

Gemeinde Ispringen

Bebauungsplan “Unterdorf, 1. Änderung“

und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB


Sachstand

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen der Behörden und TöBs sowie der Öffentlichkeit aus der erneuten Unterrichtung sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 20.12.2022	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt 20.12.2022	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 16.12.2022 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf eines Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.	Kenntnisnahme. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurde am Verfahren beteiligt und hat am 31.01.2023 Stellung genommen. Kenntnisnahme.

	Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	Kenntnisnahme.
Zweckverband Breitbandversorgung Enzkreis 05.01.2023	Wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Verfahren. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nimmt der Zweckverband Breitbandversorgung im Enzkreis wie folgt Stellung: Gegen die vorgenannten Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen 09.01.2023	Die von der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe vertretenen Belange werden vom Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ nicht berührt. Dementsprechend haben wir auch keine Einwände oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH 12.01.2023	Unsere Stellungnahme bleibt unverändert. Das Gebiet ist ja bereits ausgebaut. Wenn hier nun von der Ersingerstr. eine neue Zufahrtstraße für neue Gebäude entstehen soll, dann bitte berücksichtigen, dass hier ausreichende Trassen für eine Versorgung zur Verfügung stehen müssen. Sonst wäre eine Netzerweiterung nicht möglich. Bitte beachten Sie unsere neue Email-Adresse für Beteiligungen bei Neubaugebieten: T-NL-SW-PTI-31-Neubaugebiete@telekom.de	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird der Bebauungsplanänderung beigefügt. Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Pforzheim 18.01.2023	Aus verkehrspolizeilicher Sicht steht den Planungen derzeit nichts entgegen; es bestehen aktuell keine Einwände oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Deutsche Bahn AG 19.01.2023	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren. Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt. Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Satzungsbeschluss wird zu gegebenem Zeitpunkt übersendet.
Regierungspräsidium Karlsruhe	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Festlegungen entgegenstehen. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme.

<p>Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 20.01.2023</p>		
<p>SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG 24.01.2023</p>	<p>Die SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co KG nehmen zu oben genannter Maßnahme wie folgt Stellung: Gas (Planung): Keine Einwände Strom (Planung): Keine Einwände, der Bereich ist bereits bebaut. Hierbei handelt es sich nur um eine formale Änderung des BB-Planes. TK (Planung): Siehe Strom Wasser (Planung): Keine Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege 27.01.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:</p> <p>Schmalzgasse 5, Flstnr. 0-54, Kulturdenkmal (§2 DSchG)</p>  <p>Gehöft, Quereinhaus, zweigeschossig, giebelständig, Fachwerk, Erdgeschoss massiv, Krüppelwalmdach, Stall mit Aufbau im Winkel und Schweinestall gegenüber, bezeichnet 1722</p> <p>Ersinger Straße 10, Flstnr. 0-65, Kulturdenkmal (§2 DSchG)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Gehöft, Wohnhaus in Ziegelbauweise, niedrigere Scheune und Scheune im Winkel, bezeichnet 1896



Wir regen an, die Kulturdenkmale im Plangebiet „Unterdorf“ in Ispringen nachrichtlich im Planteil zu übernehmen bzw. zu korrigieren sowie im Textteil zu benennen. Wir regen ferner an, die Erhaltung der bestehenden Kulturdenkmale auch planungsrechtlich abzusichern und die Baugrenzen am Bestand zu orientieren. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Falle der Nebengebäude zum Kulturdenkmal Ersinger Straße 10 muss zunächst noch eine detaillierte Prüfung der Kulturdenkmaleigenschaft erfolgen, die bereits anberaumt ist.

Kenntnisnahme.

Die Kulturdenkmale werden in der Planzeichnung „Unterdorf, 1. Änderung“ nachrichtlich ergänzt bzw. korrigiert sowie zusätzlich in den Hinweisen zum Bebauungsplan benannt.

Die Erhaltung der einzelnen Kulturdenkmale ist entweder durch Baugrenzen und/oder Bestandsschutz der betroffenen Gebäude gesichert.

Kenntnisnahme.

Sollte sich diese bestätigen, so regen wir an, das Wegerecht und die Erschließung zu überdenken, da dies mit einem Abbruch der Ökonomiegebäude verbunden wäre. Hier bestünden dann Bedenken seitens des Landesamts für Denkmalpflege.

Eine Prüfung der Nebengebäude im Falle der Ersinger Straße 10 durch das Landesamt für Denkmalpflege hat stattgefunden. Das Ergebnis der Überprüfung der Denkmaleigenschaft der Nebengebäude vom Anwesen Ersinger Str. 10 begründet sich wie folgt: „Leider ist der winkelförmig an die Scheune anschließende Ökonomiebau mit einem jüngeren Garageneinbau nicht mehr sehr aussagekräftig, eine Denkmaleigenschaft ist hier nicht zu begründen. Der an das Wohnhaus ansetzende Teil, also die Scheune, ist noch immer aussagekräftig genug, um eine gute Ablesbarkeit der Hofstelle zu gewährleisten, hier bleibt die Denkmaleigenschaft bestehen.“ (Mitteilung seitens des Landesamts für Denkmalpflege vom 15.02.2023). Die folgende Abbildung zeigt den nun aktuellen Stand mit dem Datum 15.02.2023:



Damit können das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die mit der Bebauungsplanänderung verbundene Erschließung beibehalten werden. Es ist lediglich ein Abbruch des winkelförmig an die Scheune anschließenden Ökonomiebaus notwendig, um die Zufahrt zu ermöglichen. Die denkmalgeschützten Gebäude können somit alle erhalten bleiben, dem widerspricht die Bebauungsplanänderung nicht.

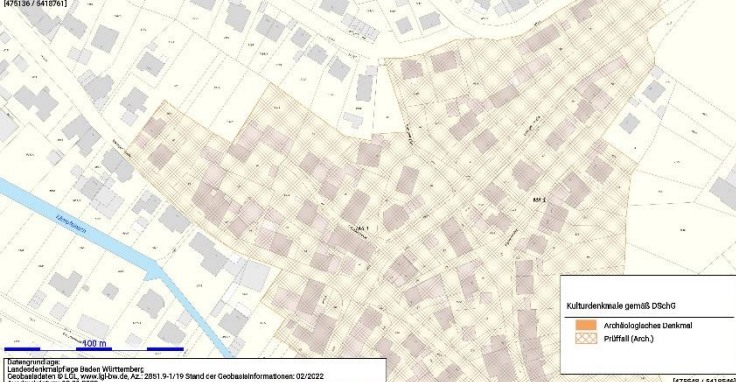
Archäologische Denkmalpflege:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Siedlung Ispringen (MA 1, ADAB-Id. 99881449; Prüffall auf KD nach §2 DSchG). Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD

Kenntnisnahme.

Ein entsprechender Hinweis mit den nebenstehenden Anmerkungen wird der Bebauungsplanänderung beigelegt. Dieser

	<p>nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).</p> <p>Einer Bebauung des Areals kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html.</p> <p>Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf</p>	<p>bezieht sich auf mögliche Baugenehmigungsverfahren zu späterem Zeitpunkt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Anmerkungen haben keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren und werden deshalb nicht in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zudem handelt es sich um ein Bestandsgebiet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Anmerkungen werden dem o.g. Hinweis in der Bebauungsplanänderung beigelegt.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>  <p>[475136 / 5418761]</p> <p>Kulturdenkmale gemäß DSchG Archäologisches Denkmal Prüffall (Arch.)</p> <p>100 m</p> <p>Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg Landesdenkmalamt für die kreisfreie Stadt Stuttgart Stuttgarter Platz 1, 70372 Stuttgart Telefon: 07141 249-1111 E-Mail: stuttgart@denkmalpflege-bw.de</p> <p>[475136 / 5418761]</p>	
<p>Landratsamt Enzkreis Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz 31.01.2023</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen für die berührten Fachbehörden Stellung wie folgt:</p> <p>Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz:</p> <p>Baurecht: Die geplante Änderung und damit einhergehende Innenverdichtung begrüßen wir aus bauleitplanerischer Sicht.</p> <p>Naturschutz: Der Bebauungsplan „Unterdorf“, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Innenverdichtung aufgestellt wurde, wurde am 10.03.2016 als Satzung beschlossen und trat am 08.04.2016 in Kraft. Die Gemeinde Ispringen legt nun einen Alternativvorschlag zur bisherigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ in der Fassung vom 20.02.2020 vor. Die Alternative sieht die Erschließung des Plangebietes zusätzlich über die Ersinger Straße vor. Dadurch kann die Zufahrt rückwärtiger Grundstücke über die Schmalzgasse entlastet werden. Ebenso kann hierdurch die Wendefläche am Ende der Schmalzgasse entfallen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Der Bebauungsplan soll auf Basis neuer Erkenntnisse für den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich mit den Flurstücken Nrn. 53, 54, 55, 60/1, 64, 64/1, 65 und 65/1 geändert werden.</p> <p>Im Unterschied zum Entwurf des zeichnerischen Teils zur Planänderung vom 20.02.2020 („Deckblatt“) sieht die vorgelegte Fassung vom 25.11.2022 eine Erweiterung des B-Plans im südwestlichen Bereich vor und umfasst nun auch die südlichen Teilbereiche der Flurstücke 65/0 und 65/1, die bisher nicht Teil des B-Plans waren. In diesem Bereich sieht die Änderung eine Zufahrt sowie eine zusätzliche Wohneinheit vor. Änderungen im Textteil umfassen die Zulassung eines Tiefgaragenausbaus sowie Neuregelungen für Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen/Carports und Stellplätze.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht ist gegen eine Innenverdichtung bei Wohnbebauung nichts einzuwenden. Wir weisen drauf hin, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach den einschlägigen Paragraphen des Bundesnaturschutzgesetzes in vollem Umfang bei der Planverwirklichung zu berücksichtigen sind. Das Gebiet zeichnet sich durch einen älteren Baumbestand und Grünflächen aus mit einer Lebensraumeignung gemäß den Voruntersuchungen für den Hirschkäfer, Juchtenkäfer, Zaun- und ggf. Mauereidechse sowie für mehrere Fledermaus- und Brutvogelarten (s. STN 03.11.2014). Wie bereits im textlichen Teil zum Bebauungsplan unter Teil E, Nr. 3 festgeschrieben wurde, ist das potentielle Vorkommen geschützter Arten vor Beginn der Baumaßnahme zu untersuchen. Artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen aufgrund § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz sind im Vorgriff ökologisch funktional wirksam umzusetzen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Im textlichen Teil des Bebauungsplans ist unter Teil E (Begründung) Nr. 3 (Artenschutz) die Aussage zu überprüfen, ob mit der Bebauungsplanänderung das Maß der baulichen Nutzung mit der geplanten Zufahrt über die Ersinger Straße sowie die geplante weitere Wohneinheit nicht doch erhöht wird und sich die Eingriffssituation ändert. Die <u>zusätzlich</u> überplante Fläche umfasst ca. 870 m² zum bisherigen Plangebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes werden bei möglichen baulichen Änderungen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die festgesetzte Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in der Bebauungsplanänderung „Unterdorf“ ist im Bestand bereits versiegelt und wird derzeit als Hoffläche genutzt bzw. ist von Gebäuden überbaut, welche zukünftig abgebrochen werden sollen. Faktisch gesehen kommt es damit zu keiner weiteren</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><u>Empfehlungen:</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, den Bebauungsplan hinsichtlich Klimaresilienz zu überprüfen. Die Änderung der klimatischen Verhältnisse, insbesondere hinsichtlich der zu erwarteten längeren Trocken- und Hitzeperioden in den Sommermonaten erfordert geeignete Anpassungen zur Minderung von Hitzebelastungen, die bauplanerisch festgesetzt werden können (Durchgrünung, Energieeffizienz etc.).</p>	<p>Versiegelung. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ wird auch die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht, sondern vielmehr eingeschränkt, da es zuvor keinerlei Angaben zur Beschränkung der Wohneinheiten gab und eine wesentlich dichtere Bebauung in diesem Bereich möglich gewesen wäre. Außerdem handelt es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan, der lediglich Optionen schafft. Demnach sagt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur aus, dass diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, es ist nicht vorgesehen diese gänzlich zu versiegeln. Durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird nur sichergestellt, dass die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücke von der Ersinger Straße aus dauerhaft erreicht werden können. Angedacht ist die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage für die möglichen Gebäude in zweiter Reihe, sodass nicht die gesamte Fläche des GFLR auch tatsächlich als Zufahrt genutzt werden soll – vielmehr wäre eine Entsiegelung im Vergleich zur momentanen Situation möglich. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird lediglich um die erwähnten ca. 870 m² erweitert, eine vollständige Überplanung dieser zusätzlichen Flächen ist, wie bereits zuvor geschildert wurde, nicht vorgesehen. Die Baugrenzen sind angelehnt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ aus dem Jahr 2016 bzw. sogar verkleinert worden. Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ entfällt in der Bebauungsplanänderung zudem der Wendehammer als Erschließungsfläche am Ende der Schmalzgasse.</p> <p>Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ kommt es demnach insgesamt zu keiner wesentlichen Erhöhung beim Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus klimatischen Aspekten wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ festgesetzte private Grünfläche in der Bebauungsplanänderung beibehalten. Auch die übrigen, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ enthaltenen Regelungen, die mitunter der Verbesserung des Kleinklimas dienen sollen, wie beispielsweise die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern oder zur Ver-</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		wendung wasserdurchlässiger Beläge, behalten in der Bebauungsplanänderung weiterhin Gültigkeit, denn es handelt sich lediglich um eine Deckblattänderung.
	Aus Sicht der weiteren am Verfahren beteiligten Behörden bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Enzkreis Umweltamt 02.02.2023	Fachthemenbezogen nehmen wir wie folgt Stellung: Immissionsschutz Gegen die Änderung im o.g. Bebauungsplan (geänderte Erschließung der im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke über die Ersinger Straße) bestehen keine Einwände. Gewässer / Abwasser Aus fachtechnischer Sicht ergeben sich im Bereich Gewässer/Abwasser keine Änderungen. Die Stellungnahme des Landratsamtes - Amt für Baurecht und Naturschutz – vom 16.06.2020 im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens hat weiterhin Bestand. Grundwasser- und Bodenschutz sowie Altlasten Aus fachtechnischer Sicht ergeben sich keine Änderungen. Die Stellungnahme des Landratsamtes - Amt für Baurecht und Naturschutz – vom 16.06.2020 hat weiterhin Bestand. <u>Wir bitten Sie zu beachten:</u> Die STN im Bereich Gewässer/Abwasser erfolgt unter Vorbehalt, da eine ausführliche Sichtung aller notwendigen Unterlagen (alte Pläne, AKP etc.) im Vertretungsfall nicht möglich war.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen aus der Öffentlichkeit:

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Stellungnahme 1 12.12.2022</p>	<p>Es freut mich, dass ein neuer Planentwurf für das Unterdorf aufgestellt wurde.</p> <p>Trotzdem muss ich meine Bedenken äußern: Um ein Einstürzen oder Beschädigen meines Hauses in der Schmalzgasse 1 nicht zu gefährden, möchte ich darauf hinweisen, dass auch der Abtransport der alten Häuser wie Bauschutt etc., über die neue noch nicht erbaute Straße zur Ersingerstraße erfolgen sollte. Dasselbe gilt für das Anfahren der neuen Baumaterialien. Auch diese Fahrten dürfen nicht mit schweren LKWs über unseren Gewölbekeller erfolgen, wegen der Einsturzgefahr. Nicht auszumalen wäre, wenn ein Mensch oder Tier zu Schaden kommen würde.</p> <p>Eine Frage habe ich noch zu der „Fläche für Tiefgarage“. Hier wurde so viel eingezeichnet, dass sämtlichen Häuser (darunter auch unser Haus/Schmalzgasse 1) eine Tiefgarage erhalten könnten. Was natürlich nicht funktioniert. Was hat es damit auf sich?</p> <p>Nun kann ich nur hoffen, dass die Straße keine Durchgangstraße wird, sondern wie eingezeichnet, eine Sackgasse bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach derzeit geltendem Recht wäre ein Abtransport von Bauschutt etc. über die Schmalzgasse möglich. Das im Bebauungsplanentwurf „Unterdorf, 1. Änderung“ festgesetzte Zufahrtsverbots (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) am Ende der Schmalzgasse gilt ebenfalls für Baumaschinen. Somit wurde dem Schutz des Gewölbekellers nach Möglichkeit Rechnung getragen. Ohne die genaue Belastbarkeit des Gewölbekellers zu kennen und von geltendem Recht ausgehend, wird die derzeitige Situation durch die Bebauungsplanänderung verbessert. Es ist jedoch zu beachten, dass die Schmalzgasse weiterhin als Zufahrt für ihre Anwohner sowie als Zuwegung für Rettungsfahrzeuge zur Verfügung stehen muss. Zudem ist die Straße für Bauarbeiten an anderen in der Schmalzgasse befindlichen Gebäuden zugänglich, hierbei geht es nicht nur um die am Ende der Schmalzgasse befindlichen Grundstücke.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ spiegelt die Planungsziele der Gemeinde wider und nicht die derzeitige Bestandssituation. Bei künftigen baulichen Änderungen bzw. Abbrüchen sollen für alle Eigentümer die gleichen Voraussetzungen gelten, sodass eine Besser- oder Schlechterstellung einzelner Personen in dem Gebiet hierdurch vermieden wird. Wenn also aktuell eine Tiefgarage für einzelne Bereiche nicht realisierbar ist, muss das nicht unbedingt auch für die Zukunft gelten. Es handelt sich hierbei auch um einen Angebotsbebauungsplan, der lediglich Optionen schafft. Demnach muss dieses Angebot nicht in Anspruch genommen werden, es besteht lediglich die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Nur so kann ein zunehmender Verkehr ausgeschlossen werden.</p>	<p>Dadurch, dass im Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ am Ende der Schmalzgasse ein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt wurde, bleibt die Schmalzgasse eine Sackgasse. Ebenfalls wird hierdurch verhindert, dass es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch private Kraftfahrzeuge kommt. Durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterdorf“ wird dies rechtlich abgesichert und ist zwingend zu befolgen. Lediglich für Rettungsfahrzeuge sowie den Fuß- und Radverkehr ist die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken gestattet. Das Zufahrtsverbot wird, unabhängig von der Bebauungsplanänderung, durch Poller, Pflanzbeete o.Ä. in der Praxis abgesichert.</p>
<p>Stellungnahme 2 13.01.2023</p>	<p>Seitens eines Bürgers ist eine Bauvoranfrage eingegangen. Es wurde geprüft, ob diese Bauvoranfrage mit der geplanten Bebauungsplanänderung „Unterdorf“ in Einklang steht oder ob sich daraus Abwägungserfordernisse ergeben. Nachstehend sind die Erkenntnisse/ Ergebnisse seitens der Planer bzw. der Gemeinde aufgrund eines Vergleichs der Unterlagen aus der Bauvoranfrage mit den geplanten Festsetzungen zusammengefasst dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Das in der Bauvoranfrage dargestellte nordöstliche Gebäude auf dem Flurstück 64/1 befindet sich zum Teil außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanentwurfes „Unterdorf, 1. Änderung“. Das Gebäude liegt ca. 2,5 Meter nördlich und ca. 1,0 Meter westlich der geplanten Baugrenzen. b) Die Grundflächen der dargestellten Gebäude entsprechen den Größen der jeweiligen Baufenster. c) Die festgesetzten Gebäudehöhen werden eingehalten. d) Die Vorgabe, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, wird eingehalten. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Veränderung der geplanten Baugrenzen wird aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt. Zum einen soll das Baufenster auf einer Höhe mit dem westlich davon befindlichen Baufenster liegen, zum anderen befinden sich diese beiden Baufenster bereits weiter hinten als die östlich liegenden Baufenster entlang der Schmalzgasse. Außerdem soll mit den Gebäuden ein gewisser Abstand zur privaten Grünfläche eingehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>e) Die vorgeschriebene Zufahrt von der Ersinger Straße aus wird eingehalten.</p> <p>f) Die geplante Tiefgarage liegt innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen.</p> <p>g) Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist nicht angegeben und wird auch aus den vorliegenden Unterlagen der Bauvoranfrage nicht ersichtlich. Theoretisch denkbar sind aufgrund der vorhandenen Pläne und je nach Aufteilung innerhalb der Gebäude etwa vier bis sechs Wohneinheiten je Haus; ggf. könnten auch im Kellergeschoss noch weitere Wohnungen untergebracht werden. Aufgrund der dargestellten Stellplätze (insg. 26 in der geplanten Tiefgarage sowie zwei entlang der geplanten Zufahrtsstraße) und der Einbeziehung des vorgeschriebenen Stellplatzschlüssels von 1,5, könnten auf Basis der Bauvoranfrage insgesamt ca. 18 bis 19 Wohneinheiten in den vier dargestellten Gebäuden geplant sein. Dies würde einem Durchschnitt von vier Wohneinheiten pro Gebäude entsprechen bzw. ebenfalls zwei Gebäude mit fünf Wohneinheiten bedeuten.</p> <p>h) Bei der zur Bauvoranfrage eingereichten Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) kann bereits bei der grundlegenden Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche nicht nachvollzogen werden, welche Flächen hierbei einbezogen wurden. Zudem ist unklar, ob</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen beschränkt und soll weiterhin beibehalten werden, der Gemeinderat hat sich bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 explizit hierfür ausgesprochen. Somit sind für diesen Bereich maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig, da zum einen sichergestellt werden soll, dass die notwendige Zahl an Stellplätzen tatsächlich realisiert werden kann und ein dauerhaftes Parken der Anwohner in der ebenfalls schmalen Ersinger Straße ausgeschlossen wird. Des Weiteren begründet sich die Beschränkung der Wohneinheiten in der besonderen Erschließungssituation und der schwierigen Anfahrbarkeit der am Hang gelegenen Grundstücke. Aus diesen städtebaulichen Gründen soll eine zu große Verdichtung vermieden werden. Die entstehenden Gebäude sollen sich zudem in die nähere Umgebung einfügen und am dominierenden umliegenden Bestand orientieren. Auf den Grundstücken an der Ersinger Straße sind in vergleichbarer Lage im rückwärtigen Bereich am Hang in der zweiten Reihe bislang auch nur Einzelhäuser mit maximal zwei bis drei Wohneinheiten vorhanden. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten kann ebenfalls sichergestellt werden, dass eine gewisse Wohnruhe in diesem Bereich weiterhin gewährleistet wird. Es bleibt deshalb auch angesichts der mit der Bauvoranfrage eingereichten Planung, die auch eine größere Zahl an Wohneinheiten vorsehen könnte, bei der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Übereinstimmung der GRZ mit den Vorgaben im Bebauungsplanentwurf „Unterdorf, 1. Änderung“ kann aufgrund einer fehlerhaften Berechnung nicht nachvollzogen werden. Eine Änderung der GRZ mit Einbeziehung der privaten Grünfläche wurde geprüft. Dadurch, dass dies jedoch bereits im derzeit</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>die im Bebauungsplan dargestellte private Grünfläche aus der Berechnung herausgenommen wurde.</p> <p>Zusätzlich wurden in der Bauvoranfrage folgende Fragen gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist die Errichtung von 4 Wohngebäuden mit den Außenmaßen, die sich aus den Planvorlagen vom 15.12.2020 ergeben, planungsrechtlich zulässig? 2. Ist die Hauptzufahrt/Zugang zu den Gebäuden über die Ersinger Str. 10 + 12, entsprechend den eingereichten Planunterlagen, zulässig? 3. Ist die Errichtung der Tiefgarage als Grenzbau entsprechend den eingereichten Planunterlagen zulässig? 4. Ist betreutes Wohnen als Art der baulichen Nutzung zulässig? 	<p>rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ Bestand hat, besteht für die Gemeinde kein Grund zur Anpassung dieser Vorgabe, sodass sie auch für den Bebauungsplanentwurf „Unterdorf, 1. Änderung“ Gültigkeit behält. Die weiterhin vorgesehene GRZ von 0,4 ist darüber hinaus sachgerecht, da in diesem Bereich eine Wohnbebauung vorgesehen ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Grundflächen der vier Wohngebäude entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs „Unterdorf, 1. Änderung“. Jedoch liegt das nordöstliche Gebäude nicht vollständig in den geplanten Baugrenzen. Im Übrigen siehe Absatz a) oben.</p> <p>Kenntnisnahme. Ja, die Zufahrt von der Ersinger Straße aus ist zulässig und darf auch nur noch auf diese Weise erfolgen. Am Ende der Schmalzgasse wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, sodass hier lediglich Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge passieren dürfen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ja, die Errichtung der Tiefgarage als Grenzbau ist, wie in den Planunterlagen vorgesehen, zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ja, betreutes Wohnen ist zulässig. Es handelt sich um eine Wohnnutzung, die in einem Mischgebiet grundsätzlich möglich ist.</p>
<p>Stellungnahme 3 19.01.2023</p>	<p>Guten Tag Herr Bürgermeister Zeilmeier und gesamter Gemeinderat,</p> <p>gemeinsam habe ich mit meinem Rechtsanwalt Herrn S. am 30.05.2022 einem Lösungsvorschlag Ihres Rechtsanwaltes Herrn M. zugestimmt. Herr M. nimmt in Bezug auf die planungsrechtliche Absicherung wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein vorhabenbezogener BPL (vbB) ist nicht unbedingt notwendig, sofern die Baufenster des gültigen rechtskräftigen BPL 2016 eingehalten werden. 	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die Rechtsanwälte haben mögliche Vorgehensweisen diskutiert, sie können und konnten hierzu keine konkreten Absprachen vornehmen. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und der Gemeinderat entscheidet über die Bebauungsplanänderung. Dies hat er unter anderem durch die Beschränkung der Zahl der</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich müsste angepasst werden (neue Erschließung). • Die Erschließung von der Ersinger Str. 10 müsse über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gesichert werden. • Der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen ist gesetzt. <p>Leider sind jetzt zusätzliche Einschränkungen in dem B-Plan 1. Änderung vom 25.11.2022, enthalten. Mein Widerspruch wendet sich gegen eine Baufensterreduzierung in der Ersinger Str. 10, sowie gegen die Baufensterverschiebung nach Süden in der Schmalzgasse auf Flurstück 3/1. Des Weiteren lege ich Einspruch gegen die Reduzierung der Wohneinheiten ein.</p> <p>Herr M. und Rechtsanwalt Herr S. gingen in ihrer Aussage davon aus, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2016 in</p>	<p>Wohneinheiten und seine Begründung hierzu deutlich gemacht, siehe auch Absatz g) der Stellungnahme 2.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Das als D gekennzeichnete Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ auf dem Flurstück 65 wird im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf „Unterdorf, 1. Änderung“ vom 25.11.2022 verkleinert, um eine realistische Zufahrt zu den im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücken zu ermöglichen und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umsetzen zu können. Dabei wird das Baufenster von seiner Größe an das nebenstehende Baufenster bzw. das Gebäude auf Flurstück 62 angelehnt. Die derzeit dort befindlichen Gebäude, auch außerhalb der neuen Baugrenzen, genießen Bestandsschutz. Eine Verschiebung des Baufensters im Bereich K auf dem Flurstück 64/1 wurde nicht weiter vorgenommen. Bereits von Beginn des Bebauungsplanänderungsverfahrens an, wurde das Baufenster in den Bebauungsplanentwürfen „Unterdorf, 1. Änderung“ auf diese Weise dargestellt. Auch im Entwurf vom 20.02.2020, welcher offengelegt wurde, war das Baufenster auf diese Weise festgesetzt. Hierzu gingen damals keine Stellungnahmen ein. Im Übrigen siehe hierzu auch Absatz a) der vorherigen Stellungnahme 2. Die Reduzierung der Wohneinheiten ergab sich aus der Gemeinderatssitzung vom 24.11.2022, in welcher sich der Gemeinderat explizit für eine Begrenzung auf drei Wohneinheiten pro Gebäude ausgesprochen und dies entsprechend begründet hat. Dabei ist auch zu betonen, dass die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus von zwei, wie im Entwurf zur Offenlage vom 20.02.2020 dargestellt, auf drei Wohneinheiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022 zur erneuten Offenlage dargestellt, erhöht wurde. Zudem ist in der Besprechung vom Mai 2022 nicht zugesagt worden, dass keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen wird.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>seinen Grundzügen, Baufenstern und Wohnbaufestsetzungen, weiterhin Bestand hat.</p> <p>Seit 2012 versuche ich ein 3.900 qm großes landwirtschaftlich ungenutztes Areal in Südlage einer angemessenen Wohnnutzung im Rahmen der allgemeinen Innenverdichtung zuzuführen.</p> <p>[...] hat auf seinem Hof Schmalzgasse 3 mit einer mehreren Tonnen schweren Dreschmaschine seine Ernte gedroschen. Meine Verwandten, Familie [...], haben bis 2012 Maschinen und Produkte der Schlosserei mit 30 Tonner LKWs durch die Schmalzgasse transportiert. Der Gewölbekeller Schmalzgasse 1 hat weder durch die o.g. Transporte noch durch die Leitungs- und Straßenbauarbeiten der Gemeinde Schaden genommen. Ich habe bei der Aufstellung des B-Plans keine Kosten gescheut und die Aufnahmen des Gewölbekellers Schmalzgasse 1 im Einvernehmen mit den Eigentümern dokumentiert und aufgezeigt, dass der private Keller geringfügig unter der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.</p> <p>Ferner habe ich statisch nachgewiesen, dass durch einen Straßenbelag (Betonplatte) mit einem Aufwand von ca. € 10.000,- die absolute Standsicherheit des Gewölbes erreicht wird.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. In den gemeinsamen Gesprächen ging es seitens der Gemeinde immer um die Bebauungsplanänderung und nicht um den ursprünglichen, derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Dabei wurde stets versucht, eine gute Lösung zu finden und ein Entgegenkommen seitens der Gemeinde hat stattgefunden. In diesem Zuge wurde der Vorschlag zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke von der Ersingerstraße anstelle von der Schmalzgasse aus aufgenommen und in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Außerdem wurden die zwei Baufenster im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022, im Vergleich zum Entwurf vom 20.02.2020, welcher offengelegt wurde, wieder vergrößert. Des Weiteren wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus von zwei, wie im Entwurf zur Offenlage vom 20.02.2020 dargestellt, auf drei Wohneinheiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022 zur erneuten Offenlage dargestellt, erhöht. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Innen- vor Außenentwicklung wird generell auch seitens der Gemeinde Ispringen befürwortet.</p> <p>Kenntnisnahme. Da die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke zukünftig über die Ersinger Straße erfolgen soll, wird eine Erschließung dieser Grundstücke über die Schmalzgasse hinfällig. Dies wurde entsprechend in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und zudem ein Zufahrtsverbot am Ende der Schmalzgasse festgesetzt. Die Erschließung ist durch ein GFLR über die Ersinger Straße gesichert. Diese Lösung wurde auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage im Jahr 2020 gemeinsam entwickelt. Über diesen Punkt bestand auch bereits in der gemeinsamen Besprechung vom Mai 2022 Einigkeit.</p> <p>Kenntnisnahme. Um kein Risiko im Hinblick auf die Befahrbarkeit der Schmalzgasse bzw. die Standsicherheit des Gewölbekellers einzugehen, wird im Bebauungsplanentwurf „Unterdorf, 1. Änderung“</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Schlussfolgernd kann ein normaler PKW-Verkehr keine Belastung oder Gefährdung darstellen.</p> <p>Ferner ist der ruhende Verkehr in der Schmalzgasse 1 (Parken im öffentlichen Verkehrsraum) vorwiegend aus Schmalzgasse und der Eisinger Str. 1 + 3 verkehrsrechtlich von der Gemeinde Ispringen zu regeln. In der Vergangenheit gab es keine Probleme meinerseits in der Verkehrsabwicklung in der Schmalzgasse. [...] Hofgrundstück Schmalzgasse 3 wird derzeit für alle Anlieger als Wendepplatz und auch als Parkplatz benutzt. Damit bin ich nicht mehr einverstanden und gehe von einer Regelung Ihrerseits aus.</p>	<p>ein Zufahrtsverbots (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) am Ende der Schmalzgasse festgesetzt. Dies wurde seitens des Eigentümers vorgeschlagen und auch in den gemeinsamen Gesprächen thematisiert sowie letztlich als gute Lösung von beiden Seiten angenommen. In diesem Zuge wurde der Vorschlag zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke von der Ersingerstraße anstelle von der Schmalzgasse aus aufgenommen und in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung eingearbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anfahrbarkeit des Hofgrundstückes Schmalzgasse 3 mit seiner bisher vorhandenen Bebauung und Nutzung ist weiterhin über die Schmalzgasse möglich; insoweit besteht Bestandsschutz. Ein zusätzlicher Verkehr durch Neubebauung im rückwärtigen Bereich (Flurstücke 64, 64/1, 65 und 65/1) entsteht in der Schmalzgasse nicht, da dies über die Ersinger Straße gesichert ist und am Ende der Schmalzgasse eine Zufahrtsverbot festgesetzt wird. Aufgrund der vorherrschenden Bebauungssituation kann die Straßenverkehrsfläche in der Schmalzgasse (derzeitige Breite ca. 3,75 m) nicht verbreitert werden. Es handelt sich um einen Stichweg von ca. 70 m Länge, der als Sackgasse gekennzeichnet ist (Straßenverkehrsschild an der Einfahrt Dietlinger Straße). Die Schmalzgasse dient nur dem Anliegerverkehr. Die Kraftfahrzeuge der Bewohner und Besucher der Gebäude entlang der Schmalzgasse können bereits im Bestand nur auf den Privatgrundstücken geparkt und gewendet werden. Bei einer Neubebauung oder Nutzungsintensivierung gilt zukünftig die Festsetzung zum Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der topografischen Gegebenheiten wäre eine ausreichend groß dimensionierte Wendefläche am Ende der Schmalzgasse ohne die Inanspruchnahme von privaten Flächen nicht möglich. Unter Inanspruchnahme von privaten Flächen wäre dies zwar denkbar, wird angesichts der beschriebenen Situation in der Schmalzgasse jedoch nicht für erforderlich gehalten. Zudem kann die Schmalzgasse künftig als reine Anliegerstraße (Verkehrszeichen „Durchfahrt verboten“ mit dem Zusatz „Anlieger frei“) ausgewiesen sowie das bestehende Straßenverkehrsschild „Sackgasse“ zusätzlich mit einem Schild „keine Wendemöglichkeit“ versehen werden.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Bei einem mehr als 10 Jahre dauernden Planungsprozess ist es mehr als angemessen, dem Kompromiss der Rechtsanwälte Herr M. und Herr S. vom 30.05.2022 zu folgen.</p> <p>Mein Rechtsanwalt Herr S. und ich als Grundstückseigentümer sind schlussfolgernd zu dem Ergebnis gekommen, sollte Ihrerseits keine dementsprechende Lösung zeitnah erfolgen, werden wir weitere gerichtliche Schritte einreichen.</p> <p>Ich bin jederzeit zu lösungsorientierten Gesprächen bereit, d.h. für mich auch ein eventueller Verkauf des Areals an die Gemeinde Ispringen.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die Rechtsanwälte haben mögliche Vorgehensweisen diskutiert, sie können und konnten hierzu keine konkreten Absprachen vornehmen. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und der Gemeinderat entscheidet über die Bebauungsplanänderung. Dies hat er unter anderem durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und seine Begründung hierzu deutlich gemacht, siehe auch Absatz g) der Stellungnahme 2.</p> <p>Kenntnisnahme. Nochmals wird auf die Planungshoheit der Gemeinde verwiesen. Durch gemeinsame Abstimmungen mit der Verwaltung und ein Entgegenkommen des Gemeinderates, wurden bereits Anpassungen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens vorgenommen, beispielsweise hinsichtlich einer Zufahrt von der Ersinger Straße anstelle von der Schmalzgasse aus oder einer erneuten Vergrößerung der Baufenster im rückwärtigen Bereich. Im ersten Entwurf des Bebauungsplans „Unterdorf, 1. Änderung“ zur Offenlage im Jahr 2020 waren zwei der Baufenster aufgrund der Verkehrssituation in der Schmalzgasse verkleinert worden. Die Baufenster wurden durch eine Einigung über die Zufahrt von der Ersinger Straße aus wieder vergrößert und an den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 angelehnt. Auch die Zahl der Wohneinheiten wurde von zwei, wie im Entwurf zur Offenlage vom 20.02.2020 dargestellt, auf drei Wohneinheiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022 zur erneuten Offenlage dargestellt, erhöht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Stellungnahme 4 20.01.2023</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Ergänzung zur Stellungnahme unseres Mandanten vom 19.01.2023 dürfen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan noch wie folgt Stellung nehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auch wir dürfen nochmals darauf hinweisen, dass es bei der gemeinsamen Besprechung vom 30.05.2022 im Rathaus in Ispringen gelungen zu sein schien, eine 	<p>Kenntnisnahme. Diese Stellungnahme bezieht sich auf die zuvor stehende Stellungnahme 3.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>einvernehmliche Lösung zu finden. Die dort schlussendlich noch besprochenen Probleme waren nur noch äußerst klein und sicherlich unschwer zu lösen.</p> <p>Dem hat auch die dem Gemeinderat vorgelegte Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Weshalb der Gemeinderat dann eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten beschlossen hat, soll von dieser Stelle aus nicht kommentiert werden. Wir nehmen lediglich zur Kenntnis, dass damit das mühevoll erzielt gemeinschaftliche Besprechungsergebnis einseitig aufgekündigt wurde.</p> <p>Dann allerdings weisen wir neben den Punkten, die unser Mandant bereits vorgetragen hat, ergänzend darauf hin, dass dann die bereits in unserer Stellungnahme vom 09.06.2020 geltend gemachten Bedenken bezüglich der Reduzierung der Baufläche weiterhin aufrechterhalten bleibt. Gleiches gilt natürlich auch für die dort unter Nr. 4 angesprochene Reduzierung der Wohneinheiten.</p>	<p>In den gemeinsamen Gesprächen ging es seitens der Gemeinde immer darum, eine gute Lösung zu finden und ein Entgegenkommen seitens der Gemeinde hat stattgefunden. In diesem Zuge wurde der Vorschlag zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke von der Ersingerstraße anstelle von der Schmalzgasse aus aufgenommen und in den Entwurf zur Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Außerdem wurden die zwei Baufenster im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022, im Vergleich zum Entwurf vom 20.02.2020, welcher offengelegt wurde, wieder vergrößert. Des Weiteren wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus von zwei, wie im Entwurf zur Offenlage vom 20.02.2020 dargestellt, auf drei Wohneinheiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022 zur erneuten Offenlage dargestellt, erhöht. Es wird auch betont, dass die Rechtsanwälte lediglich mögliche Vorgehensweisen diskutiert haben, sie können und konnten hierzu keine konkreten Absprachen vornehmen. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat.</p> <p>Auf die obenstehenden Abwägungsvorschläge zu Stellungnahme 3 wird ergänzend hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Dem Gemeinderat obliegt letztlich die Planungsentscheidung. Dieser hat dem Beschluss zur erneuten Offenlage nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die maximale Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf drei Wohneinheiten reduziert wird. Zur Begründung dieser Entscheidung siehe auch Absatz g) der Stellungnahme 2.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Reduzierung der Baufenster im Bebauungsplanentwurf vom 20.02.2020, welcher offengelegt wurde, wurde aufgrund einer gemeinsamen Einigung zurückgenommen. Im neuen Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022 wurden die Baufenster in ihrer ursprünglichen Größe aufgenommen und richten sich hierbei nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterdorf“ aus dem Jahr 2016.</p> <p>Des Weiteren wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus von zwei, wie im Entwurf zur Offenlage vom 20.02.2020</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Warum hier ohne Not seitens des Gemeinderats einen mehr als sinnvoller Kompromiss verworfen und offensichtlich ein Rechtsstreit vorgezogen wird, bleibt für uns unerfindlich.</p>	<p>dargestellt, auf drei Wohneinheiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2022 zur erneuten Offenlage dargestellt, erhöht. Die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten wurde generell aus städtebaulichen Gründen vorgenommen, was der Gemeinderat entsprechend begründet hat, siehe hierzu auch Absatz g) der Stellungnahme 2. Zudem betrifft die Reduzierung der Anzahl an Wohneinheiten nicht nur die angesprochenen Grundstücke, sondern auch den übrigen Teil der Bebauungsplanänderung. Im rückwärtigen Bereich sind bereits mehr Wohneinheiten als im übrigen Teil der Bebauungsplanänderung zulässig, siehe Bebauungsplanentwurf „Unterdorf, 1. Änderung“ vom 25.11.2022.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und dem Gemeinderat. Dieser hat eine Entscheidung getroffen und sie entsprechend begründet. Auf die obenstehenden Abwägungsvorschläge zu Stellungnahme 3 wird ergänzend hingewiesen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Karlsruhe, den 05.05.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten