

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen Bebauungsplan „Schiltbühl II“

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen
im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 23. März bis 23. April 2024

sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 26.04.2024 bis 26.05.2024

Stellungnahme	Abwägung
Forstverwaltung, 17.05.2024	
<p>Im Rahmen des voran gegangenen Verfahrens (AZ E2200029 beim LRA KN) wurde am 08.03.2023 eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG durch die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg erteilt. In Abstimmung mit der Höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg wird die Waldumwandlungserklärung nochmals bestätigt. Die im Folgenden notwendige Genehmigung der Waldumwandlung nach § 9 LWaldG konnte durch die höhere Forstbehörde aufgrund der fehlenden Umweltprüfung nach § 215a BauGB nicht erteilt werden.</p>	<p>Die Ausführungen zum bisherigen Verfahren werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach Auffassung des Kreisforstamts müssen folgende Unterlagen nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bei der höheren Forstbehörde nachgereicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht: Die waldrechtlichen Belange sind in einem separaten Kapitel zu behandeln. Der Antrag auf Waldumwandlung und der waldrechtliche Ausgleich sind dort einzufügen (Bisher ist das nur in der Begründung enthalten). - In der Begründung sollte auf die bereits erteilte Waldumwandlungserklärung verwiesen werden - Abwägungstabelle des vorliegenden Beteiligungsverfahrens - Satzungsbeschluss der Gemeinde 	<p>Der Umweltbericht stellt im Kapitel 3.7 („Immissionsschutzwald, Erholungswald“) bereits dar, dass Rodungen geplant sind und wie diese ausgeglichen werden. Der Text ist nahezu identisch mit den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Zur Klarstellung wird der Abschnitt zur Waldumwandlung mit einer Zwischenüberschrift versehen und entsprechend dem derzeitigen Verfahrensstand aktualisiert.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die erteilte Waldumwandlungserklärung verwiesen.</p> <p>Diese sowie die weiteren Unterlagen (Abwägungstabelle, Satzungsbeschluss) werden der Forstbehörde übermittelt, sobald sie vorliegen.</p>
<p>Der auf Basis von § 9 Abs. 3 LWaldG festzusetzende waldrechtliche Ausgleich für den Verlust der Waldfläche im Plangebiet wird durch die vorgeschlagene Aufforstung und die Schutz- und Gestaltungsmaßnahme durch Waldumbau von Fichte zu Eiche im Gemeindewald Bodman-Ludwigshafen erbracht.</p>	<p>Die Ausführungen zum waldrechtlichen Ausgleich werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägung
Landwirtschaft, 17.05.2024	
<p>In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren bis guten Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Umwidmungen, z.B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., sollten dringend ausgeschlossen bleiben.</p>	<p>Der Gemeinde ist die Einstufung der Flächen als Vorrangflur Stufe II bewusst. Diese Einstufung wird den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort jedoch nicht gerecht. Die landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet ist durch die steile Hanglage stark erschwert und wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben, so dass der Großteil der Flächen verbuscht ist. Lediglich ein Grundstück (Fl.-Nr. 439/2) wurde bis vor kurzem noch regelmäßig gemäht, ist aber aufgrund der geringen Größe sowie der Hanglage und mageren Ausprägung der Wiese nicht von Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion. Angesichts der Standortverhältnisse, der fortschreitenden Verbuschung und der von Siedlung und Wald umschlossenen Lage kommt den Flächen auch zukünftig keine Bedeutung als Ertragsstandort zu. Aus Sicht der Gemeinde stellt daher die geplante Bebauung in diesem Bereich keine Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange dar.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Naturschutz, 17.05.2024	
<p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Vorprüfung wurden bereits durchgeführt. Entsprechende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote wurden bereits erarbeitet. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist zudem eine Waldumwandlung erforderlich, für die bereits eine Umwandlungserklärung seitens der höheren Forstbehörde vorliegt.</p>	<p>Die einleitenden Ausführungen zum bisherigen Verfahren und zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die Waldumwandelungsgenehmigung konnte jedoch nicht erteilt werden, da das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13 b BauGB für rechtswidrig erklärt hat. Der Verfahrensmangel wurde durch die Höhere Forstbehörde im Dezember 2023, innerhalb der Jahresfrist, geltend gemacht. Demnach ist zur Heilung des Verfahrens nach § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und § 215 a BauGB eine Umweltprüfung inklusive Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachzuholen und in einem ergänzenden Verfahren vorzulegen. Es erfolgt nun die ergänzende Anhörung im erforderlichen Heilungsverfahren. Es wird hierzu ergänzend auf die Ausführungen des Kreisforstamts verwiesen.</p> <p>Vorgelegt wird ein Umweltbericht (Stand: 28.02.2024) sowie eine überarbeitete Begründung, erstellt vom Büro 365° freiraum + umwelt.</p> <p>Das Gutachten enthält alle zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Schutzgüter sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Kompensationsmaßnahmen. Die bisherigen Umweltgutachten (Artenschutz und Natura-2000-Vorprüfung, beides aus dem Jahr 2021) wurden nicht überarbeitet.</p>	
<p>Durch den Bebauungsplan entstehen demnach Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter Flora / Fauna und Boden i. H. v. ca. -129.575 Ökopunkte. Das Kompensationsdefizit soll durch planexterne Kompensationsmaßnahmen (K1 - K3) bzw. über die Pflanzung von mehreren Baumreihen, entlang von landwirtschaftlichen Wegen, mit insgesamt 119 Bäumen sowie durch Zukauf von Ökopunkten auf der Gemarkung Liggeringen (Ackerumwandlung zu extensivem Grünland) vollständig ausgeglichen werden.</p>	<p>Die Ausführungen zum ermittelten Kompensationsbedarf und die generelle Zustimmung zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ökokonto-Maßnahmenfläche wurde wie angeregt im Juni 2024 nochmals floristisch erfasst und bewertet (Dipl.-Biologe J. Kübler, 365° freiraum + umwelt). Aktuell ist die Fläche als FFH-Mähwiese Qualität C</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet. Für die Anerkennung der Ökokontomaßnahme (AZ: 335.02.020) mit 50.000 Ökopunkten ist eine erneute Bewertung vorzulegen, die den Zielzustand „Magerwiese mittlerer Standorte“ bestätigt. Weiterhin ist es erforderlich darzulegen, dass für diese Flächen kein Ackerstatus mehr besteht. Die Maßnahme befindet sich nach Kenntnis der Unteren Naturschutzbehörde in Umsetzung. Eine Zwischenbewertung wurde zuletzt 2019 mit positiver Prognose durchgeführt.</p>	<p>einzustufen. Eine entsprechende Dokumentation wurde der Naturschutzbehörde am 04.07.2024 übermittelt.</p> <p>Auch eine Auskunft des Landwirtschaftsamtes zum Status der Flächen liegt vor: Gemäß Mail vom 13.06.2024 werden die Flurstücke seit dem Jahr 2018 als Grünland im Förderantrag aufgeführt.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Abbuchung von der Ökokontomaßnahme liegen damit alle vor.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist anzumerken, dass ein Abstand von 8 m aus fachlicher Sicht zu gering ist, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Wiesenflächen sowie einen optimalen Wuchs der Bäume zu gewährleisten, empfohlen wird ein Abstand von 10 m. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen mit einem Dreibock und gegen Verbiss zu sichern sowie bei Abgang zeitnah gleichwertig zu ersetzen. Die Flurstücke der Baumreihen befinden sich im Gemeindeeigentum.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird etwas reduziert, um je nach zu erwartender Wuchsgröße der jeweiligen Bäume bei Bedarf auch größere Pflanzabstände zu ermöglichen. Die Bewirtschaftung der Wiesenstreifen muss voraussichtlich ohnehin (halb-)manuell erfolgen.</p> <p>Die Hinweise zur Pflege sowie zur dauerhaften Erhaltung werden im Rahmen der Umsetzung entsprechend beachtet.</p> <p>Die Bilanzierung wird in Bezug auf die Zahl der Bäume angepasst.</p>
<p>Bereits heute weisen wir daraufhin, dass bei Beschluss des Bebauungsplanes planexterne Kompensationsmaßnahmen unter Mitteilung der Ticket-Nummer an die Untere Naturschutzbehörde durch das beauftragte Fachbüro in das Kompensationsverzeichnis einzutragen sind.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in das Kompensationsverzeichnis eingetragen und die Untere Naturschutzbehörde entsprechend in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die festgesetzten CEF-Maßnahmen müssen vor der Realisierung des Bebauungsplanes wirksam sein. Die Wirksamkeit ist in einem Monitoring-Bericht für die Maßnahmen C1 - C4 darzustellen (vgl. frühere Stellungnahme) und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Zudem ist der Bericht zur Baumhöhlenkartierung vorzulegen, da die Anzahl der anzubringenden Nist- und Quartierhilfen davon abhängt und diese aktuell noch unbekannt ist.</p>	<p>Der Bericht zur Baumhöhlenkartierung liegt der unteren Naturschutzbehörde inzwischen vor. Der Zeitraum, in dem die CEF-Maßnahmen C1 bis C4 umgesetzt werden, ist bereits mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Maßnahmen werden in diesem Herbst realisiert und ihre Wirksamkeit in den Folgejahren durch ein entsprechendes Monitoring überprüft. Die Untere Naturschutzbehörde wird über die Ergebnisse informiert, sobald diese vorliegen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinsichtlich des festzusetzenden Dunkelkorridors für Fledermäuse sind die Angaben zur Beleuchtung in den Festsetzungen unter Ziffer 1.12 sowie unter Bezugnahme auf Ziffer 1.16 entsprechend zu konkretisieren, sodass eine Be- bzw. Ausleuchtung des Schutzbereichs unterbleibt. Sinnvollerweise sollten hier detaillierte Angaben zur Beleuchtungsstärke, Farbgebung sowie auch zur Einkoffierung der Leuchtmittel enthalten sein. Dies ist ebenfalls verbindlich festzusetzen. Weiterhin sollte aus fachlicher Sicht unter dem Kapitel „Einfriedungen“ 2.2.2 örtl. Bauvorschriften ein Verbot von Sockelmauern sowie ein Bodenabstand von ca. 20 cm mitaufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zur Beleuchtung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Aufgrund der Hanglage und der in jedem Fall erforderlichen hohen Stützmauern ist im vorliegenden Verbot ein Verbot von Sockelmauern für Zäune nicht sinnvoll.</p> <p>Die Vorschrift für Einfriedungen wird jedoch in Bezug auf den Bodenabstand von Zäunen so geändert, dass diese 20 cm Abstand zur Geländeoberfläche einhalten müssen.</p>
<p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der o.g. Nachweise erfolgen.</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bodenschutz, 17.05.2024</p>	
<p>Für die Böden im Planungsgebiet wurde im Rahmen des Umweltberichts aufgrund des Grünordnungsplans eine Schutzgutabwägung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Insbesondere durch die geplante</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der wesentliche Teil des Ausgleichsbedarfs wird durch Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken erbracht. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Neuversiegelung entsteht ein Ausgleichsdefizit 46.156 ÖP für das Schutzgut Boden, das innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Bodenverlustes außerhalb des Plangebietes sind benannt und sind im Bebauungsplan festzuschreiben.</p>	<p>auf den planexternen Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB) ist es daher ausreichend, wenn der Gemeinderat verbindlich vor Beschluss des Bebauungsplans entscheidet, die gemeindeeigenen Grundstücke für die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen auf den dort benannten Flurstücken zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der verbleibende Teil des Kompensationsbedarfs wird über die Zuordnung eines Teils der Ökopunkte aus einer bereits umgesetzten (und im Kompensationsverzeichnis der LUBW eingebuchten) Ökokontomaßnahme erbracht, so dass auch hier zur Sicherung keine Festsetzung erforderlich ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine neue Nr. 1.20 zu den textlichen Festsetzungen den Eingriffen zugeordnet nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB</p>
<p>Verwaltungsgemeinschaft Stockach, Baurechtsamt, 21.05.2024</p>	
<p>Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>1.3.1</p> <p>Wir empfehlen die Grundflächenzahl auf 0,4 zu ändern.</p>	<p>Die Gemeinde hält angesichts der exponierten Lage der überplanten Flächen eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) im westlichen (besonders steilen Bereich) nicht für angemessen. Da hier kleinere Baukörper vorgesehen sind, wird die festgesetzte GRZ von 0,3 für ausreichend angesehen. Die GRZ darf auch mit versiegelten Flächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden, dies entspricht einer GRZ von 0,4 und der Überschreitung um 50% wie in § 19 BauNVO vorgesehen.</p>

Stellungnahme	Abwägung
	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>1.7 Die Anzahl der Wohnungen ist nicht angegeben.</p>	<p>Die Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, allerdings nicht auf den ersten Blick erkennbar. Sie ist im gesamten Gebiet auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. Bei Doppelhäusern sind im WA 1 (westlicher Teil) vier, im WA2 (östlicher Teil) sechs Wohneinheiten zulässig (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung, die Zahl der Wohneinheiten wird aber auch im Textteil aufgenommen.</p>
<p>1.13 Hier sind unbeschichtete Bleche für zulässige Nebenanlagen ausgeschlossen, heißt das, dass diese bei Hauptanlagen zulässig sind. Unbeschichtete Bleche sollten für Dachrinnen und Verwahrungen (z.B. Kehlbleche, Wandanschlussbleche...) in jedem Fall zulässig sein.</p>	<p>Der Ausschluss unbeschichteter Bleche für die Dacheindeckung bezieht sich nur auf Nebenanlagen, weil für die Hauptgebäude keine Flachdächer zulässig sind (sondern nur Sattel- und Walmdächer). Für baukonstruktive Elemente, die nur kleinflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachrinnen), sind auch unbeschichtete Bleche zulässig. Die Festsetzung wird entsprechend klargestellt.</p>
<p>1.16-1.19 Hier muss noch aufgenommen werden, dass Pflanzungen aus Pflanzgeboten und z.B. erforderliche Nachpflanzungen der Gemeinde anzuzeigen sind. (vgl. § 178 BauGB, § 1 und 2 LBO)</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde ist die Anzeige von Pflanzungen nicht erforderlich, eine Auskunftspflicht hierzu ist ausreichend.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>Örtliche Bauvorschriften:</p> <p>2.1.1</p> <p>Hier sollte die Zulässigkeit von Flachdachanteilen aufgenommen werden. Ohne diese sind auch Anbauten mit Flachdach als Balkon oder z.B. Vorbauten, Eingangsüberdachungen... mit Flachdach nicht möglich.</p>	<p>Es werden die Gestaltungsvorschriften aus dem Bebauungsplan „Steinäcker“ übernommen. Das erlaubt als Ausnahme auf baulich und gestalterisch untergeordneten Teilen von Wohngebäuden sowie auf Garagen und Nebengebäuden Flachdächer als Gründächer oder Terrassen, soweit das bauordnungsrechtlich möglich ist.</p>
<p>2.2.2</p> <p>Bei Sichtschutzwänden sollte das Verbot von eingeflochtenen Kunststoffstreifen mit aufgenommen werden. Auch wäre ein Hinweis auf das Nachbarschaftsrecht für Einfriedungen zu privaten Flurstücken sinnvoll.</p>	<p>Es wird klargestellt, dass auch Stabgitterzäune mit Sichtschutzelementen, Gabionen u.ä. nicht zulässig sind.</p>
<p>2.2.3</p> <p>Bei diesem steilen Gelände sollten höhere Stützmauern bei Zugängen und Zufahrten zugelassen werden. Der letzte Satz des ersten Absatzes ist nicht verständlich, wo wird die max. Geländeänderung festgesetzt.</p> <p>Sollte diese mit 1,50 m festgesetzt werden, so führt auch dies in dem Gelände zu Schwierigkeiten. Dies ist u.a. an den engen Höhenlinien und den System-schnitten zu erkennen.</p>	<p>Die Vorschriften zu den Stützmauern wurden vollständig überarbeitet und der extremen Topographie angepasst. Stützmauern sind grundsätzlich bis 1,5 m Höhe zulässig, bei Hauptzugängen, Zufahrten auch höher.</p> <p>Mit dem Baurechtsamt wurde auch abgestimmt, dass bei zeitlichem Versatz der Bebauung der Grundstücke mit Baulasten gearbeitet werden kann, um vorübergehende Lösungen zu ermöglichen.</p> <p>Grundstückseigentümer müssen auch Stützmauern zugunsten der Straße auf ihrem Grundstück dulden, wobei Fundamente bis zu 2,5 m in das Grundstück einkragen dürfen. Provisorische Sicherungen, wie z.B. Kiesschüttungen oder Abdeckungen sind auch in größerem Umfang zu dulden.</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>3.6 bis 3.13 Wer kümmert sich um die Umsetzung dieser Maßnahmen?</p>	<p>Die Hinweise werden von der Gemeinde im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vollzogen.</p>
<p>Private Stellungnahme 1</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Schiltbühl II, ergänzend zur Stellungnahme vom 26.04.2021. In Ihrer Abwägung haben sie damals eine Baugrunduntersuchung zu erforderlichen Hangsicherungsmaßnahmen beschrieben.</p> <p>In dem Gutachten 18521B-1- der Firma Zim INGEO Consult vom 17.09.2021, wurden auf etliche Problematiken hingewiesen, die dringlichst geklärt werden sollten.</p> <p>8 Geotechnische Beurteilung, durch den Straßenverlauf ergeben sich bergseitige Einschnitte bis zu 6m und talseitige Dammschüttungen bis zu 2m. Hier können Instabilitäten auftreten, was für alle geplanten Baumaßnahmen eine genauere Betrachtung der Hangsicherheit erforderlich macht. Deshalb wird im Gutachten auch auf eine weitergehende Baugrunduntersuchung im Hanggelände oberhalb und unterhalb der geplanten Erschließungsstraße hingewiesen. Vorab sollte davon ausgegangen werden, dass alle zusätzlichen Auflastungen aus der Dammschüttung und den Verkehrslasten durch zusätzliche Sicherungselemente gehalten werden müssen. Zur Errichtung der Wohnhäuser werden jeweils Maßnahmen zur Baugrubensicherung bzw. Hangsicherung erforderlich. Wasseraustritte aus dem Hang müssen ebenfalls abgesichert werden.</p>	<p>Bereits in die Behandlung der Stellungnahme in der Sitzung am 14.12.2021 ist das Ergebnis des angesprochenen Gutachtens eingeflossen. Es wurde im Wesentlichen folgendes ausgeführt:</p> <p>Aufgrund der steilen topografischen Verhältnisse wurden im Sommer 2021 im Erschließungsgebiet Baugrundvoruntersuchungen durchgeführt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des Hanges werden bauliche Sicherungen der Erschließungsstraße vorgesehen.</p> <p>Im Zuge der Entwurfsplanung sind weitere Baugrunduntersuchungen geplant, insbesondere als Grundlage zur genauen Dimensionierung erforderlicher Hangsicherungsmaßnahmen.</p>
<p>Weiterhin wird in dem Gutachten eine Prüfung empfohlen, ob eine Erschließung des Baugebiets unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzmaßnahmen</p>	<p>Die Bauplätze in diesem Baugebiet werden nicht billig. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach exklusiven Plätzen lässt aber trotzdem eine</p>

Stellungnahme	Abwägung
<p>wirtschaftlich zielführend ist.</p> <p>Es stellt sich die Frage, wie sollen denn die Wohnhäuser aussehen? wie groß (Kubatur)sollen diese werden? welche baurechtlichen Auflagen sind in diesem Gebiet erforderlich? wo werden Stellplätze untergebracht? usw.</p> <p>Ich denke, dass die Bebauung Schiltbühl II eine große Herausforderung darstellt, deshalb wäre es Sinnvoll, die Anregungen des Gutachtens zu beherzigen und für weitere Diskussionen und Entscheidungen eine 3-D Präsentationen mit Bebauung und Straßenführung, erstellen zu lassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der Erschließung erwarten</p> <p>Wie die Wohnhäuser konkret aussehen sollen, ist eine Entscheidung der jeweiligen Bauherren und ihrer Planer. Die Größe ist durch die Grundflächenzahl und die Höhenbegrenzung definiert. Die notwendigen baurechtlichen Auflagen werden in den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften verbindlich.</p> <p>Mit der ersten Einschätzung liegt die Stellungnahme sicherlich richtig. Es wurden in einigen Sitzungen im Gemeinderat verschiedene Varianten, insbesondere mit und ohne der Durchbindung der Straße, vorgestellt. Eine weitere Darstellung in anderer Form lässt keine neuen Erkenntnisse erwarten.</p>
<p>Private Stellungnahme 2</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Schiltbühl II“ vom 22.03.2024 erheben wir „Widerspruch“. Dabei beziehen wir uns insbesondere auf meine/unsere Einsprüche/Stellungnahmen mit Begründungen- vom 14.11.22, 09.11.22, 23.06.22, 26.04.21.</p> <p>Wir bitten um kurze Bestätigung dieses Einspruches.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen!</p>	<p>Nachdem lediglich auf die Schreiben im früheren Verfahren verwiesen wird, kann auch hier auf die Abwägung vom 21.11.2022, so beschlossen am 14.03.2023, verwiesen werden, die den aktuellen Sitzungsunterlagen ebenfalls beiliegt.</p>