ohnehin bereits durch gesetzliche Vorgaben bestehen. Bezüglich der Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung von Grundstücken wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen" seien, wobei Überschreitungen von Lärmwerten in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen von 35 dB(A) bzw. in Schlafräumen von 30 dB(A) durch geeignete Maßnahmen wie den Einbau schon Schallschutzfenster usw. auszuschließen seien.</p> <p>Es fehlt jedoch an jeglichen Ausführungen dazu, welchen Schallimmissionen das Plangebiet ausgesetzt ist. Darauf, dass je nach Schallquelle kein passiver Schallschutz zulässig sein kann, weisen wir hin.</p> <p>Es wird hiermit gerügt, dass die Festsetzungen zu zentrenrelevanten Sortimenten nicht hinreichend bestimmt sind.</p> <p>Zudem bestehen Zweifel an der Zulässigkeit des zweiten Halbsatzes unter Ziff. 1.2.2 des Textteils im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit.</p> <p>Schließlich wird gerügt, dass Ziff. 1.4 des Textteils - unserer Auffassung nach unzulässigerweise - Überschreitungen mit Wintergärten, Glasvorbauten und Balkonen über das in § 5 Abs. 6 LBO zulässige Maß hinaus vorsieht.</p> <p>4. Soweit der Bebauungsplan unverändert beschlossen wird, verstößt er gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB. Ein Vorhaben im Bebauungsplangebiet, das die eingeräumten Spielräume ausschöpft, wird sich nach seiner von außen wahrnehmbaren Erscheinung im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung aufgrund der Höhe und der insgesamt überbauten Fläche bei der gebotenen gesamthaften Be-</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>trachtung zulasten der Nachbarn als störend und unverträglich darstellen.</p> <p>Zunächst läge eine Reihe von Abwägungsdefiziten vor: Die Ermittlung des Abwägungsmaterials wurde bislang offensichtlich teils primär, teils ausschließlich auf das in der Bebauungsplanbegründung beschriebene und in den dortigen Bildern 8 bis 10 dargestellte Vorhaben beschränkt.</p> <p>In der Folge wurden insbesondere die Auswirkungen einer Bebauung, die unter Ausschöpfung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften errichtet wird, allenfalls partiell betrachtet. Konkret fehlt jegliche Betrachtung der Auswirkungen eines Gebäudes, das unter Inanspruchnahme des gesamten Baufensters im Bereich HB1 und unter Ausnutzung der unter vorstehend Ziff. 3 geschilderten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie ggf. des § 23 BauNVO errichtet wird.</p> <p>Ein solches Bauvorhaben würde unter Überschreitung der östlichen, nördlichen und westlichen Baugrenzen und unter (teilweisem) Heranbauen an die nördliche Grundstücksgrenze nach Norden einen „Bebauungsriegel“ bilden, der mit bis zu 13,25 m Traufhöhe zzgl. Dachaufbauten bzw. 16,50 m Firsthöhe in Erscheinung tritt.</p> <p>Auch eine „Riegelwirkung“ nach Osten ist aufgrund des vorgesehenen großen einheitlichen Baufensters möglich, für die nach dem Bebauungsplan mögliche Höhenentwicklung gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es bleibt festzuhalten, dass mit Blick auf die Ziele der Stadt zur Nachverdichtung auf dem Grundstück, auf die bereits bestehende Bebauung sowie auch auf die umfangreichen Vorgaben zur Gestal-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Die Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die nähere Umgebung, insbesondere, auf mein Grundstück und mein Wohnhaus, wurden bislang soweit ersichtlich nicht untersucht.</p> <p>Nach gegenwärtigem Stand spricht gerade aufgrund des Verhältnisses der nach den Festsetzungen möglichen Höhe und Breite des Bauvorhabens zu dem geringen Abstand zu meinem Grundstück und Wohngebäude viel dafür, dass ein solcher „Bebauungsriegel“ eine erdrückende und einengende Wirkung zu-lasten meines Grundstücks entfalten würde.</p> <p>Aufgrund der Unterschreitung der Mindestabstandsflächen dürfte zudem eine gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßende Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung meines Grundstücks vorliegen.</p> <p>Aus meiner Sicht gibt es deshalb zwei Optionen:</p> <p>Die erste - aus meiner Sicht vorzugswürdige - Option besteht darin, anstelle eines Angebotsbebauungsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der ausschließlich das konkret geplante Vorhaben zulässt. Für diesen Fall wird gefordert, die nördliche Baugrenze nach Süden abzurücken und alle über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Möglichkeiten zur Überschreitung der nördli-</p>			<p>tung der Baukörper hier eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung und Bebauung ermöglicht wird, welche keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervorruft.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>chen Baugrenze zu entfernen sowie die Trauf- und Firsthöhe im Bereich HB1 und/oder die EFH spürbar abzusenken.</p> <p>Bleibt die Stadt dabei, einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, wird hiermit gefordert, die Planung so zu ändern, dass auch bei voller Ausnutzung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung meines Grundstücks und Gebäudes drastisch reduziert wird. Dies kann z.B. durch Verschiebung der nördlichen Baugrenze nach Süden und der östlichen Baugrenze nach Westen, durch eine Unterbrechung des Baufensters, durch Reduktion der festgesetzten First- bzw. Traufhöhen, durch Vorgabe einer Ost-West-Ausrichtung der baulichen Anlagen im Bereich HB1 oder durch Herabsetzung der EFH geschehen.</p> <p>Ferner wird gefordert, ein Verschattungsgutachten erstellen zu lassen, das entsprechend DIN 5034 für den 17. Januar und den 31. März die Verschattung im Planfall einerseits und im Nullfall andererseits darstellt.</p> <p>Ohne eine solche Grundlage wäre der Bebauungsplan jedenfalls dann, wenn die Planung nicht erheblich zu meinen Gunsten wie vorstehend gefordert geändert wird, abwägungsfehlerhaft, da keine qualifizierte Einschätzung zur ermöglichten bzw. entstehenden Verschattungssituation vorliegt, obwohl angesichts der geringen Abstände und der ermöglichten Kubatur ersichtlich ist, dass wesentliche Beeinträchtigungen drohen.</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Ergänzend wäre zu untersuchen, welche Folgen die Bebauungsplanung für die Nutzbarkeit der Solarenergie auf den Nachbargrundstücken im Norden und Osten, insbesondere mein Grundstück hätte.</p> <p>Aufgrund des nach gegenwärtigem Planungsstand möglichen „Bebauungsriegel“, der unmittelbar im Süden bzw. im Osten läge, muss insoweit mit erheblichen negativen Auswirkungen gerechnet werden. Die Bebauungsplanung kann nicht lediglich den Anspruch haben, im Bebauungsplangebiet die Solarenergie möglichst gut zu nutzen, sondern muss diese Option auch für die Nachbargrundstücke erhalten.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass der Inhalt der bisherigen Planung die berechtigten Interessen der umliegenden Grundstückseigentümer, gerichtet auf eine mit den vorhandenen Nutzungen verträgliche, diese nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigende Fortentwicklung des Sparkassengeländes, nicht in ausreichendem Maße in den Blick nimmt.</p> <p>Der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs stellt sich letztlich bislang als eine einseitige Förderung der Nutzungsinteressen der Sparkasse dar, um die Realisierung deren Vorhabens in uneingeschränktem Umfang großzügig zu ermöglichen, während eine konkrete Befassung der Belange der Anwohner in der bisherigen Planung nicht hinreichend erkennbar ist.</p> <p>Dies ergibt sich daraus, dass zwar wiederholt nachbarliche Belange erwähnt werden, aber konkrete Ausführungen dazu, wie diese durch</p>			<p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>die Planung berücksichtigt werden bzw. betroffen sind, fehlen.</p> <p>Der Entwurf wird damit auch dem städtebaulichen Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sowie dem bereits im Rahmen der Bauleitplanung in Rechnung zu stellenden Rücksichtnahmegebot in seiner objektiv-rechtlichen Ausprägung nicht gerecht.</p> <p>Mir ist nicht nur im Hinblick auf mein bestehendes Wohnhaus und mein Grundstück sehr daran gelegen, dass das Bebauungsplangebiet in einer Art und Weise überplant und bebaut wird, die zu keiner wesentlichen Verschattung eines Wohnhauses und Grundstücks und zu keinem durchgehenden hohen „Gebäuderiegel“ unmittelbar südlich des Weges „Farbäcker“ bzw. - von dem Bebauungsplangebiet aus gesehen - in Richtung Osten/Nordosten führt.</p> <p>III. Zusammenfassend bleibt festzuhalten: Der Bebauungsplanentwurf wird aus den unter II. genannten Gründen den Anforderungen einer gerechten Abwägung auch der privaten Belange nicht gerecht, sodass er einer grundlegenden Überarbeitung unter verstärkter Einbeziehung der nachbarlichen, insbesondere meiner, Interessen bedarf.</p> <p>Ich bin gerne bereit, mich hieran konstruktiv zu beteiligen. Meine Interessen, Wünsche und Forderungen sind unter vorstehend II. dargelegt.</p> <p>Sollte jedoch der Bebauungsplan ohne wesentliche Änderungen zu meinen Gunsten in Kraft gesetzt werden, werde ich einen juristischen</p>			<p>Grundsätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages verwiesen. Diese gelten für alle Grundstücke im Umfeld des Plangebiets.</p> <p>Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	Beistand heranziehen, um ein rechtliches Vorgehen hiergegen zu prüfen.			Damit können die Bedenken von Einwender 3 in der Planung nicht berücksichtigt werden.	
4. Einwender 4, den 18.08.2022	<p>folgende Einwände habe ich zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gartenstraße, 4. Änderung" in Gaildorf im Folgenden aufgelistet:</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU), warum? Der bestehende Bebauungsplan setzt bereits ein Mischgebiet fest. Das muss ausreichen.</p> <p>Ein Urbanes Gebiet sieht tags eine höhere Lärmgrenze vor. Ein potenzieller Lärmanstieg von 60dB auf 63dB bedeutet einen 30% höheren Lärmpegel und ist nicht hinnehmbar. Eine Erhöhung des Schallpegels um 3 dB entspricht der Verdopplung der Schallintensität.</p> <p>Quellen: https://www.oears.de/rund-ums-hoeren/lautstaerke-dezibel/ https://www.bi-a10-nord.de/site/assets/files/1416/dezibel-tabelle-lautheitsvergleichstabelle.pdf</p> <p>2. Verfahren Der Plan ist kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein „Angebotsbebauungsplan“.</p> <p>Ich beanstande, dass der Bebauungsplan in dieser Ausführung auch andere Anordnungen der Bebauung zulassen würde und bitte daher das Baufenster stärker auf das in der Begründung dargestellte Bauvorhaben einzuschränken.</p> <p>Ich bitte um eine stärkere Fixierung der Gebäu-</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 und 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 und 2 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 und 2</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>destellung z. B. indem das Baufenster in L-Form festgelegt wird.</p> <p>3. Erdgeschossfußbodenhöhe/ Gebäudehöhe Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Süd nach Nord um ca. 2,0 - 2,5 m ab (ca. NN 340,50 auf NN 338). Für das südliche und nördliche Gebäude setzt der BP eine einheitliche EFH fest (NN 340,40 +/- 0,25 m). Die EFH orientiert sich also am höchsten Geländepunkt im Süden des Plangebietes.</p> <p>Für das nördliche Gebäude ergibt sich auf dessen Nordseite daher: Aus der Firsthöhe HB1 14,5 m ergibt sich tatsächlich eine Höhe vom Gelände gemessen von bis zu 16,5 m bis zum First und von bis zu 12 m bis zur Traufe anstatt den schon sehr hohen 10m Traufhöhe (HB1).</p> <p>Außerdem beanstande ich, dass bereits bei einer dreistöckigen Bauweise bis zur Traufhöhe ein komplettes Stockwerk gegenüber dem bisherigen Baubestand hinzukommt. Bei dem Gebäude HB1 sollen zusammen mit dem Sockel sogar 3,5 Stockwerke nur bis zur Traufhöhe untergebracht werden. Das gibt es in Gaildorf in der Innenstadt so nirgends und ist zu hoch!</p> <p>Wegen Beschattung ist auch eine Erhöhung der Traufhöhe HB2 auf 10,5 m und Firsthöhe auf 15,5 m des südlichen Bereichs des Baufensters nicht hinnehmbar, zumal das Baufenster auch eine Verschiebung des Gebäudes nach Osten in Richtung meines Grundstücks zulässt und damit dichter an mein Grundstück heranrücken würde.</p>			<p>dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Angesichts des Umstandes, dass auf meinem Grundstück und im Übrigen im Osten jenseits des Bebauungsplangebietes überwiegend kleine Wohnhäuser mit nur einem Vollgeschoss bestehen, ist nicht ersichtlich, warum hier nun eine effektive Traufhöhe von bis zu 12 m zzgl. Dachaufbauten und eine effektive Firsthöhe von 16,5 m zulässig sein sollen.</p> <p>Solche Maße sind für eine viergeschossige Bebauung üblich, die nach meiner Auffassung hier jedenfalls in Zusammenhang mit den sonstigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nicht abwägungsfehlerfrei zugelassen werden können.</p> <p>Hier sehe ich deutliche Nachteile für mein Grundstück und verbunden mit entsprechender Wertminderung und Minderung der Wohnqualität.</p> <p>Mit der Bitte meine Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen verbleibe ich.</p>			<p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen unter Ziffer 1 dieses Abwägungsvorschlages wird verwiesen.</p> <p>Damit können die Bedenken von Einwender 4 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 06.10.2022 Pi / Vo

LKP Ingenieure GbR
 Uhlandstraße 39
 73557 Mutlangen
 Telefon 07171 10447-0
 post@lkp-ingenieure.de
 www.lkp-ingenieure.de



In Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf.