



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 166/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	15.09.2008			
Gemeinderat	Ja	29.09.2008			

Änderung des Bebauungsplanes "Hagenbuch" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Satzungsbeschluss -

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen von Hagenbacher Bürgern werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen den Vorbringern gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis ihrer Anregungen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan „Hagenbuch“ i. d. F. des Deckblattes vom 02.06.2008 Index 3 nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Auftrag und Vorgeschichte:

Der Bebauungsplan will entsprechend dem Auftrag des Gemeinderates vom 12.07.2007, bzw. dem Billigungsbeschluss vom 22.10.2007 am südöstlichen Ortsrand von Hagenbuch zwei Bauplätze ausweisen, welche durch eine vom Hagenbacher Weg (Flst. Nr. 6003) abzweigende Privatstraße erschlossen werden.

2. Äußerungen während der öffentlichen Auslegung:

Über das im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gesetzlich Notwendige hinaus war nicht nur den von der Planung betroffenen, sondern der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben worden, sich in der Zeit vom 26.11.2007 bis 11.01.2008 zur Planung zu äußern. Von dieser Möglichkeit wurde reger Gebrauch gemacht.

Auf breite Kritik und Unverständnis stieß die Planungsabsicht, die Einmündung des Feldweges Flst. Nr. 6106 in den Hagenbucher Weg (Flst. 6003) entsprechend dem Änderungsentwurf umzugestalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Insoweit darf nicht verkannt werden, dass der Hagenbucher Weg im östlichen Teilabschnitt als beiderseits anbaubare Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m ausgewiesen ist. Als solche genügt sie zwar den Erschließungserfordernissen der dort ausgewiesenen Bauplätze. Wenn auch jeder Bauherr die für die künftige Nutzung seines Grundstückes notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst herzustellen hat, schließt das aber nicht aus, dass auch auf der öffentlichen Erschließungsstraße – und zwar im Einklang mit geltendem Recht – Fahrzeuge abgestellt werden. Völlig zu Recht haben deshalb bereits im Erstverfahren 1996 einige Landwirte vorgetragen, dass, falls Pkw's auf dem Hagenbucher Weg abgestellt werden, mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen kein Vorbeikommen sei. Demzufolge ging schon die seinerzeitige Planung erkennbar davon aus, dass die Zufahrt zum Maschinenschuppen künftig über den Jordanbergweg, die Feldwege 6108 und 6106 und schließlich über den (südwestlichen) Hagenbucher Weg erfolgt. Konsequenterweise sah sie schon damals eine (aus heutiger Sicht allerdings unzureichende) Umgestaltung des fraglichen Einmündungsbereiches in den Hagenbucher Weg vor, die nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Landwirt umsetzbar wäre. Der seinerzeit geplante Versatz der Kreuzung war zudem insofern ungünstig, als er die Verkehrsbeziehung vom nordwestlichen Teil des Hagenbucher Weges (also aus Richtung Kapelle) in den Feldweg 6106 (also nach Südwesten) insbesondere für größere Fahrzeuge beträchtlich erschwert hätte. Gleiches gilt in umgekehrter Fahrtrichtung (vergl. Auszug aus dem Bebauungsplan 1996, **Anlage 2**). Deshalb ist es aus der Sicht der Verwaltung folgerichtig, den nordöstlichen Rand des Feldweges 6106 entsprechend den heutigen Gegebenheiten beizubehalten. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollte die betreffende Fläche dem westlich angrenzenden Bauplatz Hagenbucher Weg 84 (jetzt Hagenbucher Weg 120) zugeschlagen werden. Weil der Feldweg 6106 spitzwinklig in den Hagenbucher Weg einmündet, empfiehlt das Amt für Flurneuordnung im Hinblick auf die Größe landwirtschaftlicher Maschinen – wie im Bebauungsplan dargestellt – an der Nord-Ost-Ecke von Flst. 6108 einen Radius R 10. Gleiches gilt für die Einmündung in den Feldweg 6108. Dort wird erstmals im Südwesten eine Teilfläche von Flst. 6107/4 in Anspruch genommen.*

*Im Zuge des aktuellen Änderungsverfahrens eröffnet sich nun die Möglichkeit, **im Einvernehmen mit dem betroffenen Landwirt** die Erreichbarkeit des landwirtschaftlichen Maschinenschuppens zu verbessern, bzw. die Einmündungsbereiche entsprechend heutigen Erfordernissen umzugestalten. Nach all dem dient der Umbau der Einmündungsbereiche*

primär landwirtschaftlichen Belangen und ist nach den Gesamtumständen auch sachgerecht.

*Der Bebauungsplan schafft den **äußersten** Rahmen für die Umgestaltung der Einmündungen und dient als Grundlage für den Grunderwerb. Der tatsächliche Ausbau wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt und entsprechend den seinerzeitigen Erfordernissen vorgenommen werden.*

Soweit nun vorgetragen wird, die beabsichtigte Umgestaltung erschwere sogar noch einzelne Verkehrsbeziehungen, liegt dem eine Fehlinterpretation der zeichnerischen Darstellung zugrunde.

Mehrere Beitragspflichtige wollten in geeigneter Weise sichergestellt wissen, dass die Eigentümer der zwei neu ausgewiesenen Bauplätze an der Verteilung des Erschließungsaufwandes für den Hagenbucher Weg (Flst. Nr. 6003) mit beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist durch die Planung selbst und flankierende Maßnahmen hierzu sichergestellt: Die vom Hagenbucher Weg in einem rechten Winkel abgehende und gradlinig verlaufende, ca. 42 m lange private Erschließungsstraße ist im erschließungsrechtlichen Sinne nur (unselbständiges) „Anhängsel“ des Hagenbucher Weges. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass die fraglichen beiden Grundstücke an der Aufwandsverteilung des Hagenbucher Weges beteiligt werden, wenn dem „Erschlossen-Sein“ weder rechtliche noch tatsächliche Hindernisse entgegenstehen. So ist es hier: Durch entsprechende Baulastübernahmeerklärungen ist sichergestellt, dass die künftigen Eigentümer der beiden Bauplätze die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrtsflächen jederzeit uneingeschränkt begehen und befahren dürfen. Die rechtlichen Hindernisse sind damit ausgeräumt. Die Bauinteressenten wurden darüber hinaus im Wege eines öffentlich-rechtlichen Vertrages verpflichtet, die als private Zufahrtsstraße vorgesehene Erschließungsanlage bis spätestens 30.06.2010 fertigzustellen. Damit ist auch in tatsächlicher Hinsicht die Fertigstellung und damit das Erschlossen-Sein gewährleistet. Die beiden begünstigten Grundstücke werden demzufolge zu gegebener Zeit am Herstellungsaufwand des Hagenbucher Weges zu beteiligen sein. Darüber hinaus haben die Eigentümer übrigens auf eigene Rechnung die Privaterschließung Ihrer Grundstücke sicherzustellen.

Auch sei durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, dass auf den Flurstücken 6107/2 und /3 tatsächlich nur zwei Wohngebäude errichtet werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert.

Mehrfach wurde angeregt, die Traufhöhen als absolutes Maß, bezogen auf NN festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hiergegen ist nichts einzuwenden. Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich sollte auf den nördlichen Restflächen der Flurstücke 6107/2 und /3 vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der außerhalb des Plangebietes vorgesehene Ort der Aufwertung verspricht eine wesentlich höhere Effizienz und Nachhaltigkeit der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Eigentümerin des Grundstückes Hagenbacher Weg 50

- widerspricht der Aussage, dass das Verfahren dem Ausgleich früherer Benachteiligungen diene. Tatsächlich habe nämlich auch sie im Erstverfahren nur einen Bauplatz ausgewiesen bekommen. Die verfahrensgegenständliche Ausweisung zweier Bauplätze verletze somit den Gleichheitsgrundsatz zu ihrem Nachteil und rechtfertige die Ausweisung zweier weiterer Baumöglichkeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ihr Hinweis auf den Gleichheitsgrundsatz geht fehl: Dieser Grundsatz verbietet nur, (im Wesentlichen) Gleiches ohne sachliche Rechtfertigung ungleich zu behandeln, findet also nur auf im Wesentlichen gleiche Sachverhalte Anwendung. Daran fehlt es hier: Zwar hat auch Ihnen das 1996 durchgeführte Verfahren lediglich einen ohne Zutun Dritter bebaubaren Platz verschafft. Bei angemessener Würdigung der Gesamtumstände muss freilich auch gesehen werden, dass Ihnen seinerzeit außerdem weitere, erheblich ins Gewicht fallende Planungsvorteile entstanden sind: Ohne selbständig bebaubar zu sein, sind seinerzeit nämlich – im Gegensatz zu den Flächen Ihres südlich angrenzenden Nachbarn - Ihre Flurstücke Nrn. 6106/2 und /3 als Bauland ausgewiesen, also beträchtlich aufgewertet worden. Diesem Umstand war es auch zu verdanken, dass Sie erhebliche Flächenanteile mit Baulandqualität im privaten Umlegungsverfahren einbringen konnten. Ihnen sind hieraus – wenn auch um den Preis der Vermessungs- und Umschreibungskosten – 3 weitere Bauplätze zugefallen. Unter dem Strich hat Ihnen, bzw. Ihrer Familie die Planung 4 Baumöglichkeiten auf einer Fläche von 3.176 m² mit Baulandqualität verschafft. Ihr südlich

angrenzender Nachbar hat hingegen zunächst nur einen Bauplatz mit einer Größe von 1.329 m² erhalten. Weitere, in diesem Zusammenhang relevante Vorteile sind ihm weder durch die Erstplanung 1996, noch später erwachsen. Unter Berücksichtigung der verfahrensgegenständlichen zwei weiteren Baumöglichkeiten wird Ihr Nachbar über insgesamt 3 Baumöglichkeiten, bzw. ca. 3.550 m² Bauland verfügen. Im Blick auf Ihre 4 Baumöglichkeiten können wir – trotz der kleineren Baufläche - eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zu Ihrem Nachteil jedenfalls nicht erkennen. Unter Kostengesichtspunkten stehen Ihren Vermessungs- und Umschreibungskosten bei Ihrem Nachbarn übrigens die Gesamterschließungskosten (Grunderwerb für die private Zufahrtsstraße, Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Herstellung der Zufahrtsstraße) gegenüber.

- beantragt, im Sinne einer Gleichbehandlung auf den Grundstücken 6106/2 und 6106/6 zusammen mit dem Grundstück 6107/2 zwei weitere Baufenster auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ihre Aussage, unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sei die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten zu Ihren Gunsten gerechtfertigt und notwendig, ist durch die vorstehenden Ausführungen widerlegt. Allein schon deshalb verbietet sich die gewünschte Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten, auch würde sie mit hoher Wahrscheinlichkeit eine neue „Wunschrunde“ eröffnen.

- lehnt den Flächenverbrauch ab, der mit der Planung verbunden sei. Um eine höhere Dichte zu erzielen, sollten die Baufenster der Begünstigten so weit nach Süd-Osten verschoben werden, dass 2 weitere Bauplätze entstehen, welche ebenfalls über die im Plan vorgesehene Zufahrtsstraße erschlossen werden könnten (s. beiliegende Skizze, **Anlage 3**).

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits wiederholt ausgeführt, verbietet sich allein schon unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung die Ausweisung zusätzlicher Bauplätze an dieser Stelle. Auch wäre sie städtebaulich verfehlt, denn sie würde eine Zerstückelung der Streuobstwiese bedingen. Und schließlich: Bei den gegebenen Eigentumsverhältnissen hätte sie ohnehin kaum Aussicht auf Realisierung.

- beantragt für den Fall, dass Ihre Bauwünsche in der Streuobstwiese abgelehnt werden, analog zu ihren Gunsten eine Änderung des Bebauungsplanes „Bachlangen-Ebene“ im Bereich des Flurstückes 4549

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die vorstehenden Stellungnahmen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die Eigentümerin der Bauplätze auf den Flurstücken 6002/1 bis /3

- verlangt, dass das Baufenster so verkleinert und die private Zufahrt so platziert wird, dass eine weitere bauliche Nutzung insbesondere im westlichen Bereich der Streuobstwiese ausgeschlossen ist

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan schließt eine weitergehende bauliche Nutzung aus: Im Bereich der Flurstücke 6107/2 und /3 weist der überarbeitete Entwurf nun zwei Einzelbaufenster aus, auf Flst. 6107/4 und im westlichen Teilbereich von Flst. 6107/3 steht die Festsetzung „Private Grünfläche-Streuobstwiese“ ohnehin jedweder Bebauung entgegen.

- kündigt an, die Stadt auf Schadensersatz zu verklagen, falls die Eigentümer der zwei neu ausgewiesenen Bauplätze an der Verteilung des Erschließungsaufwandes für den Hagenbucher Weg nicht beteiligt würden und sie deshalb erhöhte Beiträge entrichten müsse

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der derzeit gültigen Rechtslage kann als gesichert gelten, dass die betreffenden Grundstückseigentümer für die Herstellung des Hagenbucher Weges selbst Erschließungsbeiträge entrichten müssen. Die Planung genügt somit auch im Blick auf die Beitragsgerechtigkeit den Grundsätzen einer gerechten Interessenabwägung. Aber selbst dann, wenn wir die Beitragsfrage falsch beurteilt hätten, führte diese Fehleinschätzung gleichwohl noch nicht zu einer fehlerhaften Planung. Die Beitragsfrage ist nämlich nur einer von zahlreichen abwägungserheblichen Aspekten.

- weist darauf hin, dass sie die Flurstücke 6002/1 bis /3 im Vertrauen auf die Beibehaltung der Streuobstwiese erworben habe

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt keinen Vertrauensschutz in den Fortbestand eines bestehenden Bebauungsplanes: Die verfassungsrechtlich garantierte Planungshoheit der Stadt beinhaltet seit jeher das Recht auf eigenverantwortliche Planung und Regelung der Bodennutzung in ihrem Gebiet. Sie beinhaltet selbstverständlich auch das Recht, einer bestehenden Planung (insbesondere) in Teilbereichen neue Inhalte zu verleihen. Bewegt sich die Gemeinde dabei – wie hier – innerhalb der gesetzlichen Schranken, begründet dies, zumal die Planänderung Ihre

Grundstücke gar nicht erfasst, selbstverständlich auch keinen Vertrauens-, bzw. Planungsschaden zu Ihren Gunsten.

- regt an, die private Erschließungsstraße nicht als abknickende Sackgasse herzustellen, sondern als gradlinige Zufahrt, welche unmittelbar an der Grenze, bzw. gleich auf Flst. 6107/3 als Wendeanlage ende

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist – jedenfalls im Prinzip – so vorgesehen. Auf eine Wendeanlage kann unter den gegebenen Umständen allerdings verzichtet werden, so dass die private Erschließungsstraße an der Grenze der Flurstücke 6108/8 und 6107/3 endet. Für die verkehrliche Erschließung des Flst. 6107/2 genügt eine das Überfahrtsrecht sichernde Baulast. Die notwendigen Baulasten liegen bereits unterschrieben vor.

- interpretiert den 100 %-Beschluss so, dass die Erschließung nicht nur als Privatstraße, sondern darüber hinaus (um die sukzessive Bebauung der noch verbliebenen Streuobstwiesenflächen zu unterbinden) auch der naturschutzrechtliche Eingriff auf dem Baugrundstück selbst zu erfolgen habe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem stehen der eindeutige Wortlaut des Beschlusses, aber auch die Beschlussvorlage selbst und schließlich die auf ihrer Basis geführte Diskussion des Gremiums entgegen. Es besteht im Übrigen auch kein Grund, die Thematik naturschutzrechtlicher Ausgleich hineinzinterpretieren, denn die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingebunden.

- verlangt, dass zugunsten ihrer und anderer nördlich der neu ausgewiesenen Baugrundstücke die Traufhöhe auf 583,00 N. N. und die Dachneigung auf max. 38 ° beschränkt wird. Eine Höhenangabe, welche sich auf eine privat zu erstellende Straße beziehe, sei nicht hinreichend verlässlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es spricht nichts dagegen, die Traufhöhe als absolutes Maß über N. N. festzusetzen, nämlich 4 m über dem höchsten Punkt des angrenzenden Geländes.

Weil der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 in Anlehnung an das Ortsbild für Neubauten Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 40° vorschreibt, sind keine

Gründe ersichtlich, weshalb für die zwei neu ausgewiesenen Bauplätze die Neigung auf 38° begrenzt werden sollte.

- bittet um Mitteilung, wie die Verwaltung, bzw. der Gemeinderat einer höheren baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke, Flurstücks-Nrn. 6002/1 bis /3 (4 Einzelgebäude statt 3) gegenüberstehe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einer dahingehenden Bebauungsplanänderung steht der Gleichbehandlungsgrundsatz entgegen: Im Blick auf Ihre 3 Baumöglichkeiten auf 2.600 m² Baufläche wird jedenfalls keine Notwendigkeit gesehen, (vermeintliche) frühere Benachteiligungen auszugleichen. Die Zulassung einer weiteren Baumöglichkeit würde nämlich – im Gegenteil – als Präzedenzfall mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit neue Begehrlichkeiten wecken.

Der Eigentümer des Grundstückes Jordanbergweg 10

- regt an, im Grenzbereich zu seinem Grundstück und den südwestlich angrenzenden seiner Mutter keine Garagen zuzulassen. Man möge insoweit die Fehler der Erstplanung 1996 ausräumen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird keine Notwendigkeit gesehen, für diese lediglich zwei Bauplätze Sonderregelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen zu treffen. Im Übrigen: Auch in anderen, neueren Baugebieten wie etwa „Klotzholzäcker“ oder „Im Winkel“ sind keine Grenzgaragen ausschließende Festsetzungen getroffen. Dafür gibt es auch gute Gründe: Nach § 23 Abs. 5 BauNVO kann die Genehmigungsbehörde dann nämlich nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob und wie weit eine Grenzgarage mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Bei der Entscheidung sind – mit anderen Worten - die nachbarlichen Interessen mit den Belangen des Bauherrn abzuwägen. Von einer Fehlplanung kann sonach keine Rede sein, dieser Planungsansatz ist – im Gegenteil – darauf ausgerichtet, der spezifischen örtlichen Situation optimal Rechnung tragen zu können.

- beantragt, die Tiefe des Baufensters anzupassen an die der angrenzenden Grundstücke

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert.

- beantragt die Verschiebung der Baufenster so weit nach Süden, dass die Firstlinie in der Flucht des Gebäudes Jordanbergweg 12 liegt

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischen Ihrer südlichen Baugrenze und der nördlichen Ihres Nachbarn, liegt ein Abstand von immerhin 28 m. Von einer Beeinträchtigung der Belüftung und Besonnung Ihres Grundstückes kann unter den gegebenen Umständen sonach keine Rede sein und es wäre unangemessen, das nachbarliche Baufenster auf Kosten des Wohngartens weiter nach Südosten zu verschieben.

Der Eigentümer der Grundstücke Hagenbucher Weg 112 und 114

- beantragt den Ausbau des südwestlichen Teilstückes des Hagenbucher Weges (Flst. 6003) als Erschließungsstraße für die im Bebauungsplan „Hagenbuch-West“ ausgewiesenen Bauplätze nordwestlich dieses Feldweges.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Gesamtumstände geht die Verwaltung davon aus, dass Sie diesen Wunsch zwischenzeitlich wieder verworfen haben. Zum einen, weil die anderweitige Erschließung der fraglichen Plätze nach wie vor möglich ist. Auch hatte Ihnen die Verwaltung entsprechend dem Ergebnis einer Dezernentenbesprechung mitgeteilt, dass eine Bebauung des Ihren Bauplätzen gegenüberliegenden Wiesengrundstückes Flst. Nr. 6108/2 aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werde und ein Ausbau deshalb an die Bedingung geknüpft sei, dass Sie zur Kostenübernahme bereit sind. Die Verwaltung hatte Sie gebeten, sich hierzu innerhalb einer konkret genannten Frist verbindlich zu äußern. Obwohl die Verwaltung diese Frist wegen Ihrer verschiedenen Rückfragen wiederholt verlängert hatte und sämtliche offenen Fragen durch die Verwaltung beantwortet sind, ist die zuletzt eingeräumte Frist, der 02.05.2008 verstrichen, eine verbindliche Kostenübernahmeerklärung liegt jedoch bis heute noch nicht vor. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb mit den Inhalten weiterbetrieben, wie ihn der Gemeinderat zuletzt gebilligt hat. Der Ausbau des südwestlichen Teilabschnittes des Hagenbucher Weges ist im Bebauungsplan somit auch nicht vorgesehen.

- regt an, die Erschließung der beiden verfahrensgegenständlichen Bauplätze nicht – wie vorgesehen – über die geplante Privatstraße, sondern über den südlich entlang der Bauplätze verlaufenden Feldweg, Flst. 6108 vorzusehen. Dann könnte, um eine Betriebswohnung für den Gesellschafter und Hofnachfolger zu ermöglichen, das Flst. 6170/1 in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dahingehende Bebauungsplanänderung wäre zum einen städtebaulich verfehlt und würde im Übrigen gegen den sogenannten „100 %-Beschluss“ verstoßen, weil der Feldweg Flst. 6108 dann eine (über Erschließungsbeiträge zu refinanzierende) öffentliche Erschließungsanlage wäre.

- unterbreitet das Angebot, seine beiden Bauplätze Hagenbucher Weg 112 und 114 an die Stadt oder den nördlichen Nachbarn zu veräußern, wenn zu seinen Gunsten auf Flst. 6170/1 ein Bauplatz ausgewiesen würde

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die vorstehende Stellungnahme wird verwiesen.

Der Eigentümer des Grundstückes Hagenbucher Weg 118

- befürchtet, vom Verkehr „stark geblendet“ zu werden, wenn sich Fahrzeuge auf dem Feldweg 6106 auf seinen Wohn- und Essbereich zubewegen

Auch die Nutzbarkeit seiner an eine über 20 m große Einmündung/Kreuzung angrenzenden Terrasse sei eingeschränkt.

Die Folge seien Einbußen hinsichtlich der Wohnqualität und auch Wertminderungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Befürchtungen sind im Hinblick auf das äußerst geringe Verkehrsaufkommen völlig unbegründet.

Die Eigentümer des Grundstückes Jordanbergweg 6

- wiederholen ihre früheren Behauptungen, dass
 - die Änderungsplanung das Entwicklungsgebot verletze
 - die Änderung nicht im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden dürfe, weil – wie hier – die Grundzüge der Planung berührt seien
 - es unter den gegebenen Umständen ermessensmissbräuchlich sei, die Streuobstwiese zugunsten zweier Baumöglichkeiten zu opfern

Stellungnahme der Verwaltung:

Dass dieses Vorbringen nicht durchdringt, ist bereits in der Billigungsvorlage hinlänglich zum Ausdruck gekommen. Das bloße und gänzlich unsubstanzierte Wiederholen früherer, jedoch stichhaltig widerlegter Argumente allein vermag dem Vorbringen freilich nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Die **Eigentümerin des unbebauten Grundstückes Hagenbucher Weg 116**

- möchte wissen, wie die Zufahrt zu ihrem Grundstück Flst. 6112, Hagenbucher Weg 116 möglich sei. Im Bauvorbescheid vom 11. November 2005 sei ihr mitgeteilt worden, dass sich das Schlüsselgrundstück Flst. Nr. 6115/2 im Eigentum der Stadt befinde und das Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht vor einem Verkauf dinglich gesichert werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach wie vor ist Ihr Bauplatz über das Grundstück Hagenbucher Weg 118, Flst. 6112/1 erschließbar. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit sehen wir nicht.

- bittet um Mitteilung, ob die Zufahrt über den Weg 6115/2 oder über den Hagenbucher Weg Flst. 6003 erfolge

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Lage der Dinge kann die Zufahrt weder über den Weg 6115/2, noch über den Hagenbucher Weg, Flst. 6003 erfolgen: Über den erstgenannten Weg deshalb nicht, weil es – wie Sie wissen - an der dinglichen Sicherung fehlt und über den Hagenbucher Weg deshalb nicht, weil der Hagenbucher Weg ohne Kostenübernahme Ihrerseits den Status eines Feldweges beibehält. Die Zufahrt kann demzufolge – wie bereits ausgeführt - nur über das Grundstück Hagenbucher Weg 118, Flst. 6112/1 erfolgen.

Die **Eigentümer der Bauplätze Hagenbucher Weg 124 und 126** beantragen in der privaten Zufahrtsstraße Leitungsrechte für Schmutz- und Regenwasser zugunsten ihrer vorgenannten Grundstücke einzutragen

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter den gegebenen Umständen ist eine Sicherung im Bebauungsplanverfahren sinnlos. In Ihrem eigenen Interesse empfehlen wir Ihnen jedoch, bei der Veräußerung der für die private Zufahrtsstraße benötigten Fläche dieses Leitungsrecht zugunsten der Bauplätze Hagenbucher Weg 124 und 126 dinglich abzusichern.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Unter Hinweis auf die entstehenden Lücken auf den Flurstücken 6106/2, 6106/7 und 6107/1 regt das **Landwirtschaftsamt** eine dichtere, also flächensparendere Bebauung an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dahingehende Bebauungsplanänderung würde voraussichtlich eine erneute „Wunschrunde“ eröffnen, zum anderen hätte sie bereits im Blick auf die Eigentumsverhältnisse kaum Aussicht auf Realisierung.

Aus Sicht der **Kreisfeuerwehrstelle** wäre aus brandschutztechnischer Sicht eine Erschließung über den vorhandenen Feldweg 6108 zu begrüßen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dahingehende Bebauungsplanänderung hätte nicht hinnehmbare Erschließungsbeitragsrechtliche Konsequenzen: Der Erschließungsbeitrag für die beiden neu ausgewiesenen Bauplätze wäre (völlig) unangemessen hoch.

Selbstverständlich wäre im Brandfalle auch die Zufahrt über den Feldweg 6108 möglich.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung zu.

Brugger

i. V. Christ

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

1 Bebauungsplan Nr. 885/39

2 Auszug aus dem Bebauungsplan 1996

3 Skizze Zufahrtsstraße