

621.41

Bebauungsplan: Hardt-Horn, 6. Änderung, Teilbereich Mitte/Süd (2. Entwurf)

Anhörung der Träger öffentlicher Belange: - Öffentliche Auslegung: 20.07.2020 bis 19.08.2020

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
	<p><u>1. Träger öffentlicher Belange</u></p> <p><u>Bedenken und Anregungen</u></p>		
1.1.	<p>Gemeinde Hagnau (Eingang per E-Mail am 20.07.2020)</p>		
	<p>[...] vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde Hagnau am Bodensee äußert hierzu keine Bedenken und sieht somit von einer Stellungnahme ab. [...]</p>	--	
1.2	<p>Stadt Markdorf (Eingang per E-Mail am 20.07.2020)</p>		
	<p>[...] die Stadt Markdorf ist von der Planung nicht betroffen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu können.[...]</p>	---	
1.3	<p>Stadt Friedrichshafen, Bauordnungsamt (Eingang 27.07.2020)</p>		
	<p>[...] Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf wurden keine Bedenken erhoben.</p>	---	
	<p>Hinsichtlich Punkt 8.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen empfehlen wir anstelle der maximalen Größe von 20 m², 30 m² zuzulassen. [...]</p>	<p>Die baulichen Nebenanlagen sollen sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und die Freiflächen nicht dominieren. Es wird daher vorgeschlagen, die bisher festgesetzte maximale Größe von 20 m³ (nicht m²) beizubehalten.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der Planung</p>

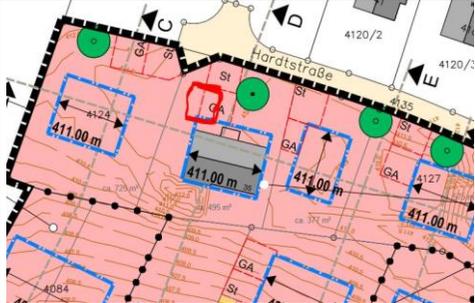
1.4	Netze BW GmbH (Eingang per E-Mail am 29.07.2020)		
	[...] vielen Dank für die Information zu dem Bebauungsplan.		
	Unsere Stellungnahme vom 18. März ist noch gültig. [...]	Die Stellungnahme vom 18. März 2020 lautete: „Im betreffenden Bereich verlaufen Kabel der EV Immenstaad. Sollte eine Umlegung der vorhandenen Kabel notwendig sein, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen. Zur Versorgung des Gebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Deshalb kann es im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich werden, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.“	Nicht erforderlich
1.5	Polizeipräsidium Ravensburg (Eingang per E-Mail am 29.07.2020)		
	[...] im Sinne der Verkehrssicherheit wäre ggfls. das Freihalten der Sichtfelder von den vorgesehenen Stellplätzen auf die Fahrbahn vorzusehen, so dass diese eingesehen werden kann, bevor sie befahren wird. [...]	Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1 – Einfriedungen, Abgrenzungen – enthält einen entsprechenden Passus: „Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.“	Nicht erforderlich
1.6	Abwasserzweckverband Lipbach – Bodensee (Eingang per E-Mail am 04.08.2020)		
	[...] der Abwasserzweckverband Lipbach – Bodensee erhebt gegen die Planungen keine Bedenken.		
	Dennoch weisen wir auf die Abwasserverbandsleitung im Südwesten des Plangebietes hin. Diese wird nach der vorgelegten Planung nicht beeinträchtigt bzw. überbaut (siehe auch beigefügte Pläne). Bitte beachten Sie diesbezüglich auch unser Schreiben vom 13.03.2020. Wir bedanken uns für die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. [...]	Kenntnisnahme, in dem Schreiben vom 13.03.2020 wurde auf die bestehende Abwasserverbandsleitung hingewiesen.	Nicht erforderlich
1.7	Stadt Friedrichshafen – Stadtplanungsamt (Eingang per E-Mail am 05.08.2020)		
	[...] vielen Dank für die Information bzw. Beteiligungsmöglichkeit zum o. g. Bebauungsplanverfahren.	---	---
	Hiermit möchten wir Ihnen lediglich mitteilen, dass die Stadt Friedrichshafen auf eine offizielle Stellungnahme am Verfahren verzichtet. [...]		

1.8	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Eingang am 11.08.2020)		
	[...] der Regionalverband bringt zur o. g. Änderung des Bebauungsplans keine Anregungen oder Bedenken vor. [...]	---	---
1.9	Dt. Telekom (Eingang per E-Mail am 13.08.2020)		
	[...] zu diesem Bebauungsplanverfahren haben wir bereits am 18.03.2020 Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung bis auf weiteres.		
	Ergänzung: Sollte für die Bebauung hier eine umfangreiche Erschließungs- und Straßenbaumaßnahme der Gemeinde Immenstaad erfolgen, so informieren Sie uns rechtzeitig vor Baubeginn, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich , damit wir die bestehende Cu-Versorgung nochmals überprüfen und ggf. neu mit FTTH versorgen.	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen von Erschließungsarbeiten.	Nicht erforderlich
	Allerdings werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. [...]	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
1.10	RP Tübingen, Postfach 26 66, 72016 Tübingen (Eingang per E-Mail am 13.08.2020)		
	[...]		
	I. Raumordnung Keine Anregungen oder Bedenken		
	II. Naturschutz Belange der Höheren Naturschutzbehörde waren in der vorangegangenen Anhörung nicht erkennbar. Nunmehr verwundert, dass die Erschließungsarbeiten offenbar bereits begonnen haben, obwohl die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung das Vorkommen streng geschützter Arten nicht ausschließen konnte und die erforderlichen Untersuchungen nicht abgeschlossen sind. Auf die gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen. [...]	Es haben bislang keinerlei Erschließungsarbeiten stattgefunden, die gesetzlichen Bestimmungen wurden und werden beachtet.	Nicht erforderlich

1.11	Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Bau- recht, Albrechtstraße 77, 88045 Friedrichshafen (Eingang per E-Mail am 17.08.2020)		
	[...] wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 20.07.2020 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Rege- lungen, die im Regelfall nicht überwunden werden kön- nen		
	Art der Vorgabe		
	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:		
	Aufgrund der teilweise noch fehlenden artenschutzfachlichen Kar- tierungen (Fledermäuse, Zauneidechse, Haselmaus) und ausste- henden Aussagen zum Artenschutz, ist eine abschließende Stel- lungnahme zu den aktuellen Unterlagen nicht möglich.	Mittlerweile liegt der Bericht zum Artenschutz vor. Nach- weise für das Vorkommen von Haselmaus und Zau- neidechsen gibt es nicht. Es wurden insgesamt 9 Fleder- mausarten festgestellt.	Nicht erforderlich
	Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Artenschutz (Nr. 12.4) sind noch zu ergänzen. So dient z. B. die Festsetzung der Bergung von Fledermäusen alleine der Vermeidung des Verletzungs- und Tötungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Eine notwendige Aussage zum Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ru- hestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und etwaige zu ergrei- fende Maßnahmen sind noch nicht getroffen. Die Untersuchungs- methodik zu den Fledermäusen ist unklar. Im Zwischenbericht zur artenschutzrechtlichen Beurteilung (Löderbusch 21.06.2020) wird „eine Ausflugsbeobachtung“ genannt, der anhängende Plan „Fle- dermausregistrierungen mit dem Bat-Detektor“ auf Seite 4 der Beurteilung lässt auf eine Transektbegehung rückschließen. Unklar ist neben der Methodik, ob die fehlenden Nachweise, bspw. im großflächigen Gehölzbestand im Norden des Plangebiets, räumli- che Untersuchungslücken darstellen, oder tatsächlich dort keine Fledermäuse registriert wurden. Auch ist für die Größe des Plan- gebietes eine Begehung mit einer Person nicht ausreichend.	Die bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf der Grund- lage der artenschutzrechtlichen Einschätzung ergänzt.	Zustimmung zur Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Artenschutz
	Das Fazit der Begründung kann erst nach den noch ausstehenden artenschutzfachlichen Untersuchungen erfolgen und ist in der der- zeitigen Formulierung verfrüht und zu abschließend formuliert.		
	Rechtsgrundlage § 39 BNatSchG; § 44 Abs. 1 BNatSchG Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Be- freiungen) § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG.		

	B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands		

	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage		
	<u>Belange des Planungsrechts:</u>		
	In den Schnitten könnten für die bebauten Bereiche ebenfalls die nach den Festsetzungen zulässigen Bau Kuben sichtbar gemacht werden.	Die Schnitte sollen zeigen, wie sich die maximal zulässige Neubebauung in den Bestand bzw. in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. Ihre Ergänzung wird daher nicht für erforderlich gehalten.	Nicht erforderlich
	<p>Die Begründung ist aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches auf Seite 20 und 21 anzupassen (Grundstück Flst. Nr. 4081 jetzt gesamt, Gesamtgröße Plangebiet nicht mehr 1,44 ha).</p> <p>Bei der Verfahrensbegründung fehlen noch Aussagen bzgl. der Ausschlussstatbestände (z. B. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten), siehe § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Fälschlich wird § 13b BauGB erwähnt.</p> <p>Der neue Passus in der Begründung auf Seite 30 berücksichtigt nicht die maximalen Wandhöhen von 6,40 m im nördlich der Hardtstraße gelegenen Bebauungsplanbereich.</p> <p>In der Abwägungssynopse zu C II.5. wurde in der Bewertung nicht Satz 2, sondern Satz 3 betrachtet. [...]</p>	<p>Redaktionelle Korrektur der Begründung.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung / Korrektur der Begründung.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p> <p>Der Satz 2 lautete: <i>„Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer zulässig.“</i> Er kann entfallen, weil grundsätzlich nur Satteldächer zulässig sind – redaktionelle Korrektur.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	2. Öffentliche Auslegung		

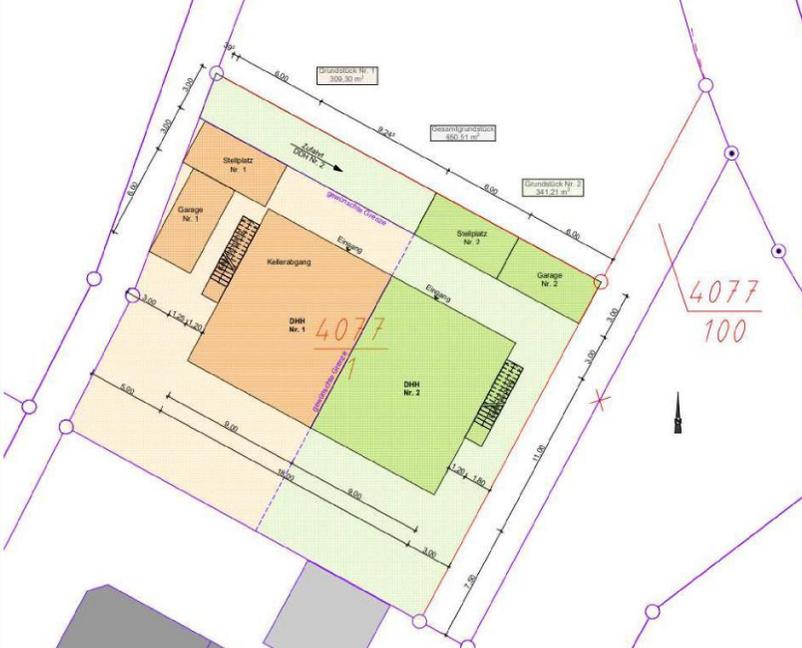
	> <u>Bedenken und Anregungen</u>		
2.1.	[REDACTED] (Eingang per E-Mail am 22.07.2020)		
		Es wird vorgeschlagen, das Garagenbaufenster wie gewünscht geringfügig nach Westen zu verschieben.	Nicht erforderlich
2.2	[REDACTED] (Eingang per E-Mail am 11.08.2020)		
	[...] wir möchten zum Planentwurf vom 25.06.2020 erneut Stellung nehmen und folgende Änderungen vorschlagen:		
	A) Verschiebung des Baufensters auf Flst 4079 Vergleicht man die beiden benachbarten Baufenster auf Flst 4079 und Flst 4079/1, so fällt auf, dass ersteres merklich weiter von der gebogenen Grenze der Hardtstraße entfernt ist. Wir wollen anregen, das Baufenster auf Flst 4079 um 1,5 Meter nach Norden (zur Hardtstraße hin) zu verschieben. Durch eine Verschiebung des Baufensters auf Flst 4079 zur Hardtstraße hin würden beide Gebäude auf Flst 4079 und Flst 4079/1 dem gebogenen Straßenverlauf folgen und sich somit in gleichen Abständen zur Straße harmonisch in das Straßenbild und Gesamtbild des Quartiers einpassen.	Die gewünschte Verschiebung hat städtebauliche keine negativen Auswirkungen und beeinträchtigt die Nachbar-Grundstücke nicht. Es wird daher vorgeschlagen, dem Wunsch nachzukommen.	Zustimmung zur Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4079 um ca. 1,5 m nach Norden
	Die Verschiebung nach Norden würde auch der Topologie besser entsprechen und weniger Füllraum zwischen Straße und Haus benötigen. Beide sich eng gegenüberstehenden Gebäude würden zudem leicht gestaffelt und aufgelockerter wirken und der südliche Garten auf Flst 4079 besser nutzbar werden.		
	Wir bitten deshalb um eine Verschiebung des Baufensters auf Flst. 4079 von 1,5 Metern nach Norden.		
	B) Variante: Verlängerung des Baufensters auf Flst 4079 Als Variante und alternativ zur Verschiebung (siehe oben Punkt A) könnte das Baufenster auch um 1,5 Meter nach Norden hin verlängert werden (Baufenster dann 9 x 13,5 m = 121,5 qm), was		

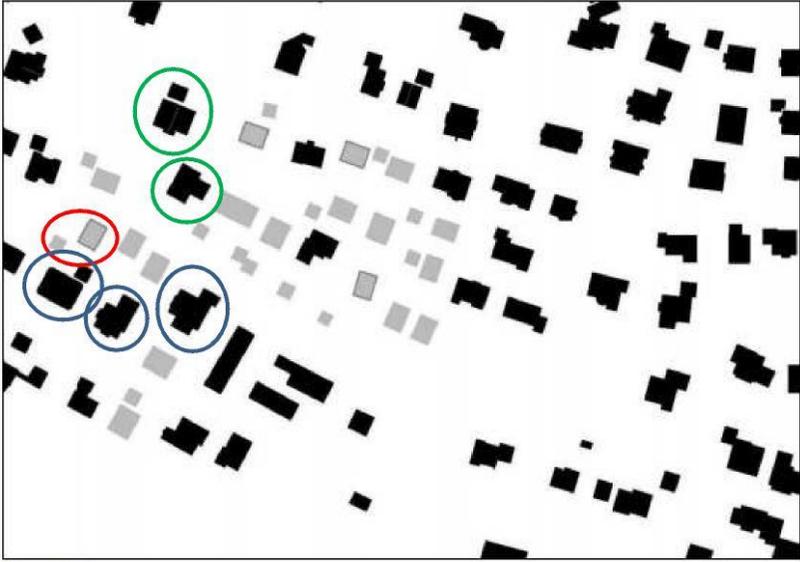
	angesichts anderer vergleichbarer Grundstücke im Geltungsbereich vertretbar erscheint. Das Flst 4079 misst insgesamt ca. 512 qm (506 qm Bauplatz plus 6 qm aus Fortschreibung Straßenanteil Flst 750/103) und hat damit eine Größe, die anderen Flst mit ca. 5 Ar und Baufenstergrößen von 120 qm ähnelt (z.B. Flst 4082 Süd ¹).		
	¹ Auf Flst 4082 (südlicher Teil) ist ein Baufenster mit 10 x 12 m = 120 qm auf einer Bauplatzgröße von ca. 536 qm ausgewiesen. Die Angabe von ca. 674 qm als Bauplatzgröße im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kann u.E. nicht zutreffen und sollte überprüft werden.	Das Grundstück ist im aktuellen Plan ca. 552 m ² groß – redaktionelle Korrektur	Nicht erforderlich
	Wir bitten auch die Variante einer Verlängerung des Baufensters nach Norden zur Hardtstraße hin um 1,5 Meter zu prüfen und ggf. zuzulassen.	Auf den beiden Grundstücken Fl. St. Nr. 4079 und 4079/1 war im alten Bebauungsplan ein Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) zulässig. Jetzt sind es 2 Einzelhäuser, die jedoch aufgrund des Grundstückszuschnitt geringe Abstände zueinander aufweisen. Die Vergrößerung eines Baufensters ließe die Bebauung massiver erscheinen und wäre daher städtebaulich unverträglich.	Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne Vergrößerung des Baufenster auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4079.
	C) Festsetzung der EFH Im Höhenverlauf entlang der Flst 4082, 4079/1, 4079 und 4077 zeigt sich, dass die Hardtstraße in jedem Grundstücksteil um ca. 1 Meter ansteigt und somit an den Eckpunkten der Flurstücke ein Höhenverlauf von 405,0 m üNN, 406,0 m üNN, 407,0 m üNN und 408,5 m üNN vorgegeben ist (siehe Skizze Anlage 1).		
	Wir möchten vorschlagen, die EFH Werte diesem natürlichen Anstieg anzugleichen. Die zugehörigen EFH Werte in der Staffelung 405,0 m üNN, 406 m üNN, 407 m üNN und 408,5 m üNN würden eine harmonische Reihe entlang des Straßenverlaufs bilden und ein passendes Gesamtbild ergeben.		
	Nachdem die EFH Werte auf Flst 4082 (405,0 m üNN) und 4077 (408,5 m üNN) bereits entsprechend fixiert worden sind, regen wir an, auch die EFH Werte für die Flst 4079 und 4079/1 dem Straßenverlauf anzupassen und geringfügig zu erhöhen.		
	Wir schlagen deshalb eine Festsetzung der EFH der Flst 4079 und 4079/1 auf 407,0 m üNN bzw. 406,0 m üNN vor. Durch diese Maßnahme wäre auch eine weitgehende Barrierefreiheit für beide Flst erreichbar. Die hinsichtlich des Wasserabflusses nachteilige Neigung der Stellplätze zum Haus hin könnte damit ebenfalls vermieden werden.	Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der beiden genannten Grundstücke wurde schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um jeweils 0,50 m angehoben. Die nordöstlichen Ecken der Baufenster liegen damit jeweils ca. 0,50 m über der Straßenhöhe. Die weitere Anhebung um 0,50 m würde dazu führen, dass die Baufenster 1,00 m über den jeweils direkt angrenzenden Baufenstern lägen. Deshalb wird vorgeschlagen, die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen beizubehalten.	Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne die Anhebung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 4079 und 4079/1.
	D) Anpassung der Wandhöhe um die Stärke der Dachdämmung		

	[...] bereits in meinem letzten Schreiben habe ich auf eine maßvolle Nachverdichtung und auf nachbarschaftsschützende Belange hingewiesen. Diese Vorgaben werden meines Erachtens im Bereich der Flurstücke Nr. 4129 und 4171 noch immer verletzt.		
	In der Gemeinderatssitzung vom 06.07.2020 wurde von Herrn Hornstein vorgetragen, dass der Grenzabstand jetzt auf 4 Meter verändert wurde. Dies trifft jedoch nur an der nordöstlichen Ecke des Baufensters zu. Da die Grenze jedoch schräg zum neuen Baufenster verläuft, verringert sich der Grenzabstand an der nordwestlichen Ecke des Baufensters auf gerade mal 3 Meter. Was ich nicht hinnehmen kann. Deshalb beantrage ich hier nochmals, das nördliche Baufenster auf dem Flst.-Nr. 4171 soweit nach Süden zu verschieben, dass auch an der nordwestlichen Ecke ein Grenzabstand von mindestens 4,5 bis 5 Meter entsteht.	Der Abstand des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4071 zur Grundstücksgrenze beträgt an der nordöstlichen Ecke ca. 4,40 m, an der nordwestlichen Ecke sind es ca. 3,40 m. Ein weiteres Verrücken des Baufensters nach Süden würde die südlich gelegenen Freiflächen auf dem Grundstück reduzieren und die Sicht des östlich gelegenen Nachbarn nach Südwesten beeinträchtigen.	Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne das weitere Verschieben des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4071.
	Ich weise hier nochmals darauf hin, dass bei keinem anderen Grundstück in dieser Bebauungsplanänderung die Baufenster so nah an die bereits bebauten Grundstücke geplant sind wie bei dem Flst.-Nr. 4171 zu meinem Grundstück Flst.-Nr. 4129. Im Sinne der Gleichberechtigung und des Gleichheitsgrundsatzes bitte ich, meinem Antrag zuzustimmen. [...]		
2.4	 (Eingang per E-Mail am 18.08.2020)		
	[...] mein Bruder und ich sind in Immenstaad aufgewachsen und groß geworden. Glücklicherweise hat uns unser beruflicher Werdegang zurück nach Immenstaad geführt, so dass wir uns unseren Wunsch, hier eine Familie zu gründen und dauerhaft sesshaft zu werden, erfüllen konnten.		
	In diesem Zusammenhang bietet sich uns aktuell die Möglichkeit, das Grundstück im Hardt-Horn mit der Flurnummer 4077/1 von den gegenwärtigen Eigentümern erwerben zu können.		
	Nach Durchsicht des neuen Bebauungsplans mit den dazugehörigen Dokumenten sowie den im Bebauungsplan gemachten Festsetzungen mussten wir jedoch feststellen, dass es uns die gegenwärtigen Vorgaben unmöglich machen, dieses Grundstück so zu nutzen, dass unsere beiden Familien eine angemessene Bleibe finden können. Insbesondere die Grundflächenzahl von 0,3, die Anzahl der Vollgeschosse, die Firsthöhe, sowie die Ausweisung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten machen das Grundstück für uns unbrauchbar.		
	Nach Durchsicht der Begründung des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf das beschriebene Planungserfordernis und die		

	<p>Planungsziele kommen wir zu dem Schluss, dass unser konkretes Vorhaben, auch wenn es nicht dem gegenwärtigen Planungsstand entspricht, jedoch in der Gesamtschau dem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegensteht. Darüber hinaus stellen wir fest, dass die im Planungsentwurf gemachten Festsetzungen für das konkrete Grundstück dem Planungsziel der Gemeinde sogar entgegenstehen.</p>		
	<p>Im Folgenden möchten wir Ihnen unsere Gründe darlegen.</p>		
	<p>1. Möglichkeiten nach den aktuellen Festsetzungen Für das Flurstück 4077/1 mit der Fläche von 651m² ergibt sich durch die Grundflächenzahl von 0,3 eine bebaubare Fläche von ca. 195 m². Nach Abzug der in § 19 BauNVO genannten Grundflächen (Garagen, Stellplätze, etc.), die in die Ermittlung der Grundfläche mit 65m² einfließen, bleibt für das Baufenster eine Baufläche von 130m² übrig. Für eine Doppelhaushälfte, sofern diese überhaupt unter die Definition eines Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten zu subsumieren wäre, ergäbe sich daraus eine Grundfläche von 65m² (mit Abzug der Mauern um 52m²) und eine Gesamtwohnfläche (ohne Keller) von ca. 91m² bei einer Firsthöhe von 7,50m.</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan weist auf dem Gesamtgrundstück I. St. Nr. 4077 bei einer Größe von ca. 1.447 m² ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 210 m² auf. Jetzt sind es zwei Baufenster a 135 m² = 270 m². Die Baufenster können gem. Pkt. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Größe von 5 x 1,5 m überschritten werden.</p> <p>Zulässig waren bisher zwei Wohneinheiten, jetzt sind es 2 x 2 WE = 4.</p> <p>Die zulässige Geschossflächenzahl betrug bisher 0,4, jetzt sind es 0,6.</p>	
	<p>Bei einer Teilung eines Einzelhauses in zwei Wohneinheiten käme man für die untere Wohnung auf maximal 104m² Wohnfläche und für die obere Wohnung auf maximal ca.80m² Wohnfläche.</p>	<p>Bisher war ein Vollgeschoss zulässig, jetzt sind es zwei. Dabei lässt sich das Dachgeschoss als Vollgeschoss nur unter bestimmten Voraussetzungen realisieren = schmalere Baukörper und entsprechende Dachneigung. Die neuen Nutzungsziffern lassen in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe von 4,50 m jedoch eine deutlich bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu und führen potentiell zu kräftigeren Baukörpern als im Bestand.</p>	
	<p>Die Gesamtwohnfläche (ohne Keller) von 91m² für eine Doppelhaushälfte steht vom finanziellen Aspekt her in keinem Verhältnis zu den Kosten, die zum einen der Kauf des Grundstücks und zum anderen der Bau selbst nach sich ziehen würde. Auch entspricht eine solche Bauweise nicht der gebietsüblichen Bebauung, die als anspruchsvoll bezeichnet wird.</p>		
	<p>Die Teilung in zwei Wohneinheiten, wie oben beschrieben, ist entgegen dem Planungsentwurf in keiner Weise familiengerecht. Käme man im besten Fall für die untere Wohnung noch auf 104m² Wohnfläche, ist dies für eine vierköpfige Familie möglicherweise noch ausreichend, trägt jedoch sicherlich nicht der anspruchsvollen Bauweise des Gebietes Rechnung. Ferner wäre die obere Wohnung durch die Schrägen geprägt und käme einer typischen Dachgeschosswohnung gleich, die dem Charakter des Gebiets ebenfalls nicht entsprechen würde.</p>		
	<p>Der im Planungsentwurf angeführte familiengerechte Grundriss kann somit mit diesen Festsetzungen weder als Doppelhaus noch</p>		

	als Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten erreicht werden. Barrierefreie Wohnungen (wie die im Erdgeschoss) sind typischerweise für Menschen interessant, die aus welchen Gründen auch immer Barrieren nicht einfach umgehen können. In der Praxis also würde dann das Erdgeschoss von einem älteren Ehepaar bewohnt werden, welches auf Barrierefreiheit Wert legen würde, dass aber gleichzeitig weniger Platz benötigt, da es nur zu zweit ist.		
	Das Ehepaar mit ein bis zwei Kindern müsste folglich in der Dachgeschosswohnung Platz finden, welche aber nicht ausreichend Platz bietet.		
	Somit bliebe nur ein klassisches Einfamilienhaus als Variante übrig, womit man dann aber nicht mehr von einer Nachverdichtung sprechen kann.	Die Verdoppelung der Baufenster und Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie die Anhebung der Nutzungsziffern (GFZ, Wand- und Firsthöhe) stellen im Vergleich zum alten Bebauungsplan eine Nachverdichtung dar.	
	<u>2. Festsetzung Einzelhaus</u>		
	Unter F.2. (Begründung) wird im Planungsentwurf angeführt, dass es sich bei dem vorliegenden Gebiet um eine bevorzugte Wohnanlage handelt, die sich neben der Lage durch dicht begrünte Gärten und eine anspruchsvolle und weitgehend eher zurückhaltende Bebauung auszeichnet. Weiterhin wird erläutert, dass sich die Gemeinde der angespannten Situation am Wohnungsmarkt bewusst ist und dass die Gemeinde dieses Gebiet behutsam und gebietsverträglich nachverdichten will. Ferner wird betont, dass sich der Trend von freistehenden Einfamilienhäusern mit großem Garten hin zu kompakten Bauformen innerhalb knapp geschnittener Grundstücke entwickelt und dass diesem Umstand Rechnung getragen werden solle.		
	Das folgende Bild zeigt einen ersten Planungsentwurf für ein Doppelhaus auf Flurstück 4077/1. Dieser Planung ist die Grundflächenzahl 0,4 zugrunde gelegt.	Der genannte Planungsentwurf zeigt eine Situation, die im Plangebiet vermieden werden soll: eine Grundstücksseite (Nord) ist komplett mit Garagen, Stellplätzen und Zufahrten belegt, die angestrebte Untergliederung mit Baumpflanzungen ist nicht mehr möglich, das Nachbargrundstück wird empfindlich beeinträchtigt. Die Anordnung der westlichen Garage führt zusammen mit dem Hauptbaukörper zu einem fast durchgehenden Gebäuderiegel.	
	Aufgrund der Größe des Flurstücks tragen unsere beiden geplanten Doppelhaushälften dem Erfordernis der zurückhaltenden Bebauung Rechnung, da sich diese gerade durch ihre Größe in die Umgebungsbebauung einfügen und gleichzeitig ausreichend Platz für begrünte Flächen lassen.		
	Wie man sieht, entspricht die Breite des Baufensters dem des südlich gelegenen Gebäudes, wobei die in der Zeichnung dargestellte	Die südlichen Freiflächen sind im Vergleich zur bestehenden Siedlungsstruktur und zum weiteren Plangebiet knapp	

	<p>Baufenstergröße immer noch 10% kleiner ist.</p>	<p>bemessen, die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes ist in diesem Bereich kaum mehr möglich.</p>	
		<p>Das zum Vergleich herangezogene Doppelhaus auf dem südlich gelegenen Grundstück Fl. St. Nr. 4076 weist folgende Kennzahlen auf: Grundstücksgröße ca. 1.143 m² Doppelhaus 2 x ca. 110 m² = ca. 220 m² Traufhöhen 2,63 m – 3,20 m Firsthöhen 6,89 m – 7,50 m.</p>	
	<p>Für uns sind im Hinblick auf die Planungsziele deshalb keine Gründe erkennbar, weshalb auf der nördlichen Seite ein Doppelhaus erlaubt ist und auf der Südseite nicht.</p>		
	<p>Vielmehr kann man mit Blick auf die Bestandsbebauung der Hardtstr. (z.B. Hardtstr. 10, 20, 22, 24, 32, 38, 40, 46) erkennen, dass die vorhandenen Doppelhäuser sehr ansprechend gebaut worden sind, und die Gebäude einen mindestens so großen Teil des Grundstücks beanspruchen wie in unserem Planentwurf.</p>	<p>Die genannten Beispiele liegen nördlich des Plangebietes in einem deutlich seeabgewandteren Bereich, der städtebaulich kaum mit der Südseite der Hardtstraße vergleichbar ist.</p>	
	<p>Wir beantragen daher, die Änderung für das Flurstück 4077/1 von Einzelhaus mit zwei WE auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte.</p>		<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer ohne die Festsetzung von Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4077 bzw. 4077/1.</p>
	<p><u>3. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u></p>		

<p>Die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan mit 0,3 angegeben. Diese Grundflächenzahl ist die gleiche wie im noch aktuellen Bebauungsplan `Hardt-Horn`. Abweichend von diesem wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht, welches die zweigeschossige Bebauung zulassen soll. Sodann führt die Begründung weiter aus, dass sich diese beiden Werte an der vorhandenen Baustruktur und am Gebietscharakter, der durch Freiflächen wesentlich geprägt ist, orientiert. Schließlich wird auf den Schwarzplan verwiesen, der zeigen soll, dass sich die vorgesehene Bebauung in die Siedlungsstruktur einfügen würde.</p>		
<p>Betrachtet man den Schwarzplan im Detail, so stellt man entgegen der o.g. Begründung fest, dass das Grundstück 4077/1 ausschließlich von größeren bestehenden Einfamilienhäusern (blau südlich und grün nördlich) umgeben ist. Dagegen nimmt sich das Baufenster 4077/1 als geplantes Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten geradezu klein heraus. Eine Vergrößerung dieses Baufensters würde der Siedlungsstruktur somit nicht entgegenstehen.</p>	<p>Der Schwarzplan zeigt die bestehende Bebauung mit allen Anbauten, Garagen / Carports und baulichen Nebenanlagen, die in der Planung noch nicht feststehen und damit auch nicht darstellbar sind. Hierzu zählt auch die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile</p>	
 <p>Schwarzplan</p>		
<p>Rot: Grundstück 4077/1 Blau: Grundstücke 4076, 4078, 4082 Grundstücke im nördlichen angrenzenden Teil des Hard-Horns.</p>		
<p>Weiterhin geht mit der Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 im südlichen Teil keine Möglichkeit der zweigeschossigen</p>		

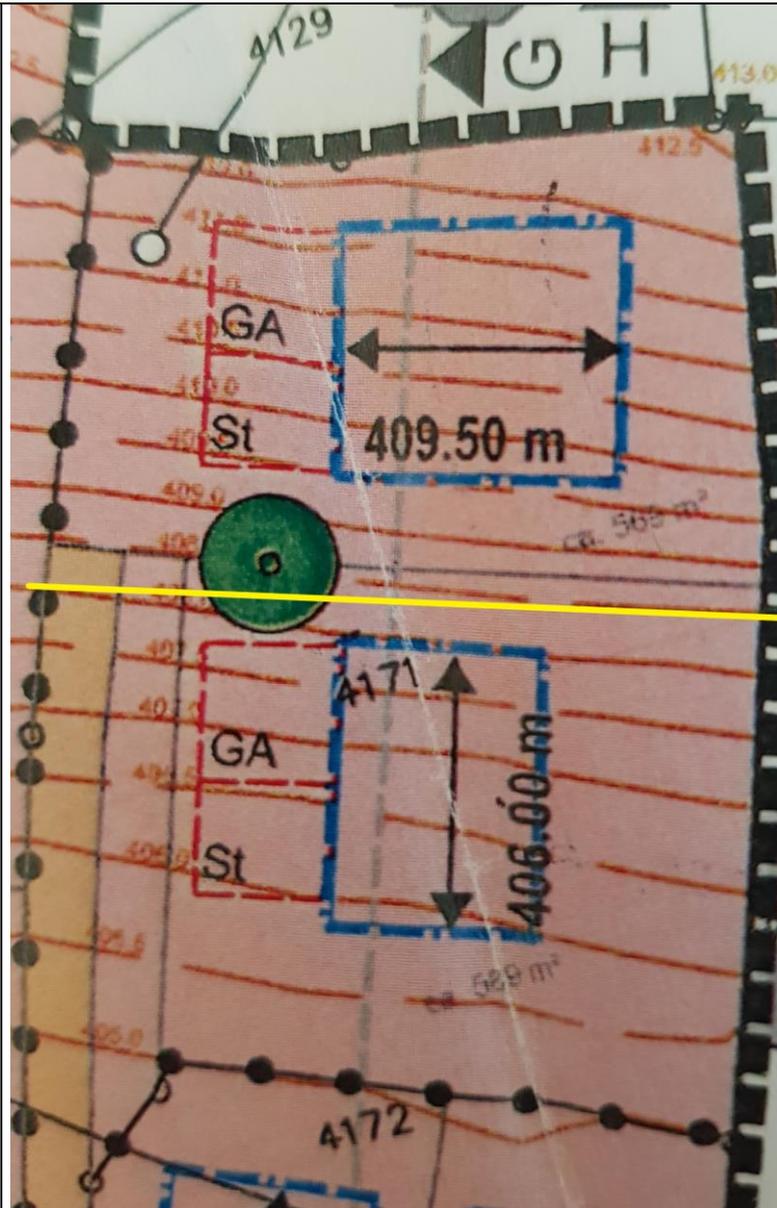
	<p>Bebauung einher. Wie am Beispiel des Flurstücks 4077/1 aufgezeigt werden kann, kommt als Fläche für das Baufenster bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ca. 130m² Grundfläche für das Erdgeschoss in Betracht. Daraus ergibt sich dann aber rechnerisch, dass für das Obergeschoss ebenfalls nur maximal 130m² an Fläche zur Verfügung stehen kann. Diese Gesamtfläche von 260m² erreicht man aber bereits durch die vorhandene Geschossflächenzahl von 0,4. Die Erhöhung auf 0,6 führt dazu, dass die mögliche Geschossflächenzahl von dann 390,6m² nicht einmal theoretisch erreicht werden kann und somit für das Flurstück 4077/1 zu keiner Erhöhung von Wohnraum führt.</p>		
	<p>Festzuhalten ist daher, dass der gegenwärtige Planungsstand für den südlichen Teil den Planungszielen der Gemeinde gerecht wird. Die von der Gemeinde gewünschte Nachverdichtung, die sich in Falle des Flurstücks 4077/1 eben nicht am Gebietscharakter, wie oben dargestellt, orientiert, benachteiligt den gegenwärtigen und uns als zukünftige Eigentümer mehr als unangemessen, so dass hier von einem Abwägungsfehler gesprochen werden muss (so im Übrigen auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.07.1997 – 8 S 3343/96), der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann. Während man im nördlichen Teil zwecks Nachverdichtung für mehr Wohnraum die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht hat, sollte für den südlichen Teil als Ausgleich primär die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht werden, wenn die Gemeinde die Firsthöhe von 9,00m dort unbedingt vermeiden will.</p>	<p>Von einer Benachteiligung der / des Grundstückseigentümer des Fl. St. 4077 bzw. 40.77 /1 kann angesichts der aktuellen Planung nicht die Rede sein: Zwei statt einem Baufenster, damit insgesamt vier statt zwei Wohneinheiten, Vergrößerung der überbaubaren Fläche, bessere Ausnutzung des Dachgeschosses. Die genannten Werte / Nutzungsziffern gelten für alle Grundstücke südlich der Hardtstraße.</p> <p>Die Grundflächenzahl 0,40 stellt die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. §17 BauNVO dar.</p>	
	<p>Wir beantragen daher, die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, die einerseits rechtlich zulässig ist und andererseits den allgemeinen Planungszielen nicht entgegensteht, sondern ganz im Gegenteil die behutsame Nachverdichtung mit der gewollten Schaffung von Wohnraum in Einklang bringt.</p>		
	<p><u>4. Wand- und Firsthöhe</u></p>		
	<p>Die Firsthöhe wird im nördlichen Teil des Bebauungsplans mit 9m und im südlichen Teil mit 7,5m festgesetzt. Als Grund wird hierfür angeführt, dass es städtebauliches Planungsziel sei, hangabwärts in Richtung See abgestaffelte Bauhöhen festzusetzen, um damit in Ufernähe die Bebauung zurückhaltender in Erscheinung treten zu lassen. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes wäre hier eine Aufweitung auf 9,00m gebietsunverträglich.</p>		
	<p>Vergleicht man nun in den Schnitten A-A, E-E, F-F und G-G die</p>		

<p>Gefälle zwischen zwei Grundstücken miteinander, so beträgt das in Schnitt A-A mit unserem Grundstück 4077/1 insgesamt 4m (409 auf 405m), im Schnitt E-E 4,5m (von 406,5m auf 411m), im Schnitt F-F 5m (von 406m auf 411m) und im Schnitt G-G nur 3,5m (von 404m auf 408,5m). Es kann somit festgestellt werden, dass diese Baufenster im nördlichen Teil ähnlichen Höhenschwankungen unterliegen und das Argument der abgestaffelten Bebauung für unser Grundstück 4077/1 nicht zutreffend ist. Somit müsste auch hier eine Firsthöhe von 9,00m planungsziel-verträglich sein.</p>		
<p>Somit könnte nur noch das Argument, des o.g. städtebaulichen Planungsziels („... hangabwärts in Richtung See abgestaffelte Bauhöhen festzusetzen, um damit in Ufernähe die Bebauung zurückhaltender in Erscheinung treten zu lassen“) eine solche Reduktion der Wand- und Firsthöhe rechtfertigen.</p>		
<p>Die angesprochene Hanglage ergibt sich jedoch einzig und allein aus den natürlichen, geographischen Gegebenheiten des Gebietes. Anhand der eingezeichneten Höhenlinien kann man deutlich erkennen, wie der Hang im Hardt-Horn verläuft. Wenn das Planungsziel also ist, dass man hangabwärts abgestaffelte Bauhöhen festsetzen will, muss sich dies ausschließlich an den geographischen Höhenlinien orientieren und nicht anhand von Gebieten südlich oder nördlich der Hardtstr. Die Höhenlinien 404,5, 405,00 und 405,5, die durch das Flurstück 4077/1 verlaufen, verlaufen auch durch die Flurstücke 4084, 4167, 4169, 4070 und teilweise auch noch durch 4172. Bezogen auf den Hang liegen diese Grundstücke (bzw. dessen Baufenster) auf der gleichen Höhe, weshalb es hier somit zu keinen unterschiedlichen Bewertungen hinsichtlich der Firsthöhe kommen darf.</p>		
<p>Folglich ergibt sich auch durch dieses Kriterium eine weitere Benachteiligung von Grundstück 4077/1 gegenüber vergleichbaren Grundstücken.</p>		
<p>Wir beantragen daher die Wand- und Firsthöhe im südlichen Teil entsprechend zu erhöhen, sodass die widerstreitenden Interessen erkennbar gegeneinander abgewogen werden.</p>		
<p><u>5. Firstrichtung</u></p>		
<p>Letztlich wurde auch dem ersten Antrag der aktuellen Eigentümer, die Firstrichtung in eine Ost-West Achse zu drehen, in der letzten öffentlichen Sitzung mit dem Argument widersprochen, dass an-</p>		

	<p>denfalls Sichtlinien nicht gewahrt werden würden. Sichtlinien ergeben sich aus der Position und der Lage der Bauten, die in einer Linie hintereinander liegen. Daraus ergibt sich für das Flurstück 4077/1, dass das dort geplante Baufenster lediglich in einer Flucht mit den vor- und dahinterliegenden Bauten liegen muss, um diese Sichtlinien zu wahren. Die Firstrichtung ist für diese Wahrung vollkommen unerheblich. Dem Argument, dass die Firstrichtung mit Blick auf die beiden Grundstücke 4079 und 4074 geboten erscheint, muss man zurecht entgegenhalten, dass alle anderen Bauten bzw. Baufenster den First in Ost-West Richtung vorsehen. Zudem verblockt das Baufenster von 4079 nahezu vollständig die freie Sichtlinie auf den See. Damit wird diese Argumentation bzgl. Baufenster 4077/1 vollkommen unverständlich</p>		
	<p>Wir beantragen daher die Firstrichtung von der Nord-Süd Achse in eine Ost-West Achse zu drehen.</p>		
	<p>6. Zusammenfassung</p>		
	<p>Zusammenfassend ist somit zunächst festzustellen, dass sich die Planungsziele der Gemeinde und die daraus resultierenden Festsetzungen sich widersprechen. Die gewollte Nachverdichtung (zumindest im südlichen Teil) kann bereits faktisch nicht stattfinden, da die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 bei nicht genehmigter zweigeschossiger Bebauung zu keiner Erhöhung der Wohnfläche führt. Während eine Nachverdichtung im nördlichen Bereich durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl bei größerer Firsthöhe erreicht wird, wird für den südlichen Teil keine Vergrößerungsmöglichkeit angeboten.</p>		
	<p>Darüber hinaus wird eine Erhöhung der Firsthöhe auf 9,00m nicht berücksichtigt, damit dem planungsziel entsprochen werden kann, die Bebauung im südlichen Teil zurückhaltend auslaufen zu lassen. Da sich eine Nachverdichtung (im Sinne von mehr Wohnraum für Familien) nur durch mehr Fläche oder durch mehr Geschosse in der Höhe realisieren lässt, werden bereits die Planungsziele der Gemeinde falsch zueinander abgewogen. Gleiches gilt für die privaten Belange, die in diesem Schreiben erörtert worden sind.</p>		
	<p>Festzuhalten ist daher, dass der Planungsentwurf für den südlichen Teil ausschließlich das Planungsziel der zurückhaltenden Bebauung berücksichtigt. Eine solche einseitige Berücksichtigung von Planungszielen wäre ausschließlich dann gerechtfertigt, wenn objektiv zwingende städtebauliche Belange vorliegen würden, deren Einhaltung eine ausschließlich einseitige Berücksichtigung von</p>		

	Planungszielen und Belangen erforderlich machen würden. Hierzu führt § 1 Abs. 6 BauGB auf, welche Belange bei der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine derart zwingenden Gründe ersichtlich, die es gebieten würden, die privaten Belange für den südlichen Teil der Hardt-Str. unberücksichtigt zu lassen.		
	Eine gerechte Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist daher für das Grundstück 4077/1 nicht erkennbar. Vielmehr liegt eine Abwägungsdisproportionalität vor, die zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann.		
	Aus unserer Sicht könnte man dem Ziel, die Bebauung Richtung Süden gestaffelt abfallen zu lassen, dadurch Rechnung tragen, dass die Grundflächenzahl erhöht wird. So erreicht man einerseits eine homogene Bebauung im Süden, die auch gleichzeitig zurückhaltend erscheint. Andererseits wird auch so sichergestellt, dass im Verhältnis zu den nördlichen Grundstücken keine Benachteiligung entsteht, da diese ja mehr Wohnraum durch die höhere Firsthöhe erreichen können.		
	Wir wären Ihnen daher dankbar, wenn unsere Belange gerecht in die Bauleitplanung mit einfließen würden. Somit sollte für das Grundstück 4077/1 die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht und die Firstrichtung ebenfalls entsprechend unseres Antrags gedreht werden. [...]		
2.5)	 (Eingang per E-Mail am 19.08.2020)		
	[...] bezüglich der Bebauungsplanänderung Hardt-Horn 6. Änderung, Grundstück 4171:		
	Bei unserer letzten Mail im Frühjahr hatten wir zugunsten der bestehenden Nachbarn gebeten unser nördliches Baufenster nach Süden zu verschieben - das ist geschehen.		
	Die neue Grenze zwischen unseren Baufenstern ist unserer Ansicht nach noch gleich geblieben. Würden Sie bitte prüfen und veranlassen, dass unsere eigene neue Grenze zwischen unseren beiden Baufenstern so weit wie möglich nach Süden verschoben wird - gerne bis zum zulässigen Grenzabstand von 3 m hinter dem südlichen Baufenster.	Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Neuparzellierung stellt einen Vorschlag dar, von dem abgewichen werden kann. Die Veränderung der vorgeschlagenen südlichen Grundstücksgrenze hat jedoch Konsequenzen auf die private Verkehrsfläche, die entweder länger oder kürzer wird. Eine Ver-	Zustimmung zur Verschiebung der südlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Teil des Grundstücks Fl. St.

	So würde das das obere, nördliche Baufenster langfristig mehr Garten im Süden behalten. [...]	schiebung der Grenze nach Süden um ca. 1 m erscheint aus dieser Sicht jedoch unprolematisch.	Nr. 4171 um ca. 1 m nach Süden und zur damit verbundenen Verkürzung der privaten Verkehrsfläche.
--	---	---	---



2.6

(Eingang per E-Mail am 19.08.2020)

[...] wir bewohnen unser eigenes Haus auf Grundstück 4131, direkt nordöstlich angrenzend an den geplanten Änderungsbereich

	<p>Hardt/Horn, und sind somit unmittelbar betroffen von der geplanten Verdichtung, insbesondere dem neuen, zusätzlichen Gebäude auf Grundstück 4171. Als Anwohner möchten wir auf einen uns sehr empfindlich treffenden Aspekt hinweisen, der in der bisherigen Planung unberücksichtigt geblieben ist, weil er aus dem reinen Bebauungsplan nicht ersichtlich ist.</p>		
	<p>Unser Haus (4131) und familiärer Alltag sind räumlich nach Westen ausgerichtet. Da im Bebauungsplan Hardt/Horn hier kein Baufenster geplant war, haben wir Terrasse, Küche und Wohnbereich in diese Richtung ausgelegt. Mit einer großen Fensterfront öffnen sich Wohnzimmer und Wohnküche nach Westen. Im Frühling, Sommer und Herbst bewohnen wir täglich unsere vier Meter tiefe, auf voller Länge der Hausseite verlaufende Holzterrasse, auf der wir im Sommerhalbjahr auch meistens essen. Auf dem Plan (6. Änderung Hardt/Horn) ist diese Terrasse nicht eingezeichnet, sie schliesst sich nach Westen an unser Haus an. Die Holzterrasse haben wir erst letztes Jahr unter erheblichen Kosten erneuert, ebenso haben wir eine große, ausfahrbare Markise installiert.</p>	<p>Der Abstand der westlichen Fassade zur Grundstücksgrenze beträgt. Gem. vermessungstechnischer Bestandsaufnahme ca. 11 m. Abzüglich der ca. 4 m breiten Terrasse verbleibt ein Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 7 m, die östliche Abgrenzung des benachbarten Baufensters weist einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze auf, so dass sich ein gesamtanstand zwischen der Neubebauung und der Terrasse von ca. 16 m ergibt. In weiten Teilen des Gesamtgebietes `Hardt-Horn´ und auch des Plangebietes sind diese Abstände deutlich geringer. Mit dem Verrücken nach Westen würde sich das Baufenster komplett vor die Südseite der nördlich gelegenen Bebauung schieben.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und zur Beibehaltung der Planung ohne das Verschieben des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4171.</p>
	<p>Berücksichtigt man unsere Terrasse (die sich architektonisch als (Außen-)Zimmer anfühlt und nicht als Garten), rückt das geplante, neue Haus auf dem nördlichen Abschnitt von 4171 mit nur fünf Metern Grenzabstand deutlich in unseren Wohlfühlbereich. Wir fürchten auf dem Präsentiertablett zu sitzen und unser Außenwohnzimmer zukünftig nicht mehr mit gutem Gefühl bewohnen zu können.</p>		
	<p>Wir bitten darum, diesen Aspekt in die Planung einzubeziehen, und den Grenzabstand des neu geplanten, zusätzlichen Hauses auf dem Grundstück 4171 zu unserer Seite zu vergrößern. Das Grundstück 4171 ist, ebenso wie das Baufenster, sehr groß und würde genug Spielraum hergeben, eine Lösung zu finden, die uns als bestehende Nachbarn und Anwohner nicht überfordert. [...]</p>		

2.7	 (Eingang per E-Mail am 19.08.2020)		
	[...] als gegenwärtige Eigentümer sehen wir uns in den Möglichkeiten hinsichtlich der Verwendung unseres Grundstücks 4077/1 im Vergleich zu den anderen im Bebauungsplan liegenden Grundstücken bezogen auf die gegenwärtigen Festsetzungen im Planungsentwurf „Hardt-Horn, 6. Änderung, Teilbereich Mitte/Süd“ übermäßig benachteiligt, sodass wir zu dem Schluss kommen, dass eine gerechte Abwägung einzelner Belange in unserem Fall nicht vorliegt.	Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme Es wird auf die dazugehörigen Ausführungen und die Beschlussvorschläge verwiesen.	Nicht erforderlich (siehe Beschlussvorschläge zur Stellungnahme.....)
	Nachfolgend möchten wir Ihnen unsere Argumente darlegen, warum wir zu dieser Auffassung gelangen:		
	1. Festsetzung Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten		
	In der Begründung zum Planungsentwurf wird angeführt, dass es sich bei dem vorliegenden Gebiet um eine bevorzugte Wohnanlage handelt, die sich neben der Lage durch dicht begrünte Gärten und eine anspruchsvolle und weitgehend eher zurückhaltende Bebauung auszeichnet. Weiterhin wird ausgeführt, dass sich die Gemeinde der angespannten Situation am Wohnungsmarkt bewusst ist und dass die Gemeinde dieses Gebiet behutsam und gebietsverträglich nachverdichten will. Auch wird betont, dass sich der Trend von freistehenden Einfamilienhäusern mit großem Garten hinzu kompakten Bauformen innerhalb knapp geschnittener Grundstücke entwickelt und das diesem Umstand Rechnung getragen werden solle.		
	Aufgrund der Größe des Grundstücks 4077/1 sehen wir die Festsetzung als Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit als gerechtfertigt an, da sich diese gerade durch ihre Größe in die Umgebungsbebauung einfügt und gleichzeitig ausreichend Platz für begrünte Flächen lässt. Von einer kompakten Bauform auf einem knapp geschnittenen Grundstück kann man in diesem konkreten Fall gerade nicht sprechen. Außerdem sind keine Gründe erkennbar, weshalb auf der nördlichen Seite Doppelhaushälften erlaubt sein sollen und auf der Südseite nicht.		
	Vielmehr kann man mit Blick auf die Bestandsbebauung der Hardtstr. erkennen, dass die vorhandenen Doppelhaushälften sehr anspruchsvoll gebaut worden sind, und der Qualität des Gebietes in keiner Weise abträglich sind.		
	Im Übrigen befindet sich auch auf dem südlich angrenzenden		

	Grundstück ebenfalls eine Doppelhaushälfte		
	Wir beantragen daher, die Änderung für das Flurstück 4077/1 von max. 2 WE je Einzelhaus auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte.		
	2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl		
	Die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan mit 0,3 angegeben, da sich diese bereits auch im noch aktuellen Bebauungsplan 'Hardt-Horn' wiederfindet. Abweichend von diesem wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht, welches die zweigeschossige Bebauung zulassen soll. Die Begründung führt weiter aus, dass sich diese beiden Werte an der vorhandenen Baustruktur und am Gebietscharakter, der durch Freiflächen wesentlich geprägt ist, orientiert. Schließlich wird auf den Schwarzplan verwiesen, der zeigen soll, dass sich die vorgesehene Bebauung in die Siedlungsstruktur einfügen würde.		
	Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 kommt man für die Grundfläche bei dem Flurstück 4077/1 auf ca. 130m ² und auf eine Geschossfläche von 390,6m ² . Dies führt jedoch offensichtlich dazu, dass diese ausgewiesene Geschossfläche nicht einmal theoretisch erreicht werden kann.		
	Vielmehr ist es so, dass eine theoretisch rechnerische Maximalfläche von 260m ² bereits durch die ursprüngliche Geschossflächenzahl von 0,4 erreicht wird. Somit vermag die Begründung im Planungsentwurf unter 5.3 über das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere, dass durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl eine zweigeschossige Bebauung möglich wird, nicht zu überzeugen.		
	Betrachtet man den Schwarzplan, insbesondere im Hinblick auf das Flurstück 4077/1, stellt man entgegen der Begründung jedoch fest, dass sich die geplante Bebauung keinesfalls an der vorhandenen Baustruktur orientiert. Vielmehr ist zweifelsfrei erkennbar, dass die vorhandene Baustruktur (z.B. Flurstücke 4076, 4078 und 4082) wesentlich größer ausfällt als die geplante. Somit ergibt sich ein Gesamtbild des Gebietes, welches eben nicht mehr anspruchsvoll aussieht und die Qualität eben dieses reduziert. Dies kann weder von der Gemeinde noch von Eigentümern gewollt sein.		
	Festzuhalten ist daher, dass der gegenwärtige Planungsstand für den südlichen Teil, die Planungsziele der Gemeinde nicht erfüllt. Die geplante Nachverdichtung, die sich nicht am Gebietscharakter orientiert, benachteiligt aktuelle und zukünftige Eigentümer mehr		

	als unangemessen, sodass hier von einem Abwägungsfehler gesprochen werden muss (so im übrigen auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.07.1997 — 8 S 3343/96), der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.		
	Wir beantragen daher, die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, die einerseits rechtlich zulässig ist und andererseits den allgemeinen Planungszielen nicht entgegensteht, sondern ganz im Gegenteil die behutsame Nachverdichtung mit der gewollten Schaffung von Wohnraum in Einklang bringt.		
	<u>3. Wand- und Firsthöhe</u>		
	Die Firsthöhe wird im nördlichen Teil des Bebauungsplans mit 9m und im südlichen Teil mit 7,5m festgesetzt. Als Grund wird hierfür angeführt, dass es städtebauliches Planungsziel sei, hangabwärts in Richtung See abgestaffelte Bauhöhen festzusetzen, um damit in Ufernähe die Bebauung zurückhaltender in Erscheinung treten zu lassen.		
	Betrachtet man nun den Schnitt A-A (EFH 406,00) des Flurstücks 4077/1 und vergleicht diesen mit den Schnitten E-E (EFH 411,00), F-F (EFH 404,5 und EFH 411,00) sowie mit Schnitt G-G (EFH 404,5) stellt man fest, dass diese Baufenster ähnlichen Höhenschwankungen unterliegen. Das Argument, dass eine Gebietsunverträglichkeit ausschließlich bei Schnitt A-A (EFH 406,00) vorliegen soll, ist in keiner Weise nachvollziehbar und benachteiligt das Grundstück in unangemessener Weise gegenüber den vergleichbaren Grundstücken im nördlichen Teil des Baugebietes. Insbesondere deshalb, da einzelne Gebäude im südlichen Teil (auch wenn diese teilweise nicht im Bebauungsplan liegen) diesem Erfordernis nicht entsprechen. Durch diese Festsetzung wird somit erreicht, dass sich zwischen den Bauten im nördlichen Teil und den bereits vorhandenen Bauten im südlichen Teil neue Bauvorhaben einfügen werden, die nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe nicht an das übrige Gebiet heranreichen. Somit ist nicht ersichtlich, weshalb eine solche Festsetzung gebietsunverträglich sein soll. Gegenteiliges wäre der Fall, um so ein einheitliches Bild der Bebauung zu erreichen.		
	Somit könnte nur noch das Argument, des o.g. städtebaulichen Planungsziels eine solche Reduktion der Wand- und Firsthöhe rechtfertigen. In der Gesamtschau aller Umstände, die in die Abwägung mit einzubeziehen sind, kommt dem städtebaulichen Planungsziel kein so starkes Gewicht zu, dass es den Interessen der		

	Grundstückseigentümer überwiegt		
	Auch wenn dieses Planungsziel grundsätzlich nachvollziehbar ist, wird es durch eine Reduktion der Firsthöhe nicht erreicht. Insbesondere nicht, wenn sich abwechselnd hohe Firste im Bebauungsgebiet abwechseln. [...]		