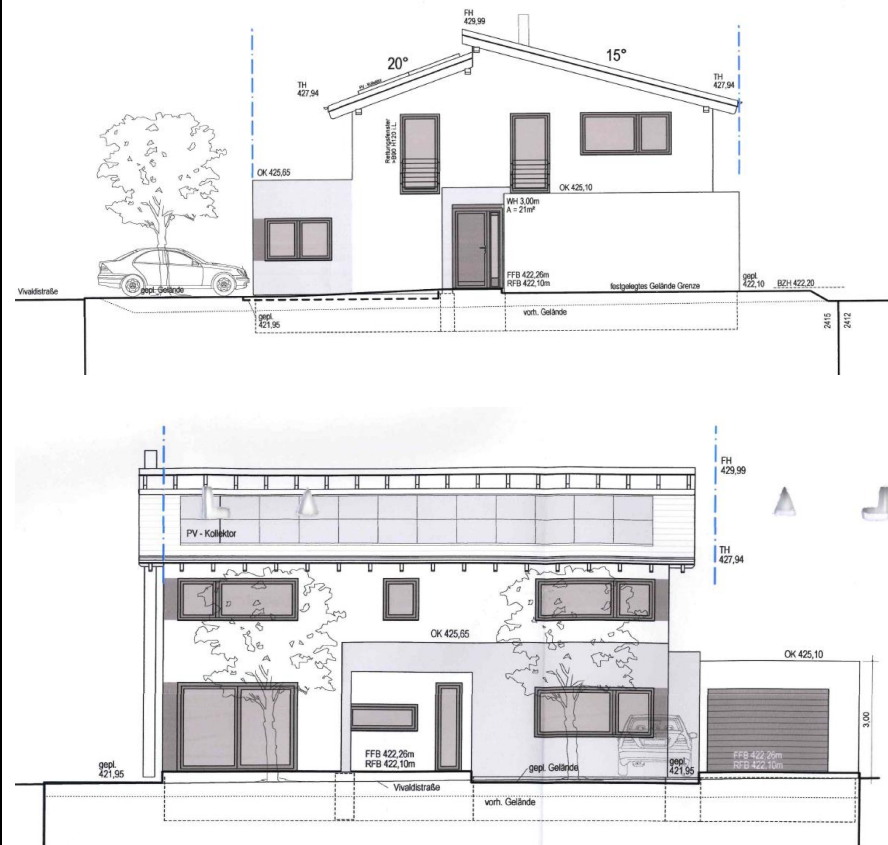


1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
„Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.06.2021

Anlage 7 zur Drucksache Nr. 67/2021

Stellungnahme	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
<u>Stellungnahme 1 vom 28.03.2021</u> Wir möchten hiermit unseren Einwand mitteilen, das geplante Bauvorhaben Mehrfamilienhaus in Gniebel von einem ursprünglich fünf auf neun Familienhaus zu erhöhen. Hierdurch entsteht eine erheblich höhere Verkehrs- und Personenfrequenz, die noch mehr Lärm verursachen wird, was wir nicht unterstützen wollen. Durch den geplanten Bau einer Tiefgarage wird das Bauvorhaben noch größer, die Bauzeit länger und somit zusätzlich mehr Lärm verursachen.	Es ist darauf hinzuweisen, dass schon auf Basis des bestehenden Bebauungsplans ein Gebäude mit mehr als sechs Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig und baulich möglich gewesen wäre. Die Stellplätze hätten hierfür ggf. in einer verkleinerten Tiefgarage und oberirdisch oder ausschließlich oberirdisch untergebracht werden können / müssen, sodass ggf. die (nahezu) vollständige Inanspruchnahme der straßenseitigen Freiflächen erfolgen würde. Dies wiederum wäre städtebaulich und gestalterisch nicht wirklich anzustreben, weshalb der Wunsch nach der Errichtung einer Tiefgarage auch seitens der Gemeinde nachvollzogen und unterstützt werden konnte, um die Parkierung vernünftig und städtebaulich verträglich abzuwickeln. Für eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten war bislang keine Notwendigkeit gesehen worden, sofern der jeweilige Stellplatznachweis geführt werden kann und die Bestimmungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung insgesamt eingehalten sind, können die seitens der Bauherrschaft gewünschten Wohnungen errichtet werden. Im Hinblick auf die städtebaulich von Anfang gewünschte Verdichtung und mit Blick auf die bereits bislang bestehende Möglichkeit mehr als 5 Wohnungen zu errichten, ist die hierdurch entstehende höhere Verkehrs- und Personenfrequenz mit allen Auswirkungen bereits bislang in den Abwägungen berücksichtigt worden. Wollte man die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohnungen wirksam ausschließen, müsste konsequenterweise die Höchstzahl zulässiger Wohnungen auf bspw. 5 oder 6 festgesetzt werden (was nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB rechtlich möglich wäre), sofern dies den städtebaulichen Vorstellungen des Ortschafts- und Gemeinderats entspräche. Dabei wären allerdings mögliche Entschädigungsansprüche zu prüfen. Zur Berücksichtigung des Einwands (Verzicht auf weitergehende Anpassungen) wird auf die zusammenfassende Bewertung in der Drucksache verwiesen.	Wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
<u>Stellungnahme 2 vom 06.04.2021</u> Sehr geehrte Damen und Herren, als Bewohner des Gebiets Walddorfer Wasen III sind wir mit der geplanten Bebauungsplanänderung nicht einverstanden, widersprechen dieser und bringen im Einzelnen folgende Stellungnahmen vor: 1. Die geplanten Änderungen bezüglich der Dachform und Dachneigung erschließt sich uns nicht. Da die bisherige Regelung klar auf Hauptgebäude ausgerichtet ist, sind Nebengebäude oder Vorbauten hiervon nicht umfasst. Das bedeutet, dass bereits heute für Nebengebäude die Festsetzung der Dachform nicht gilt. Diese Regelungen können daher ersatzlos gestrichen werden. Was für uns in diesem Zusammenhang überhaupt nicht nachvollziehbar ist, ist die Regelung, dass untergeordnete Bauteile nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind. Untergeordnete Bauteile sind nach der Rechtsprechung und Gesetz begrenzt auf max. 1,50 m x 5,00 m, welche Maße sollen hier dann angesetzt werden für untergeordnete Bauteile?	1. Das Dachgestaltungskonzept sieht für Hauptgebäude im WA 1 Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer (sowie ausnahmsweise Krüppelwalmdächer) vor. Gestalterischer Wille der Gemeinde war und ist, dass dies ausschließlich für die Hauptdächer gelten soll, damit untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Vordächer, Erker u.ä. mit anderen Dachformen ausgeführt werden können. Schon mit der bisherigen Regelung war Planungswille der Gemeinde nicht, dass diese untergeordneten Bauteile auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind. Das Landratsamt hat in seiner bisherigen Rechtsauslegung aber entgegen des Planungswillens der Gemeinde auf diese bauordnungsrechtliche Vorschrift bei der Auslegung des Begriffs „untergeordneter Bauteil“ abgestellt; § 5 Abs. 6 LBO bezieht sich auf untergeordnete Bauteile im abstandsrechtlichen Sinn und definiert dort grenzbaurechtlich begünstigte untergeordnete Bauteile mit den Maßen 1,50 m x 5,00 m. Der Rückgriff des Landratsamts auf diese Definition wider des Planungswillens der Gemeinde bedingte im Plangebiet zunächst bereits eine Befreiung für einen Vorbau, welcher gestalterisch aber exemplarisch als Beispiel dafür dienen kann, was mit der Zulässigkeit anderer Dachneigungen und -formen bei untergeordneten Bauteilen gestalterisch eigentlich ermöglicht werden sollte. Das Landratsamt hat nach Klarstellung durch die Gemeinde dann doch von der Notwendigkeit einer Befreiung abgesehen, aber darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit eine Änderung erforderlich sei. Insofern soll das jetzige Änderungsverfahren dazu genutzt werden, <u>klarstellend</u> festzulegen, dass entsprechende untergeordnete Bauteile gerade nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind; vielmehr kommt es darauf an, dass die konkreten Bauteile sich gegenüber dem Hauptgebäude und Hauptdach in Größe und gestalterischer Wirkung unterordnen und der „Satteldach-“, oder „versetzte Pultdachcharakter des Hauptgebäudes“ erhalten bleibt und überwiegt. Das genannte Beispiel aus dem Plangebiet ist nachstehend in zwei Ansichten visualisiert.	1. Wird nicht berücksichtigt.



Auf Nebengebäude sind die Vorschriften zur Dachgestaltung schon bislang expressis verbis nicht anzuwenden, da diese sich ausschließlich auf Hauptgebäude beziehen. Für Nebengebäude gibt es schon bislang nur einige planungsrechtliche Regelungen zur zulässigen Anzahl, Größe und Standort solcher Nebengebäude; Gestaltungsvorschriften sind in den örtlichen Bauvorschriften schon bislang nicht enthalten.

2. Die Regelung zur Höhe der Stützmauern zwischen WA 3 und dem südlichen WA 1 erschließt sich für uns nicht. Im Bebauungsplan ist die Rede von einer sichtbaren Höhe der Stützmauer. Wenn die Stützmauer nun bis ca. 1,20 m hoch sein muss, damit die Reihenhausbebauung ebene Gärten hat, dann müssen diese Stützmauern von der Südseite mit Pflanzen in einer Höhe von bis zu 70 cm begrünt werden. Ob diese vom eigenen Grundstück oder vom Nachbargrundstück begrünt wird, müsste zwischen den Eigentümern abgeklärt werden. Von daher sehen wir hinsichtlich der Höhe der Stützmauern keinen weiteren Regelungsbedarf. Städtebaulich und freiraumgestalterisch wäre das auch falsch, da die Wirkung von 1,20 m hohen Betonmauern für das Gebiet nicht wirklich attraktiv ist, der gestalterische Charakter geht hier verloren, auch wenn dies zwischen Privatgrundstücken stattfindet und nicht zur Verkehrsfläche. Im Übrigen sind wir der Auffassung, dass das Reihenhausvorhaben bei Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften hätte so nicht genehmigt werden dürfen. Wir gehen davon aus, dass im Bauantrag die Höhe der geplanten Stützmauern ablesbar war.	2. Hierzu wird zunächst auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen (kursiv, die wichtigen Punkte sind farbig hervorgehoben): <i>Im Bereich der Reihenhausgrundstücke (WA 3), die von der Baugenossenschaft Pfullingen eG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auf einer von der Gemeinde veräußerten Fläche erstellt wurden, sollen die Außenanlagen hergestellt werden. Ursprünglich war im Rahmen der Baugenehmigung vorgesehen, die Gartenbereiche der Grundstücke nach Süden zu den benachbarten Baugrundstücken abzuböschten. Im Zuge der Detailplanungen der Außenanlagen sowie der Abstimmung der Baugenossenschaft mit ihren Käufern wurde der -nachvollziehbare- Wunsch geäußert, die überschaubaren Grundstücksflächen bestmöglich auszunutzen und die Grundstücke möglichst ebenerdig bis zur Grenze herzuziehen.</i> Dies bedingt die Herstellung von Stützmauern zu den Nachbargrundstücken, die über die nach den Örtlichen Bauvorschriften zulässige sichtbare Höhe von 0,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen und eine sichtbare Höhe (abhängig vom jeweiligen Nachbargelände) von ca. 0,55 m bis 1,20 m Höhe aufweisen; dieser Planung wurde vom Ortschaftsrat Gniebel und dem Bauausschuss bereits zugestimmt. Dabei war davon ausgegangen worden, dass die in den Örtlichen Bauvorschriften für solche Fälle vorgesehene Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden kann. Diese regelt: „In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss oder für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss) können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.“ Diese Regelung war bewusst in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden, um im Einzelfall flexibel auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhersehbaren Grundstücks- und Geländegestaltungen reagieren zu können. Die genannten Regelbeispiele sollten dabei dem Bestimmtheitsgrundsatz folgend eine Orientierung für die Anwendung dieser Regelung geben, gleichzeitig aber den Anwendungsbereich nicht zu sehr einengen. Die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen legt nun diese Vorschrift aufgrund der Regelbeispiele so aus, dass sie nur für am	2. Wird nicht berücksichtigt.
--	---	--------------------------------------

	Gebäude gelegene Fälle angewandt werden kann. Dies entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde, die untere Baurechtsbehörde hält indes an ihrer Rechtsauffassung fest; daher sieht man sich dort nun veranlasst, den Bauantrag für die veränderten Außenanlagen auf Basis des bestehenden Planwerks abzulehnen. Aus Sicht der Gemeinde ist dies überaus unglücklich und dem Spannungsfeld zwischen Bestimmtheitsgrundsatz und notwendiger Offenheit bei der Formulierung von Vorschriften im Rahmen der Rechtssetzung geschuldet. Daher ist es angezeigt, die Vorschrift entsprechend klarstellend anzupassen, die Regelbeispiele noch zu erweitern und zusätzlich herauszuarbeiten, dass die Ausnahmeregelung eben nicht nur am Gebäude zur Anwendung kommen soll, sondern immer dann, wenn die Notwendigkeit im Einzelfall begründet werden kann. Für die Reihenhausgrundstücke kann und soll dabei die Zulässigkeit der Höhe von Stützmauern absolut definiert werden, diese reicht dann bis zur Oberkante der jeweiligen EFH (inklusive des Spielraums zu deren Anhebung um bis zu 0,5 m). Eine entsprechende Regelung bietet Rechtssicherheit für Bauherrschaft und Nachbarn und eine klar handhabbare Bestimmung; sie benachteiligt zudem die Nachbarn gegenüber der ursprünglichen Regelung nicht, da sie nicht mehr und nicht weniger als das, was nach dem Planungswillen der Gemeinde ohnehin im Rahmen der bisherigen Regelung hätte zulassungsfähig sein sollen, als zulässig fixiert, nur eben nicht mehr in der Systematik einer Ausnahmeregelung. Dies erscheint auch deshalb vertretbar, da die Bebauungssituation auf diesen wenigen Grundstücken klar ist, im Gegensatz zu der Vielzahl an Einfamilienhausgrundstücken mit unterschiedlichen Situationen, für die es bei der (klargestellten) Ausnahmeregelung verbleibt. Zudem handelt es sich um sehr kleine Grundstücksflächen, die umso mehr auf eine effiziente Ausnutzung angewiesen sind, daher erscheint diese Regelung auch vor diesem Hintergrund angemessen, zumal die sichtbare Höhe der Stützmauern daraus resultierend in diesem Fall sehr viel mehr von der Geländegestaltung der Nachbarn abhängt als bei den Einfamilienhausgrundstücken. Es handelt sich überdies um eine rein gestalterische Vorschrift ohne nachbarschützende Wirkung.	
--	---	--

	Hiermit ist eigentlich alles gesagt, was es zu der geplanten Neuregelung zu sagen gilt. Ergänzend weist die Verwaltung darauf hin, dass eine mögliche „Kaschierung“ durch Bepflanzungen rechtlich keine Auswirkungen auf die „sichtbare Höhe“ von Stützmauern hat, da diese Vorschrift auf den aus dem Gelände heraustretenden („sichtbaren“) Teil der Stützmauer abzielt. Eine mögliche Bepflanzung kann schon deshalb nicht relevant sein, da sie prinzipiell jederzeit wieder entfernt oder geändert werden könnte. Rechtliche Sicherungsmöglichkeiten wären zwar theoretisch denkbar, trotzdem scheint eine entsprechende Vorgehensweise sehr bürokratisch und wenig praktikabel. Der betroffene Nachbar hat durch die Gestaltung seines Geländes oder mögliche Anpflanzungen auf dem eigenen Grundstück selbst alle Möglichkeiten, sich dem Anblick möglicher Stützmauern zu entziehen. Zudem beeinflusst er mit der Wahl seiner EFH und daraus resultierend seiner Geländehöhe (z.B. bei zulässiger individueller Anpassung der EFH um bis zu - 0,5 m, wie vorliegend teilweise geschehen) durchaus auch die sichtbare Höhe der Nachbarstützmauern, ohne dass der Nachbar hierauf einen Einfluss hätte. Eine (unangemessene) Benachteiligung der Nachbarn kann durch die geplante Neuregelung nicht erkannt werden; die gestalterischen Interessen der Nachbarn treten in ihrer Gewichtigkeit aufgrund der genannten Umstände und Einflussmöglichkeiten der Nachbarn gegenüber dem Interesse, die kleinen Reihenhausgrundstücke adäquat nutzen zu können, zurück. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Einwender von dieser Regelung nicht betroffen ist, da an ganz anderer Stelle im Gebiet gelegen und insofern eine Betroffenheit der Einwender von dieser Vorschrift gar nicht gegeben ist.	
--	---	--

3. Auch die geplante Regelung im WA 2 bezüglich der Sichtschutzanlagen können wir nicht mittragen. Erstens sind 2 m hohe Mauern sicherlich keine Sichtschutzanlagen - ansonsten wären im WA 2 2 m hohe Mauern über 15 m zulässig. Das ist städtebaulich sicherlich nicht gewünscht, auch wenn diese begrünt werden sollen. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, weshalb im WA 2 durch die Tiefgaragen weitergehende Ausnahmen bezüglich Stützmauern gelten sollen wie im übrigen Bebauungsplangebiet.	3. Im WA 2 können nach der bisher geplanten Änderung Stützmauern <u>ausnahmsweise</u> im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, die zur Abfangung von Geländeänderungen notwendig sind, die aus der Errichtung von unterirdischen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) resultieren, auch sofern hierfür Ausnahmemöglichkeiten nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5.1. (in Verbindung mit 5.3.) in Anspruch genommen werden. Im Zusammenspiel mit diesen Festsetzungen läge dabei die im äußersten Fall maximal denkbare Höhe von Stützmauern dann bei der festgesetzten EFH plus 50 cm, d.h. im Ergebnis maximal ca. 1,30 m über dem angrenzenden öffentlichen Bereich (Fußweg mit Grünfläche). Ganz bewusst sollte hier nur eine Ausnahmeregelung konstatiert werden, damit weiterhin Einflussmöglichkeiten bestehen. Stützmauern sind zudem keine Sichtschutzanlagen. Damit auf dem dann höher liegenden Gelände keine zusätzlich 2,0 m hohen Sichtschutzanlagen errichtet werden können, wurde die geplante Ausnahmeregelung für Sichtschutzanlagen in diesem Bereich entsprechend ausgestaltet (vgl. Ziffer 4.4. Abbildung 2 des bisherigen Entwurfs). Durch den zwischen dem Fußweg und den Baugrundstücken liegenden Grünstreifen (rechtlich: Verkehrsfläche) wäre gewährleistet, dass der Fußweg und der öffentliche Bereich ihre bisherige Qualität behalten und keine „Schlucht“ oder erdrückende Wirkung entsteht. Weiter abgemildert würde die Wirkung durch die Begrünungspflicht zum öffentlichen Bereich hin sowie die schon bislang bestehenden Regelungen zur maximal zulässigen Einzellänge von 3,50 m und zur Abstandspflicht von mind. 2,00 m zwischen zwei Sichtschutzelementen. Damit würde eine Unterbrechung gewährleistet, sodass keine durchgängigen Sichtschutzanlagen entstehen. Auch mit der maximalen (kumulierten) Gesamtlänge von 15,00 m je Grundstück, die überdies nur ausnahmsweise zugelassen werden könnte, änderte sich hieran nichts. Die Erhöhung von 10,00 m (Einfamilienhausgrundstücke) auf 15,00 m war dem Umstand geschuldet, dass auf den größeren Mehrfamilienhausgrundstücken gegebenenfalls mehrere Terrassen entstehen, die allesamt einen adäquaten Sichtschutz benötigen. Bezüglich des Erfordernisses der Regelung zu Stützmauern wird überdies auf die Begründung zum bisherigen Bebauungsplanentwurf verwiesen,	3. Wird berücksichtigt.
---	--	--------------------------------

4. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen im WA 2 halten wir durchaus für sinnvoll und wird von unserer Seite auch begrüßt. Die Bauherrschaft für beide Mehrfamilienhausblöcke sollte verpflichtet werden, eine gemeinsame Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt zu errichten. Außerdem sollten oberirdische Stellplätze dann in dieser verkehrsberuhigten Straße gänzlich vermieden werden bzw. im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan deutlich reduziert werden. Ziel muss es sein, dass möglichst alle notwendigen Stellplätze der beiden Mehrfamilienhausbebauungen in der Tiefgarage untergebracht werden. Ansonsten wird der Freiraum hier stark beeinträchtigt und auch die Sinnhaftigkeit eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Vivaldistraße erschließt sich für uns an dieser Stelle nicht, wenn die Hälfte der Bewohner des Neubaugebiets hier künftig in die Tiefgarage ein- und ausfahren. Außerdem wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich komplett unterirdischer Tiefgaragen sicherlich nach § 31 Abs. 2 BauGB befreiend und müsste nicht über eine Bebauungsplanänderung erfolgen. Deshalb sollte dringend darauf geachtet werden, dass die Tiefgarage auch komplett unterirdisch liegt und nicht über die Geländeoberfläche hinausragt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Tiefgarage, die aus dem Gelände tritt rechtlich keine Tiefgarage mehr ist und damit voll auf die GRZ anzurechnen ist, dies führt nämlich dann dazu, dass die GRZ für dieses Grundstück mit 0,4 nicht eingehalten werden kann – damit wäre eine weitere Bebauungsplanänderung erforderlich. Im WA 1 müssen Garagen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Diese Regelung ist nachvollziehbar und macht auch Sinn. Allerdings ist es nicht verständlich, weshalb gerade im WA 2 und WA 3 Garagen und Stellplätze direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden dürfen.	in der hierzu ausführlich ausgeführt ist. Aufgrund des vorgeschlagenen Verzichts auf die bisherigen entsprechenden Planungsabsichten (vgl. zusammenfassende Bewertung in der Drucksache) kann von diesen Änderungen ebenfalls abgesehen werden. 4. Die Ausführungen gehen zunächst insofern fehl, als dass Tiefgaragen schon bislang zulässig sind. Für eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit solchen war schon bislang eine Ausnahmeregelung vorgesehen, die nun aufgrund der in der bisherigen Begründung schon ausführlich beschriebenen Gründe zur Geländegestaltung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nun zumindest eine <u>Klarstellung</u> bezüglich der Definition „unterirdisch“ benötigt. Aufgrund des geplanten Bauvorhabens wurde nun ausschließlich vorgeschlagen, die zulässige Geländeoberkante für die Definition als Tiefgarage bis zur maximal möglichen EFH anzuheben. Nur insofern handelte es sich um eine echte Erweiterung der Möglichkeiten, bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich nur um eine Klarstellung. An Letzterer soll festgehalten werden, um den ursprünglichen Planungswillen klarstellend festzusetzen. Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Vorgabe von 2,0 Stellplätzen je Wohnung war schon bislang eine vollständige Unterbringung aller nötigen Stellplätze in einer Tiefgarage unwahrscheinlich bzw. abhängig von der Anzahl der Wohnungen nicht möglich. Schon bislang lässt der Bebauungsplan oberirdische Parkierungseinrichtungen zu, hieran soll festgehalten werden, damit genügend Möglichkeiten zur Schaffung von Parkierungseinrichtungen bestehen; die Verkehrsflächen im Gebiet können nicht genügend Parkmöglichkeiten bieten, überdies ist das auch nicht ihre Aufgabe. Ergänzend wird auf die übrigen Einwendungen und Beschwerden hinsichtlich der rechtswidrigen Parkierung im verkehrsberuhigten Bereich verwiesen; eine Reduzierung der Möglichkeiten zur Stellplatzschaffung würde diese Problematik nur verschärfen. Überdies ist aktuell nicht gesichert, dass auf dem zweiten Grundstück im WA 2 auch eine Tiefgarage entstehen wird. Eine	4. Wird teilweise berücksichtigt.
--	---	--

	Verpflichtung zur gemeinsamen Errichtung einer Tiefgarage ist angesichts der Ausgangssituation und der bestehenden Baurechte nicht möglich. Im WA 2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur GRZ von 0,7 überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Bei Tiefgaragen ist zu unterscheiden: Nicht mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die also außerhalb der durch die Hauptanlage in Anspruch genommenen Fläche gelegen ist, sind nicht nach Nr. 1, sondern nach Nr. 3 des § 19 Abs. 4 Satz 1 mitzurechnen. Selbst wenn vorliegend eine Tiefgarage im Sinne des § 19 Abs. 4 aufgrund der „Höherlage“ nichts als unterirdisch gelten würde, wäre die außerhalb der Grundfläche der Hauptanlage liegende Grundfläche als Garage im Sinne der Nr. 1 mitzurechnen. Sie würde jedenfalls keinesfalls als Hauptnutzung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO gerechnet werden. Die Verwaltung hat bei der Bauherrschaft eine GRZ-Ermittlung auf Basis der bisherigen Planung angefordert, die bei den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine sehr geringfügige Überschreitung (ca. 31 m² / 5 %) aufweist. Diese könnte ggf. durch Reduzierung der Nebenanlagen minimiert bzw. abgestellt werden. Alternativ wäre in diesem Umfang auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB denkbar. Eine weitere Erhöhung der GRZ hingegen ist weder geplant noch angezeigt.	
--	--	--

5. Wir legen großen Wert darauf, dass die Außenanlagen im WA 2 so angelegt werden, dass der Fußweg südlich des WA 2 attraktiv bleibt. Hier dürfen keine hohen Mauern oder Sichtschutzelemente errichtet werden, da ansonsten der Fußweg zu einer dunklen unattraktiven „Schlucht“ wird. Auch sollten zum Fußweg unterirdische Tiefgaragen nicht in Erscheinung treten. Die Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften, dass Stützmauern und Einfriedungen mind. 0,5 m zurückversetzt werden müssen, gelten ebenfalls und von dieser Regelung sollte auch nicht befreit werden und auch keine weitergehenden Regelungen zugelassen werden. 6. Die Regelung in Nr. 6.2 bezüglich der Ergänzung: „als oberirdisch gelten Garagen und Carports, die ganz oder teilweise oberhalb der nach Ziffer 5.1 und 5.3 definierten Geländeoberfläche liegen“ ist nicht erforderlich. Diese Regelung ist selbstverständlich und muss nicht für das ganze Baugebiet angepasst werden. 7. Da die geplanten Änderungen nach der Begründung explizit die Reihenhausbebauung und die Mehrfamilienhausbebauung betreffen, bitten wir, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf das WA 2 und WA 3 zu beschränken. Von einer Änderung im WA 1 würden nur noch die unbebauten Grundstücke aus der Umlegung profitieren – für alle anderen Grundstücke liegen Baugenehmigungen vor und auch die Außenanlagen sind bei nahezu allen Grundstücken fertiggestellt bzw. in der Umsetzung, so dass sich hier kein Bebauungsplanänderungsbedarf abzeichnet.	Die Regelungen zu den möglichen Standorten von Garagen und Carports im WA 2 und WA 3 unterscheiden sich aufgrund der geplanten verdichteteren Bauweise in der Quartiersmitte grundlegend von denen im WA 1. Aufgrund der angestrebten effizienteren Flächennutzung wurde auf weitergehende Abstandsvorgaben verzichtet. Im Unterschied zum WA 1 sind zum Ausgleich dafür im WA 2 und WA 3 die möglichen Standorte exakt vorgegeben, um eine städtebaulich gewünschte Auflockerung dennoch zu erhalten. Es handelt sich hierbei um keine Neuregelung, sondern um eine bereits im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplanung getroffene Entscheidung. 5. Auf diese Neuregelung wird im Zuge der Aufgabe der ursprünglichen Planungsüberlegungen verzichtet. 6. Diese Regelung korrespondiert mit der Klarstellung der Definition „unterirdischer Bauteil“ bzw. „unterirdische Garage“ und wurde auf Anregung des Landratsamts in die Entwürfe aufgenommen. Sie dient der Klarheit und Eindeutigkeit der rechtlichen Vorgaben und ist damit nicht überflüssig. Sie hat inhaltlich indes aufgrund des klarstellenden Charakters keine nachteiligen Auswirkungen. 7. Die geplanten klarstellenden Änderungen betreffen auch das WA 1. An diesen soll daher festgehalten werden. Nachteile bzw. eine Ungleichbehandlung zwischen bereits realisierter und noch ausstehender Bebauung entstehen hierdurch nicht, da es sich lediglich um deklaratorische Änderungen handelt und die bisherigen Anwendungsfälle (v.a. bei der Dachgestaltung untergeordneter Bauteile, s. oben) im Sinne der Bauherren gelöst werden konnten. Um künftig die entsprechenden Problematiken von vornherein zu vermeiden, wird im Interesse der Bauherren an den klarstellenden Regelungen festgehalten.	5. Wird berücksichtigt. 6. Wird nicht berücksichtigt. 7. Wird nicht berücksichtigt.
---	---	--

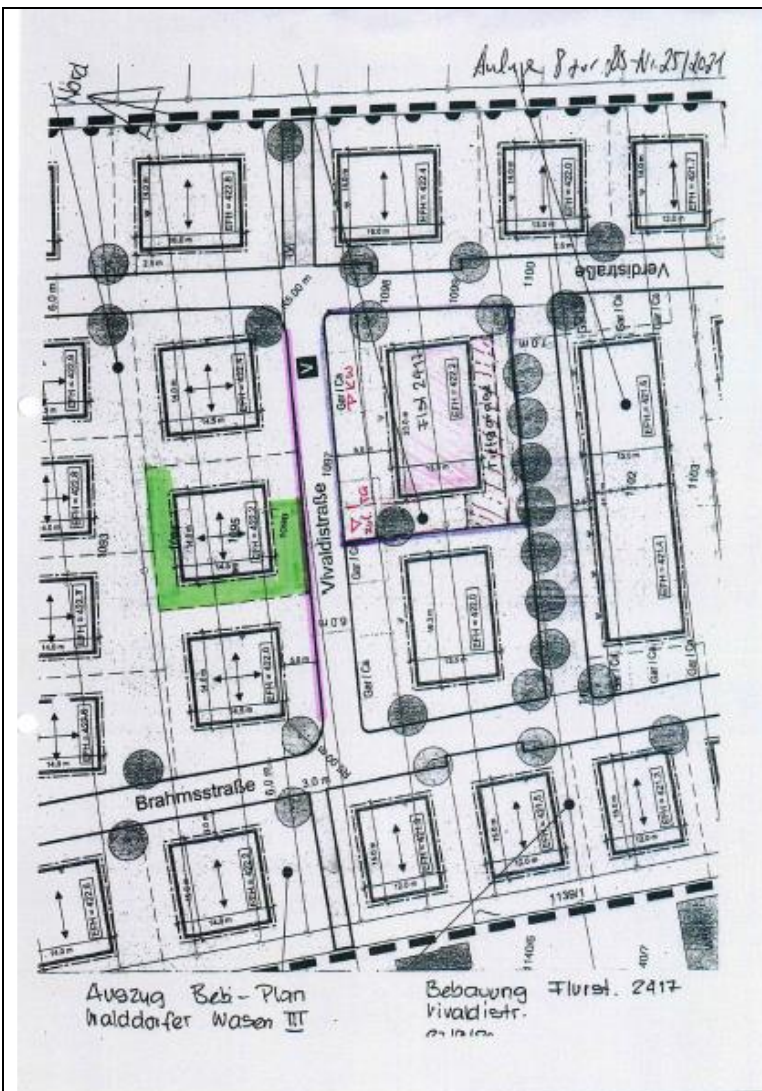
8. Regelungsbedarf, der sich für das gesamte Gebiet ergibt, wird in der Bebauungsplanänderung (bewusst) nicht thematisiert. Zu regeln wäre z. B. die Zulässigkeit von Terrassen und Vordächern sowie Dachvorsprüngen bis max. 30 oder 40 cm und Lichtschächten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwar als Regel und nicht als Ausnahme, wie dies der geltende Bebauungsplan vorsieht. Da solche Anlagen nach dem geltenden Bebauungsplan auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen sind, müssen für solche Anlagen auch wenn diese per se verfahrensfrei wären, förmliche Anträge für die Ausnahme gestellt werden. Dies könnte durchaus vereinfacht werden, wenn solche Regelungen in eine Bebauungsplanänderung aufgenommen würden. Darüber hinaus sollte dringend überprüft werden, inwieweit die nach dem Bebauungsplan festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplangebiet eingehalten wurde bzw. wird. Auch hier ergibt sich Änderungsbedarf. Das sind nur die Punkte, die uns spontan eingefallen sind, tatsächlich gibt es hier vermutlich noch mehrere Punkte, über die nachgedacht werden müsste.	8. Auf die Ausführungen zu 7. wird zunächst verwiesen. Insofern geht die Aussage, es würde kein Regelungsbedarf für das gesamte Gebiet thematisiert, schon von vornherein fehl. Die Zulässigkeit von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich zunächst nach § 23 BauNVO bzw. darüber hinaus nach § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung). Hinzu wurden Ausnahmeregelungen geschaffen, um bewusst im Einzelfall weitergehende Möglichkeiten zur Anwendung bringen zu können. Dabei sollte ganz bewusst keine pauschale Zulässigkeit von Überschreitungen geregelt werden, da jeweils eine Einzelfallprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit von Überschreitungen erfolgen sollte. Dass dies zu entsprechenden AAB-Verfahren führt, war und ist bekannt. Dieser Umstand wurde mitabgewogen und wird im Interesse des städtebaulichen Ziel weiterhin für vertretbar gehalten. Insofern soll an der bisherigen Regelungssystematik festgehalten werden. Weiterer Änderungsbedarf ist nicht ersichtlich. Beim Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“ handelt es sich um eines der großzügigsten und modernsten Planwerke der Gemeinde mit ausreichend Spielräumen für individuelle Bauwünsche. Die Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften (hier: GRZ) ist Sache der Bauaufsichtsbehörde (LRA Reutlingen). Der Gemeinde sind keine „Verdachtsfälle“ bekannt. Etwaige (behauptete oder tatsächliche) Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Bestimmungen und Baugenehmigungen sind überdies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bereits der Ursprungsbebauungsplan eine Erhöhung der Überschreitung der zulässigen GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber der BauNVO-Regelung vorsieht.	8. Wird nicht berücksichtigt.
--	---	--------------------------------------

9. Wir bitten Sie, die Regelungen der geplanten Bebauungsplanänderung nochmals im Detail zu prüfen. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich. Wir regen an, für die beiden Vorhaben im WA 2 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um hier auf der Grundlage einer ganz konkreten Planung Regelungen zu treffen. Die beiden Gebäude im WA 2 müssen dringend aufeinander abgestimmt werden. So können z. B. auch über den Durchführungsvertrag wichtige städtebauliche und freiraumgestalterische Ziele umgesetzt werden, die ansonsten rechtlich nicht umgesetzt werden können. Alternativ wäre auch eine Bebauungsplanänderung fürs WA 2 mit städtebaulichem Vertrag zielführender als nur eine reine Bebauungsplanänderung. Bevor über eine Bebauungsplanänderung nachgedacht wird, sollte geklärt werden, ob die Gemeinde überhaupt ein Vorhaben im Baugebiet möchte, das ursprünglich mit 5 Wohneinheiten vorgesehen war und nun quasi mit doppelter Anzahl an Wohneinheiten geplant wird. Sofern es bei der Bebauungsplanänderung (und zwar nur für das für das WA 2) bleibt, haben wir Ihnen bezüglich der Festsetzungen-/Änderungsvorschläge: 5.1 ...können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das natürliche Gelände nicht stärker verändert/angefüllt wird als bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche..... Besser, weil es kein natürliches Gelände mehr gibt: können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das Gelände max. bis zur zulässigen EFH angefüllt wird. Nr. 5.3 könnte dann ebenfalls entfallen. 6.2. Hier ist der Absatz „Als oberirdisch gelten Garagen und Carports, die ganz oder teilweise oberhalb der nach Ziffer 5.1 und 5.3 definierten Geländeoberfläche liegen“ zu streichen. Örtliche Bauvorschriften 1.1.2 letzter Passus: Der Passus „Bei untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen.....bis auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt“ kann ersatzlos entfallen. Der Sonderpassus Nr. 4.4 beim Punkt Stützmauern ab „Im WA 2....bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin stets vollflächig zu begrünen....“ kann entfallen. Die Regelungen gelten bereits bzw. sollten auch nicht ausnahmsweise für das WA 2 erweitert werden. Beim Passus Nr. 4.5 kann der Teil „... die aus der konkret gewählten EFH nach Ziff. 2.2 resultieren sowie bei Überschreitung der zulässigen sichtbaren Höhe aufgrund der Geländegestaltung auf Nachbargrundstücken) entfallen. Darüber hinaus kann der Passus ab „Im WA 2 können zusätzlich im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden(Oberkante Mauer) über Normalnull (NN) entfallen.“ Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahmen. Uns ist bewusst, dass aufgrund unserer Stellungnahme keine Planreife nach § 33 BauGB vor allem für das Vorhaben im WA 2 vorliegt. Deshalb schicken wir Ihnen unsere Einwendungen auch schon sehr zeitnah. Sehr gerne sind wir zu einem Gespräch bereit, in dem wir Ihnen unsere Punkte nochmals erläutern. Sofern Sie unsere Bedenken mit städtebaulichen Gründen belegen können, sind wir gerne bereit, unsere Einwendungen zurückzunehmen. Wir möchten nur, dass hier nicht mit zweierlei Maß gemessen wird und alle Grundstücke im Baugebiet gleich behandelt werden und zwar unabhängig, ob diese im WA 1, WA 2 oder WA 3 liegen und unabhängig ob diese von der Stadt erworben wurden, über die Umlegung zugeteilt wurden oder durch einen Bauträger ausgemastet wurden.	9. Auf die zusammenfassende Bewertung in der Drucksache wird verwiesen. Aufgrund der bestehenden Baurechte wird der Vorschlag eines gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht aufgegriffen. Das bestehende Planrecht bleibt mit den weiterhin angestrebten Anpassungen ausreichend für die gewünschte städtebauliche und gestalterische Steuerung. Die weiteren Vorschläge bleiben unter Verweis auf die bereits erfolgten Ausführungen unberücksichtigt bzw. berücksichtigt.	9. Wird nicht berücksichtigt.
---	---	--------------------------------------

Stellungnahme	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
<u>Stellungnahme 3 vom 28.04.2021</u> Sehr geehrter Herr Adam, ich möchte Ihnen nochmals in aller Form für das freundliche und ausführliche Telefonat danken welches wir Anfang April geführt hatten. Ich bin 2009 aus Stuttgart weggezogen da ich für meine Familie ein schönes und freundliches Umfeld gesucht habe. Seit 2009 wohnen wir in Pliezhausen. Im Jahr 2020 konnten wir nun feste und starke Wurzeln entwickeln. Meine Frau, meine zwei Töchter (4 Jahre & 8 Monate) und ich bewohnen nun voller Glück und Stolz auf das geleistete ein Haus, welches wir auf dem Flurstück 2415 errichtet haben (das Haus mit dem versetzten Pultdach in der Mitte der Vivaldistr.). Wie ich bereits telefonisch versucht habe zu erklären, sind wir und weitere Bewohner des Wohngebiets sehr besorgt, dass die zu starke Verdichtung des Wohnraumes auf dem Flurstück 2417 für alle negative Folgen haben könnte. Aktuell wird in der Zone, welche als Spielstrasse festgelegt wurde, deutlich zu schnell gefahren und auch mittlerweile regelmäßig geparkt. Wenn nun in dieser Zone 18 weitere Fahrzeuge hinzukommen würden, würde ich mich wie in der Stadt fühlen und nicht wie in einem familienfreundlichen Wohngebiet im ländlichen Raum. Auch entspricht diese hohe Verdichtung meiner Meinung nach nicht dem Charakter des Wohngebietes.	Bei Verstößen gegen die Straßenverkehrsordnung handelt es sich um individuelles Fehlverhalten, dass die Gemeinde nicht zu vertreten hat. Gleichwohl hat die Verwaltung selbstverständlich die Hinweise bereits aufgegriffen und bereits Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt. Sie wird sich als zuständige Ordnungsbehörde (örtliche Straßenverkehrsbehörde) auch weiterhin diesem Thema stellen. Aktuell wird in Bezug auf die Parkierung innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs aufgrund der Bauphase und des damit verbundenen Mehraufkommens an Fahrzeugen noch von entsprechenden Kontrollen abgesehen. Die Verwaltung behält die Situation aber auch in dieser Hinsicht im Blick. Ggf. wird vor entsprechenden Kontrollen und Ahndung auch eine schriftliche Sensibilisierung der Anwohner opportun sein, da es sich in der Regel um deren Fahrzeuge oder deren Besucher handeln dürfte. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass es sich im verkehrsrechtlichen Sinne nicht um eine Spielstraße, sondern einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Diese Unterscheidung ist nicht nur semantisch, sondern auch faktisch und verkehrsrechtlich wichtig. Ein verkehrsberuhigter Bereich erlaubt zwar laut StVO überall Kinderspiele, aber eben auch die Nutzung durch (Kraft-)Fahrzeuge, sodass es sich nicht um eine dem Begriff nach „echte“ Spielstraße handelt.	Wird zur Kenntnis genommen.

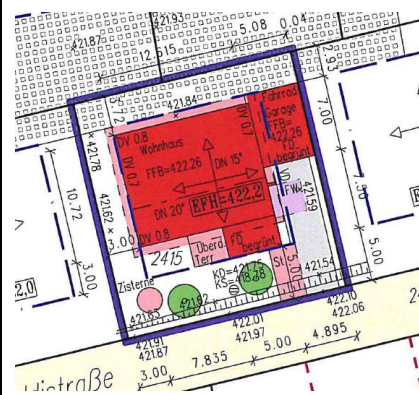
Wie betrifft das uns direkt? Unsere Hecke darf auf der Südseite nur 80 cm hoch sein. Wir sehen dann direkt auf 9 Stellplätze und, schlimmer noch, in die geplante Tiefgaragenzufahrt. Nach aktueller Planung ist diese direkt gegenüber von unserem Garten (Seite der Küche/Wohnzimmer). Da die Straße aber nicht sehr breit ist, wird das bedeuten, dass wir in erhöhtem Maße Lärm, Abgasen, und unschönen Aussichten ausgesetzt werden. Das Konzept „der offenen Gärten“ sieht wohl diese besondere Situation nicht vor. Der Wohnraum wird nun viel stärker verdichtet als bei der ursprünglichen Planung bekannt war und angenommen wurde. Die Anzahl der Wohnparteien haben sich nun fast verdoppelt und damit auch das Fahrzeugaufkommen. Wir sind offene Menschen, wir sehen unsere Nachbarn auch gerne. Jedoch Verkehr, parkende Fahrzeuge, Lärm, Abgase und Scheinwerfer sind eine nicht unerhebliche Belastung was zu einer Reduzierung der Wohnqualität und unserer Gesundheit führen wird. Diese Faktoren werden nicht dazu führen das man in Harmonie leben könnte und erhöhen deutlich das Konfliktpotential. Wenn alle Autos durch die geplante Tiefgaragenzufahrt vor unserem Haus fahren müssen, haben wir ohne dichte Hecke (2 Meter) keinen Schutz vor Lärm, der Frequenz, den Lichtern und den Abgasen. Dies in Kombination mit den geplanten 9 Stellplätzen ist für mich/uns sehr schlimm und ich ersuche Sie um Hilfe. Wir leben sehr umweltbewusst, wir rauchen nicht, wollen, dass alles schön und ordentlich ist. Mein Auto ist leise und emittiert keine Schadstoffe (E-Auto). Unsere Haus emittiert auch nichts und dank großer Photovoltaik produziert unser Haus mehr Energie als benötigt wird. Wir bemühen uns, dass die Allgemeinheit von unserem Bauwerk positiv profitiert und es auch ein schöner Anblick ist. Wir möchten nicht in erhöhtem Maße den Abgasen, dem Lärm, dem Licht der Scheinwerfer der Fahrzeuge ausgesetzt werden die durch die Tiefgaragenzufahrt resultieren. Ich selber versuche, der Allgemeinheit und meine Familie mit sauberer Luft und einer gewissen Ruhe dienlich zu sein. Ich wünsche mir, dass meine Kinder ungestört im Garten spielen können und nicht durch die vielen Autos belastet werden. Eine Tiefgaragenzufahrt ist eine große Belastung. Beim Parken, Rangieren, Anfahren, Einfahren, Ausfahren entstehen die größten Belastungen. Ich kann mir die Tiefgarage nur vorstellen, wenn wir uns davor schützen können und auch dürfen. Ich bin sicher, dass Sie als Betroffener das auch nicht sehen/riechen/hören wollten. Ich verstehe, dass im Wohngebiet die 80cm Hecke sinnvoll sein können - aber in unserem Fall wäre der Sinn verfehlt. Unser Haus wäre das Einzige was durch die Tiefgarage derart belastet werden würde. Darum ersuche ich Sie um eine Hilfestellung das ich mich und meine Familie vor den negativen Folgen schützen kann. Wir schaden niemand wenn wir uns schützen dürfen.	Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine verdichtete Bebauung und Tiefgaragen schon von Anfang an baurechtlich zulässig waren. Insofern war dieser Umstand bekannt. Auch bislang hat der Bebauungsplan schon mehr als 6 Wohnungen zugelassen (siehe oben). Dies wird in der Stellungnahme weiter unten auch eingeräumt. Die Ausführungen sind dem Grunde nach nachvollziehbar, gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Verdichtung in der Quartiersmitte grundsätzlich gewünscht, regionalplanerisch gefordert und städtebaulich sinnvoll ist. Die entsprechenden Belange wurden bereits bei der ursprünglichen Bauleitplanung abgewogen. Sichtschutzanlagen sind schon nach den bestehenden Regelungen möglich. Es besteht damit die Möglichkeit, auf die Nachbarbebauung zu reagieren und sich zu schützen. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen korrespondieren mit dem Planungsprinzip der offenen Vorgärten und stellen einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen her.	Wird teilweise berücksichtigt.
--	---	---------------------------------------

Um das optische Gesamtbild in der Vivaldistraße zu verbessern und ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen würde ich gerne einen Vorschlag machen. Wenn die Hecke von unserem Grundstück 2415 sowie von den Angrenzern links und rechts auf 2 Meter gehen dürfte, wäre der Bereich optisch getrennt, die Schutzwirkung wäre gegeben und der grüne Streifen würde die dicht bebaute, befahrene Vivaldistraße optisch und ökologisch aufwerten. In der Vivaldistraße liegt eine besondere Situation vor. Eine besondere Regelung wäre hier sinnvoll, nachvollziehbar und vertretbar. Falls wir uns nicht vor der Tiefgaragenzufahrt schützen können sind wir gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Flurstück 2417. In diesem Fall werten Sie bitte dieses Schreiben als formellen Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans. Es war allen Parteien und auch den Bauherren bekannt, wie laut beschlossen Bebauungsplan geplant und gebaut werden darf. Wenn die Tiefgarage aufgrund der aktuellen Regelung nicht umsetzbar ist, dann geht es eben nicht. Wenn keine Regelung betreffend der maximalen Wohneinheiten getroffen wurde, begrenzen die möglichen Parkflächen die Anzahl der Wohneinheiten. Ohne Schutz vor der resultierenden Belastung wäre es uns lieber wenn alle Stellplätze oberirdisch wären und sich verteilen würden. Dann hätten wir das Problem mit der konzentrierten Zufahrt nicht. Ich kann durchaus nachvollziehen, dass eine Tiefgarage (sofern diese auch genutzt wird) Vorteile bieten kann. Aber aus unserer Sicht sehen wir ohnehin nur auf parkende Autos + Tiefgaragenzufahrt oder eben nur auf parkende Autos. Letzteres wäre für uns besser, obgleich ich generell einen ökologischeren Ansatz mit weniger Wohneinheiten begrüßen würde (weniger Autos, mehr Gartenflächen). Eine Sonderregelung bezüglich der Schutzmöglichkeit wie oben beschrieben wäre in der Vivaldistraße meiner Meinung nach die beste Lösung für alle Parteien. Unsere Angrenzer links und rechts, [] sowie auch [] sehen die Situation ebenfalls sehr kritisch. Ich habe mich mit meinen Nachbarn ausgetauscht. Dieses Schreiben sowie auch mein Vorschlag haben wir diskutiert und meine Nachbarn teilen meine Einschätzung sowie auch meinen Lösungsvorschlag. Ich hoffe ich konnte Ihnen die besondere Situation nachvollziehbar darstellen und möchte Ihnen in aller Form für Ihre Bemühungen danken.	Aus Sicht der Verwaltung sind die bestehenden Regelungen zu Sichtschutzanlagen ausreichend. Das bestehende Planwerk enthält zu Stützmauern, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen folgende Regelungen: 4.1. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. 4.2. Zwischen den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflucht sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. 4.3. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. 4.4. Sichtschutzanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m (äußerste Kante der Sichtschutzanlage) zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer sichtbaren Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 10,00 m. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Mauern, Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen. 4.5. Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss oder für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss) können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Diese Regelungen ermöglichen es, auf jedem Grundstück individuell auf Sichtschutz- und Einfriedungsbedürfnisse einzugehen. Gleichzeitig	
---	---	--



korrespondieren sie mit der gestalterischen Grundordnung und stellen einen entsprechenden Ausgleich der betroffenen Interessen her. Auch individuell kann z.B. im Bereich von Terrassen reagiert werden. Neben fixen baulichen Sichtschutzelementen könnte hier auch mit mobilen Lösungen (z.B. Pflanzkübel etc.) gearbeitet werden. Überdies gibt es durchaus auch die Möglichkeit, in geringerem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bspw. mit einzelnen Büschen, die nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen, weitere Abschirmungen herzustellen und auf die mögliche Errichtung von Tiefgaragenabfahrten zu reagieren.

Aus Sicht der Verwaltung sind die bestehenden Regelungen auch für die Grundstücke nördlich der Vivaldistraße ausreichend. Den geschilderten Sonderfall kann sie nicht erkennen. Insofern schlägt sie vor, dem geschilderten Vorschlag nicht nachzukommen; dieser hätte eine durchgängige Hecke von 2,0 m Höhe und im extremsten Fall über 60 m Länge zur Folge, unterbrochen nur durch die Zufahrten auf dem mittleren Grundstück. Dies wiederum würde den gestalterischen Absichten zuwiderlaufen. Wirft man einen Blick auf die genehmigten Lagepläne der Grundstücke, ist -wie übrigens auch vor Ort- erkennbar, dass die bestehenden Regelungen genügend Spielräume lassen. Überdies wird auf die weiteren Planungsabsichten für das WA 2 verzichtet.





Stellungnahme	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
<u>Stellungnahme 4 vom 03.05.2021</u> Sehr geehrter Herr Adam, wir haben Rückfragen an die Gemeinde bezüglich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“ und möchten die Gelegenheit nutzen, uns über die Änderungen und deren Ziele und Zwecke zu äußern. Hierbei beziehen wir uns auf den Änderungsbedarf, der sich aus den Planungen zur Bebauung des Mehrfamilienhausgrundstücks Flst. Nr. 2417 ergibt. Aus der Begründung geht hervor: <i>„Die Bauherrschaft beabsichtigt mit der Errichtung der geplanten 9 Wohneinheiten eine effizientere Ausnutzung des Grundstücks, ohne dass das geplante Gebäude aus dem nach dem Bebauungsplan zulässigen Raster für das Maß der baulichen Nutzung fallen würde; insbesondere wird die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten.“</i> Zu diesem Punkt haben wir folgende Fragen: 1. Wird die Bauherrschaft die Wohneinheiten nach der Fertigstellung an einzelne Interessenten veräußern oder werden diese von der Bauherrschaft selbst vermietet? 2. Wie stellt die Gemeinde zukünftig sicher, dass der (zusätzlich geschaffene) Wohnraum, wie im Bebauungsplan beschrieben, einheimischen Personen (z.B. jungen einheimischen Familien, junge einheimische Personen, einheimische Senioren etc.) zur Verfügung gestellt wird? 3. Wird durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht, dass im WA2 nicht nur auf dem Mehrfamilienhausgrundstück mit der Flst. Nr. 2417 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, sondern theoretisch auch das nebenliegende Flst. von der Änderung profitiert und somit die Anzahl der Wohneinheiten für dieses Objekt ohne Zustimmung erhöht werden kann?	Zunächst wird auf die zusammenfassende Bewertung in der Drucksache und die Aufgabe der ursprünglichen Planungsabsichten verwiesen. Die Fragen können wie folgt beantwortet werden: 1. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Verwaltung soll es sich um Mietwohnungen handeln. 2. Das ist nicht möglich. 3. Bei entsprechender Durchführung der Bebauungsplanänderung hätte auch das Nachbargrundstück von diesen Regelungen profitiert.	Wird teilweise berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

4. Hat die Gemeinde Vorgaben oder Empfehlungen erlassen über die (maximale) Anzahl der Wohneinheiten pro Mehrfamilienhausgrundstück im WA2? 5. Ist es möglich, dass bei einer oder auch bei mehreren Wohneinheiten eine Art Kurzzeitvermietung oder Tagesvermietung betrieben wird, beispielsweise an Messebesucher, Geschäftsleute, Handwerker, WG's für Baukolonnen oder Ferientouristen (Airbnb)? Hat die Gemeinde Regelungen erlassen, die diese Art von (gewerblicher) Vermietung für alle Wohneinheiten untersagt? Zusätzlich zu den Fragen möchten wir kurz unseren Standpunkt darlegen und die Hintergründe unserer Fragen erläutern: Wir fühlen uns als Käufer des Reihenhauses Nr. 6 sehr wohl im Wohngebiet und wünschen uns, dass durch die Erweiterung des Mehrfamilienhauses von 5 auf 9 Wohneinheiten die familienfreundliche Atmosphäre im Wohngebiet langfristig erhalten bleibt. Auch wir würden von der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Stützmauer profitieren. Dennoch überwiegen aktuell unsere Sorgen und Bedenken, die wir in Bezug auf die geänderten Regelungen für das Mehrfamilienhausgrundstück haben. Die Änderung führt dazu, dass fünf bzw. sechs familienfreundliche, großzügige Wohnungen durch neun kleinere Wohneinheiten ersetzt werden, von denen laut Planzeichnung mindestens die mittleren drei aufgrund ihrer Größe keinesfalls (langfristig) von Familien bewohnt werden können bzw. von Paaren ggf. mit Kinderwunsch. Ein häufiger Wechsel der Mieter ist zu befürchten. Die erhöhte Einwohnerdichte führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, noch weniger Parkmöglichkeiten und einem erhöhten Lärmaufkommen, verursacht durch die zusätzlichen Bewohner und deren Besucher. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung für das WA2 ist nicht die zusätzliche Schaffung von Wohnraum, da der bewohnbare Raum und dessen Fläche in seiner Größe und Höhe nahezu unverändert bleibt. Eher führt die effizientere Ausnutzung des Grundstücks zu einer steigenden Wirtschaftlichkeit des Objektes und einer Gewinnmaximierung für die Bauherrschaft sowie der zukünftigen Eigentümer. Unserer Ansicht nach ist die Profitmaximierung allein der Grund, weshalb die Bauherrschaft drei bzw. vier zusätzliche Einheiten errichten möchte und hierfür die Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Ganz klar besteht Wohnflächenbedarf im Wohngebiet nicht nur in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern. Dieser Bedarf an Mehrfamilienhäusern muss gedeckt werden, jedoch in einem für die Anwohner (überwiegend junge Familien) verträglichen Maß und nicht zugunsten eines oder einiger weniger Eigentümer oder zulasten junger Familien, die sich gerade den Wunsch vom Eigenheim mühevoll erarbeitet haben. Eine weitere große Befürchtung von uns ist, dass die zusätzlich entstehenden drei bzw. vier kleineren Wohneinheiten für langfristige Mieter wenig attraktiv sind, sondern im Laufe der Zeit	4. Bislang nicht. Auf die entsprechenden Ausführungen zur Stellungnahme 1 wird verwiesen. 5. Schon der bisherige Bebauungsplan enthält einen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Es bedürfte ggf. der Einzelfallprüfung bezüglich der Unterscheidung zwischen zulässiger Vermietung auf Zeit (i.d.R. mindestens 6 Monate) und einem Beherbergungsbetrieb. Weitergehende Regelungen sind nicht möglich. Im Einzelfall können sich Abgrenzungsfragen ergeben, die jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sein können. Die Bedenken sind nachvollziehbar. Auf die zusammenfassende Bewertung in der Drucksache wird verwiesen.	
--	--	--

Kurzzeitmietern, wie beispielsweise Handwerker, Leiharbeiter, Messebesucher, zur Verfügung gestellt werden. Die gute Infrastruktur des Wohngebietes, die hohe Nachfrage nach kurzfristigen Vermietungen sowie die Lukrativität dieser für Bauherr bzw. Eigentümer unterstützen diese Vermutung.

Wir hoffen, dass die Gemeinde all diese Punkte in den Auflagen an die Bauherren berücksichtigt hat und durch die Bebauungsplanänderung kein Raum für Widersprüche und Konflikte zwischen Eigentümer und angrenzenden Anwohnern des Mehrfamilienhausgrundstückes schafft.

Wir verlassen und stützen uns auf die Grundidee des Baugebietes, die besagt, dass „hervorragende Lebens- und Arbeitsbedingungen“ geschaffen werden und „Einheimischen Baumöglichkeiten zu eröffnen, den Zuzug junger Familien zu ermöglichen und damit auch die vorhandene Infrastruktur zu stärken“. Durch die moderaten Grundstückspreise in dem Gebiet sollten gerade diese Personengruppen unterstützt werden und nicht Kapitalanleger, die von dem Verkauf bzw. der gewerblichen (Kurzzeit-) Vermietung von nicht selbst genutztem Wohnraum profitieren werden.

Das ist wie beschrieben nicht möglich.

Stellungnahme	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
<u>Stellungnahme 5 vom 04.05.2021</u> Betrifft: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Walddorfer Wasen III vom 3.3.2021 Sehr geehrter Herr Adam, sehr geehrter Damen und Herren des Gemeinderats der Gemeinde Pliezhausen, mit diesem Schreiben möchten wir zur nachfolgend genannten Sache Stellung nehmen. Es geht um die „Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB‘ vom 3. März 2021 und dabei speziell um die das allgemeine Wohngebiet WA 2 betreffende Änderungen zur Ermöglichung eines Wohnkomplexes mit neun Parteien. Zunächst möchte ich meiner Verwunderung Ausdruck verleihen, dass so schnell die Bauvorschriften geändert werden, weil sie augenscheinlich einem Bauherren nicht genehm sind. Die Regeln waren von Anfang an klar auf dem Tisch und allen Bauherren bekannt. Betreffend das Bezugsniveau mussten wir selbst unsere Baupläne zur Vermeidung einer Ablehnung durch die untere Baurechtsbehörde anpassen: Das Bestandsgelände ist in Anbetracht der Straßenlage eben nicht das nach erfolgter Bebauung herrschende "natürliche" Niveau; dennoch wird es für Berechnung bspw. der Grenzwandfläche als Grundlage herangezogen. Und genau aus diesem Grund mussten wir bei unserem Carport Abstriche machen. Mir sind des Weiteren aus dem Neubaugebiet mehrere Fälle von Bauherren bekannt, die sinnvolle Ausnahmen aus berechtigtem Interesse nicht zugesprochen bekamen - obgleich diese nicht zum Nachteil der Allgemeinheit gewesen wären. Das widerspricht nicht zuletzt meinem persönlichen Gerechtigkeitsempfinden, vor allem aber dem allgemeinen Gleichheitsprinzip. Ich möchte weiterhin darauf hinweisen, dass die Regeln kein Selbstzweck sind. Vielmehr ist ein Zweck des Bebauungsplans, <i>allen</i> betroffenen Bauherren Planungssicherheit bieten, insbesondere auch was die nähere Umgebung im Wohngebiet angeht. Auch wenn nun der Bebauungsplan keine Obergrenze für die Wohneinheiten vorgeben mag, so sind diese doch durch die Vorschriften beschränkt – zuvorderst durch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Was das angeht muss man aber kein Experte sein, um einzusehen, dass zumindest für neun Parteien die notwendigen Stellplätze kaum im bestehenden Rahmen unterzubringen sind. Ich möchte abermals betonen, unter	Auf die Ausführungen zur Stellungnahme 3 wird verwiesen. Zur Verwunderung gibt es keinen Grund. Es ist für jedermann ein legitimes Anliegen, sich mit der Bitte um Prüfung möglicher Änderungen von Bauvorschriften an die Gemeinde zu wenden. Der beschriebene Umstand betrifft nicht den Bebauungsplan der Gemeinde, sondern die gesetzlichen Grenzbauvorschriften nach § 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Der Gemeinde ist der Einfluss hierauf entzogen, es handelt sich in diesem Fall um eine Angelegenheit alleine zwischen Bauherr und Baurechtsbehörde (LRA Reutlingen). Die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften des Bebauungsplans, der Örtlichen Bauvorschriften, des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung erfolgen durch die Baurechtsbehörde im Übrigen nach den gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 BauGB bzw. § 56 LBO. Deren Anwendung erfolgt weder nach Willkür oder nach (subjektiver) Berechtigung und Sinnhaftigkeit einzelner Anliegen, sondern nach Recht und Gesetz.	Wird teilweise berücksichtigt.

diesen Voraussetzungen und der daraus resultierenden Schlussfolgerungen haben wir das Grundstück gekauft, das Haus und insbesondere den Eingang und die Einfahrt geplant und gebaut. Wenn nun argumentiert wird, dass eine höhere Verdichtung städtebaulich gewünscht sei, so nehme ich das Argument zur Kenntnis, möchte aber feststellen, dass wegen der eben geführten Argumentation die Interessen der Bauherren, die sich auf Grundlage der bisher gültigen Regeln zur Bebauung entschlossen haben, höher wiegen als der Wunsch der Gemeinde, bei einem Planungsdefizit retrospektiv nachzubessern; es hätte dann eben gleich anders geplant werden müssen. Als Bewohner der Vivaldistraße 6 betrifft uns die durch die vorgesehene Änderung ermöglichte, deutlich erhöhte Anzahl an Wohneinheiten direkt und in erheblichem Maße: Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt nach derzeitigem Planungsstand uns gegenüber. Es ist klar, dass es dadurch zu einem deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Vivaldistraße und im Zuge dessen zu einer deutlichen Mehrbelastung der Anwohner (Lärm, Licht, Schadstoffimmission) kommen wird. Es dürfte auch klar sein, dass es dadurch zu einer deutlich angespannteren Parksituation in der umgebenden Spielstraße kommen wird – man denke insbesondere auch an das ebenso erhöhte Besucheraufkommen, das sicher <i>nicht</i> durch die ausgewiesenen Stellplätze abgedeckt ist. Als Kompromiss möchten wir uns dem Vorschlag unseres Nachbarn, Herrn [REDACTED] anschließen – konkret also die zulässige Maximalhöhe für Hecken der Anrainergrundstücke der Vivaldistraße auf 2m festzusetzen und mithin zumindest einen gewissen Schutz vor den eben genannten Mehrbelastungen zu ermöglichen. Sollte der Vorschlag nicht durch einen entsprechenden Passus eine Formalisierung im Bebauungsplan erhalten, so betrachten Sie das vorliegende Schreiben bitte als Einspruch gegen die genannte geplante Änderung des Bebauungsplans. In dem Falle bitte ich außerdem um eine Aufklärung der zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zur Durchsetzung des Einspruchs inklusive Nennung von Formvorschriften und Fristen. Im Übrigen möchte ich abschließend noch darauf verweisen, dass die Gemeinde insbesondere im Fall eines stark erhöhten Verkehrsaufkommens durch einen 9-Parteien-Komplex proaktiv dafür Sorge zu tragen haben wird, zum einen das Parkverbot und zum anderen die Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der davon zuvorderst betroffenen Spielstraße dauerhaft und kontinuierlich durchzusetzen. Auf eine gütliche Einigung hoffend verbleibe ich	Auf die Ausführungen zur Stellungnahme 3 wird erneut verwiesen. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne und sonstige Gemeindecassationen (hier: Örtliche Bauvorschriften) kann nach Maßgabe des § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung und § 4 des baden-württembergischen Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg erlangt werden. Ein Antrag wäre gemäß § 47 Abs. 2 VwGO innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift zu stellen. Überdies besteht im Rahmen einer Nachbaranfechtung von Baugenehmigungen die Möglichkeit einer inzidenten Normenkontrolle durch das Verwaltungsgericht. Die Vorschriften über die Nachbarbeteiligung bei Bauanträgen finden sich in § 55 LBO. Einwendungen können im Genehmigungsverfahren innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung durch die Gemeinde geltend gemacht werden. Bei Nichtberücksichtigung von Einwendungen ist der Widerspruch gegen die Baugenehmigung eröffnet, Widerspruchsfrist ist ein Monat nach Bekanntgabe (§ 70 VwGO), in Folge könnte bei Zurückweisung des Widerspruchs Anfechtungsklage erhoben werden, in deren Rahmen die inzidente Normenkontrolle erfolgen würde (Klagefrist ein Monat nach Zustellung des Widerspruchsbescheids - § 74 Abs. 1 VwGO). Für diese Fälle wird anwaltliche Beratung empfohlen, Rechtsberatung durch die Gemeinde kann über entsprechende allgemeine Auskünfte hinaus nicht erfolgen.	
--	--	--

Stellungnahme	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
<u>Stellungnahme 6, ohne Datum, Eingang 06.05.2021</u> Betrifft: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Walddorfer Wasen III vom 3.3.2021 Sehr geehrter Herr Adam, sehr geehrter Damen und Herren des Gemeinderats der Gemeinde Pliezhausen, wir bitten hiermit die nachfolgende Stellungnahme in folgender Sache zur Kenntnis zu nehmen. Dabei geht es um die "Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB" vom 3. März 2021, insbesondere um die das allgemeine Wohngebiet WA2 betreffende Änderungen zur Ermöglichung eines Wohnkomplexes mit 9 Parteien. Ich, [] komme ursprünglich aus Metzingen, bin dort inmitten mehrerer Wohnblöcken und vielen Autos großgeworden und aufgewachsen. Ich habe mich, je älter ich wurde, immer mehr nach einem ruhigen Wohnort, am liebsten <u>direkt auf dem Land</u>, gesehnt. Als ich von zu Hause ausgezogen bin, haben mein Freund, [] und ich uns eine Wohnung in Rommelsbach gemietet. Hier hatten wir sehr enge Wohnverhältnisse und man konnte dem Nachbarn regelrecht auf den Teller schauen. Wir haben uns geschworen, wenn wir uns eines Tages ein eigenes Haus bauen, dann muss dies an einem Ort sein, wo jeder seine Privatsphäre hat, auch wenn man draußen im eigenen Garten ist. Als wir dann die Möglichkeit hatten unser Eigenheim auf dem Land an Feldrandlage, zu bauen, konnten wir unser Glück kaum fassen. Wir wurden jedoch relativ schnell wieder auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt, als wir uns mit dem Bebauungsplan genauer auseinander gesetzt haben. Wir konnten unser Haus nicht so bauen wie wir wollten, sondern mussten uns an die genauen Vorgaben halten. Wir wollten eigentlich unser Haus mit Garage mehr in den Norden setzen, dass wir im Südwesten mehr Garten haben. Jedoch wären wir dann außerhalb des Baufensters gekommen, also mussten wir unseren	Auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3 und 5 wird verwiesen.	Wird teilweise berücksichtigt.

Plan umschmeißen und so bauen, wie es eben gemäß Bebauungsplan möglich war. Im zweiten Schritt haben wir uns im Sommer letzten Jahres an die Gartenplanung gesetzt – auch hier mussten wir relativ schnell unsere Ideen und Vorstellungen verwerfen und uns an den gegebenen Plan und die Vorgaben halten. Selbst auf mehrmalige Rückfragen und regelrechtes Betteln, unseren Wünschen zuzustimmen, wurde immer wieder auf den Bebauungsplan hingewiesen und, dass man dies doch vorher gewusst hätte. Uns sind des Weiteren mehrere Fälle von direkten und indirekten Nachbarn bekannt, die sinnvolle Ausnahmen aus berechtigtem Interesse nicht zugesprochen bekamen, obwohl diese nicht zum Nachteil der anderen Bauherren gewesen wären.

Nun also fragen wir uns, wieso bekommen wir Absagen bei „Kleinigkeiten“ die zum Beispiel die Gartengestaltung betreffen und sich nicht auf andere Grundstücke auswirken, aber ein geplantes Wohngebäude kann eben mal um mehrere Wohneinheiten vergrößert werden. Das widerspricht nicht nur unserem persönlichen Gerechtigkeitsempfinden sondern vor allem auch dem Gleichheitsprinzip. Wir werden somit vor vollendete Tatsachen gestellt, da wir als nicht direkt angrenzendes Grundstück, hierzu nicht angehört wurden. Dennoch betrifft uns die Anpassung ungemein, da die Stellplätze sowie die Tiefgaranzufahrt genau vor unserem Hauptgarten geplant sind und es dadurch zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen in der Vivaldistraße kommen wird. Im Zuge dessen wird es zu einer Mehrbelastung durch Lärm, Licht und Schadstoffemission kommen. Schon bereits zum aktuellen Zeitpunkt ist das Verkehrsaufkommen enorm. Es parken etliche Autos auf der Straße anstatt in ihren, vom Bebauungsplan vorgeschriebenen, Garagen zu parken. Zudem wird vermehrt vor unserer Hofeinfahrt geparkt, wodurch wir enorme Schwierigkeiten haben in unsere Garage zu kommen. Daher gehen wir stark von einer Verschlimmerung der aktuellen Situation aus, wenn hier noch eine Vielzahl an Autos (pro Haushalt mind. ein Auto, Besucherautos, ...) hinzukommen wird, da diese mit Sicherheit nicht alle auf den ausgewiesenen Stellplätzen parken können oder werden.

Daher möchten wir uns dem Vorschlag unseres Nachbarn, hiermit anschließen. Wir erbitten daher die Maximalhöhe der Hecke auf 2 Meter, der drei Grundstücke in der Vivaldistraße festzusetzen um dadurch einen zumindest gewissen Schutz vor der entsprechenden Mehrbelastung zu ermöglichen. Das wäre das mindeste Entgegenkommen, Ihrer Seite aus, was man in dieser Hinsicht erwarten kann. Falls dieser Vorschlag von Ihrer Seite aus nicht genehmigt werden sollte, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als formellen Einspruch gegen die genannte geplante Änderung des Bebauungsplanes. In diesem Falle bitten wir um Begründung und Aufklärung, die zur Ablehnung dieses Kompromisses führt.

Wir hoffen somit auf eine von beiden Seiten akzeptable Einigung und verbleiben

Die obigen Ausführungen zu den Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften werden nochmals unterstrichen. Die Verwaltung verwahrt sich ausdrücklich gegen den Eindruck ihrer „Herzlosigkeit“, der aufgrund der hier gewählten Formulierungen erweckt wird. Sie erkennt indes an, dass es durchaus der Praxis entspricht, sich erst zu einem späteren Zeitpunkt mit Garten- und Außenanlagenplanungen zu berücksichtigen, als der Hausplanung; aus diesem Grund weist die Verwaltung aber in allen Gesprächen, schon ab dem Stadium des Interesse an Baugrundstücken, auf die geltenden Bauvorschriften hin und stellt diese zur Verfügung.

Die Nachbarn werden eben nicht vor vollendete Tatsachen gestellt, sondern zu den Planungsüberlegungen der Gemeinde angehört. Der Aufstellungsbeschluss und die Entwurfsauslegung sind insofern „nicht mehr“ als das Bekunden einer Planungsabsicht mit der Folge, dass sich die Öffentlichkeit hierzu äußern kann. Das Verfahren ist bis zum Schluss auf Offenheit angelegt. Im Übrigen wird auf die zusammenfassende Bewertung in der Drucksache verwiesen.

Den 19.06.2021

gez. A d a m