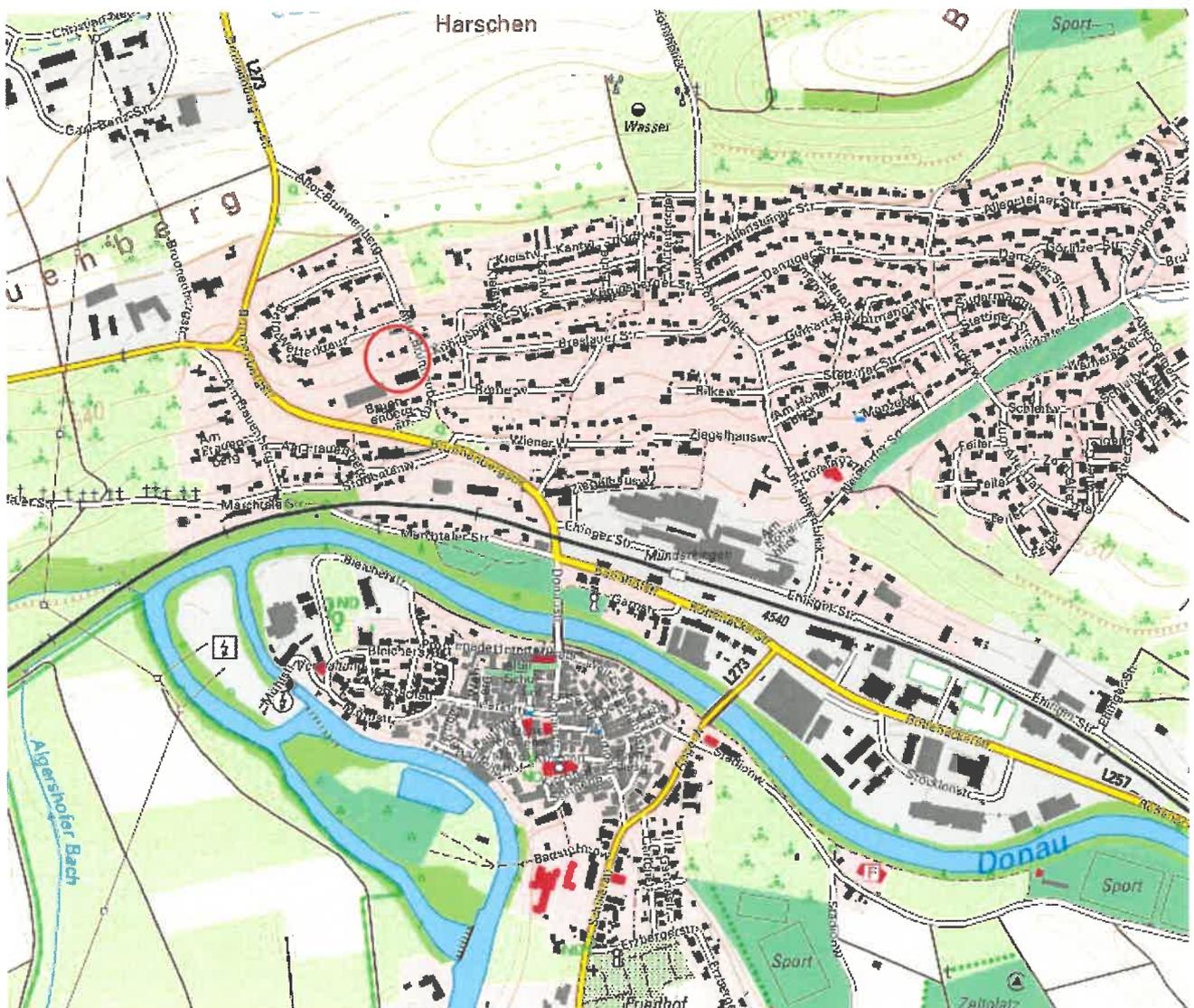


STADT MUNDERKINGEN



III) Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

Fassung vom: 14.06.2022



Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden vom **14.02.2022 – 28.03.2022** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

1. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein

1.1 LRA Alb-Donau-Kreis

25.03.2022

1 Anregungen

1.1 Straßen

1.1.1 Die straßenbaulichen und verkehrstechnischen Belange von klassifizierten Straßen werden nicht berührt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Stadtstraße von Munderkingen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz Starkregen

1.2.1 Es wird angeregt, dass bei Flachdächern eine extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm gefordert wird, mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen. Dies dient der Verbesserung des Kleinklimas und reduziert das anfallende und zu beseitigende Niederschlagswasser.

Wird berücksichtigt.

Es wird eine extensive Flachdachbegrünung festgesetzt.

Altlasten

1.2.2 Auf dem Flurstück 395 in Munderkingen wurde über viele Jahre eine Tankstelle betrieben, der unterirdische 40.000 Liter Tank befindet sich noch am Standort. Aus diesem Grunde wurde die Fläche als Altstandort „Alter Brunnen-berg 1, Objektnummer 01755“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit dem Handlungsbedarf „OU – Orientierende Untersuchung“ erfasst.

Wird berücksichtigt.

Der Altlastenstandort wird entsprechend in Plan und Text übernommen.

1.2.3 Aushubarbeiten im ehemaligen Tankstellenbereich und die Entsorgung des Tanks sind von einem im Altlastenbereich qualifizierten Ingenieurbüro zu begleiten und verunreinigtes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wird berücksichtigt.

Hinweis wird aufgenommen.

Immissionsschutz

1.2.4 Anstelle der derzeit vorhandenen Lagerhalle ist im Planbereich Wohnbebauung geplant. Westlich des Plangebietes grenzt ein Betriebsgelände an. Nach unserem Kenntnisstand handelt es sich um einen Handelsbetrieb mit Lagerhalle. Es ist hier nicht bekannt, ob oder in welchem Umfang dort noch Betrieb stattfindet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bei einer Lagerhalle, ist davon auszugehen, dass Lkw-Anlieferverkehr stattfindet. An- und Abfahrten von Lkw, Rangiervorgänge sowie Be- und Entladearbeiten mit Gabelstaplern sind lärmintensive Vorgänge. Aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass die davon ausgehenden Geräusche zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet führen würden.

Wird nicht berücksichtigt.

Eine gutachterliche Stellungnahme ist nicht erforderlich. In einem Mischgebiet sind per Gesetz nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da hier im Bestand direkt nördlich angrenzend und östlich der Straße „Alter Brunnenberg“ bereits ein Allgemeines Wohngebiet vorhanden war und ist, können und dürfen die vorhandenen Geräuschemissionen nicht wesentlich störend sein.

Sofern daher eine entsprechende gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 393 auch weiterhin besteht, wird angeregt, die zu erwartende Geräuschsituation im Planbereich durch einen Sachverständigen abklären zu lassen.

2 Hinweise**2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

2.1.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, sind gegeben. Durch die Planung soll eine Bebauung auf bisher ungenutzten Grundstücken ermöglicht werden. Die Ausschöpfung des innerstädtischen Entwicklungspotentials, unter anderem mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses, wird begrüßt und entspricht dem Sparsamkeits- und Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich

2.1.2 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.

Wird berücksichtigt.

2.2 Forst, Naturschutz

Naturschutz

2.2.1 Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst erfolgen, wenn das im Textteil beschriebene artenschutzrechtliche Gutachten da ist.

Wird berücksichtigt.

Das Gutachten liegt jetzt vor und wird zur öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.

Ergänzung der Stellungnahme

24.06.2022

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum B-Plan Brunnenberg-3. Änderung, bearbeitet durch das Büro für Landschaftsökologie Grom ist plausibel und nachvollziehbar. Bei Einhaltung aller Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie den funktionserhaltenden Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Wird berücksichtigt.

Die Minimierungsmaßnahmen werden beachtet.

Folgende Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

Die Abbrucharbeiten sind auf den Zeitraum von Dezember bis Februar beschränkt. Durch diese Beschränkung wird die Gefahr für die Verletzung oder Tötung von Vögeln und Fledermäusen minimiert.

Wird berücksichtigt.

Die Minimierungsmaßnahmen werden beachtet.

Folgende funktionserhaltende Maßnahmen sind zu beachten: Aufhängen von Ersatzquartieren für Fledermäuse. Dies muss vor den Abbrucharbeiten erfolgen. Im Gutachten wird auf Seite 7-8 genau beschrieben wie die Ersatzquartiere auszusehen haben und wo sie aufgehängt werden müssen.

Wird berücksichtigt.

Die funktionserhaltende Maßnahmen werden beachtet.

2.3 Umwelt- und Arbeitsschutz

Boden- und Grundwasserschutz

2.3.1 Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Starkregen

2.3.2 Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte, Kellerabgänge und Tiefgaragenabfahrten überflutungssicher ausgebildet werden.

2.3.3 Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen.

2.3.4 Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG). Immissionsschutz

2.3.5 Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.4 Vermessung

2.4.1 Der Gebäudebestand im Entwurf stimmt nicht mit dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters überein. Es wird empfohlen, die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Wird berücksichtigt.

Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Kataster wird angepasst.

1.2 Netze Südwest**22.02.2022**

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Alter Brunnenberg]. sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.**

| Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung | Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung |
|--|--|
| <p>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird;--sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind .</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> |
| <p>2. Stellungnahmen von Bürgern</p> | |
| <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen von Bürgern vorgebracht worden:</p> | |
| <p>2.1 RAe Esser 24.03.2022</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>Sehr geehrter Herr Dr. Löhner, bereits mit Schreiben vom 20.11.2019 hatte ich kritische Anmerkungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Brunnenberg vorgetragen. Leider muss ich feststellen, dass auch die 3. Änderung abzulehnen ist und dringend einer Überplanung bedarf.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>Der räumliche Geltungsbereich des jetzt vorgelegten Entwurfes umfasst (derzeit) nur noch eine Gesamtfläche von ca. 2500 qm</p> | |

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

mit dem Flurstück Nr. 395 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 393, 394/3 und 394/4.

Das vom Verfahren betroffene Gebiet liegt nordwestlich der Donau und der Altstadt von Munderkingen. Es grenzt westlich an die Straße „Alter Brunnenberg“ an und weist eine starke Gefällelage auf.

1. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen weist die Flächen des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ aus.

Da weit über die Hälfte des Plangebietes derzeit gewerblich bebaut ist, ist der vorliegende Planentwurf nicht aus dem FNP entwickelt.

Die Stadt Munderkingen sollte die städtebaulichen Grundzüge der zukünftigen Stadtentwicklung genau definieren, bevor in Teilbereichen Fakten geschaffen werden. Für das Stadtklima wichtige Kaltluftströme dürfen nicht abgeschnitten werden und es bedarf einer klar geordneten Grünplanung.

2. Munderkingen, mit seiner historisch wertvollen Altstadt und der bedeutenden Uferachse der Donau sollte die durchgrünte Hanglage auf der Nordseite im Hinblick auf Nachverdichtung genau im Blick haben.

Der jetzige FNP hat hier ausdrücklich in der Vergangenheit Rücksicht genommen und war in der Ausweisung sich der Verantwortung bewusst.

Die Vorgaben lauteten: Keine starke Verdichtung und, soweit möglich, eine konsequente Durchgrünung.

3. Der vorliegende Entwurf nach § 13 a BauGB nennt als Begründung die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohngebäuden. Grundsätzlich ist es richtig, Bauplätze und Baumöglichkeiten zu schaffen und dies als Instrument der Nachverdichtung zu nutzen.

Im vorliegenden Fall jedoch werden diese positiven städtebaulichen Möglichkeiten auf den Kopf gestellt. Es werden keine Bauplätze und Baumöglichkeiten für Bauwillige geschaffen und angeboten. Es geht offensichtlich nur darum, die bisher gescheiterten Planungsabsichten in Form einer sogenannten „Salamitaktik“, also in Abschnitten, doch noch zu verwirklichen.

Abweichend von der zweiten Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird jetzt nur noch eine Teilfläche ausgewiesen. Die Mängel der damaligen Planung sind in der jetzigen Fassung nicht zu berücksichtigen, wie Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten, etc.

Mit der Ausweisung dieses kleineren Bereichs unter zwei Hektar muss nicht einmal eine Umweltprüfung durchgeführt

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Schlussfolgerung wird nicht geteilt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da die bisherige gewerbliche Nutzung mit einer Lagerhalle nicht mehr angedacht ist.

Der FNP soll nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.

Das Stadtklima ist von 2 geplanten Gebäuden nicht betroffen.

Wurde berücksichtigt.

Genau dies hat die Stadt im Blick.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hier um einen städtischen Innenbereich, der entsprechend der Aufforderung der Landesregierung verdichtet werden soll. Dies soll hier umgesetzt werden. Im Gesamtbereich wird eine gute Durchgrünung gewährleistet, ist allerdings für den Planbereich mit der Errichtung von 2 Gebäuden kaum möglich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Unterstellungen werden nicht kommentiert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Punkte Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten etc. werden bei der Gesamtplanung berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

werden und es werden Fakten geschaffen, die aus städtebaulicher Sicht nicht mehr korrigiert werden können.

4. Nach Genehmigung des vorliegenden Entwurfes kann das Restgelände nach § 34 BauGB ohne weitere Bauleitplanung überplant werden.

Die geplanten Festsetzungen der neuen 3. Änderung übertreffen die der 2. Änderung hinsichtlich Baumasse und Gebäudehöhe.

Planungsrechtlich festgelegt ist jetzt in den Flurstücken 394/3 und 394/4 eine Gebäudehöhe von 545,00 m und eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 534,80 m NN. Allerdings darf nach Ziff. 1. 3. „Höhenlage“ das Gebäude die Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 0,30 m überschreiten.

Dies kann dann eine Gebäudehöhe von ca. 10,5 m ergeben und damit kann zu den drei Vollgeschossen ein weiteres NichtVollgeschoss gebaut werden.

Optisch wird damit ein viergeschossiges Haus erstellt.

Der Entwurf der 2. Änderung sah hier noch eine Gebäudehöhe von 543,80 m vor. Das Gebäude war also um 1,2 m und mit 0,3 m Erdgeschossfußbodenhöhe um 1,5 m niedriger.

Dies bedeutet, eine deutliche Zunahme der Gebäudehöhe um 1,5 m und eine weitere Erhöhung der Baumasse.

5. Des Weiteren soll nach Ziff. 1.4. „Bauweise“ eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass ohne Abstandsfläche auf 28,57 m Länge eine Tiefgaragenwand mit 1,75 m oberhalb des Geländes auf die Grenze gesetzt werden kann.

6. Im nächsten Baufenster, Flurstück 395, wird die Gebäudehöhe von vormals in der 2. Änderung mit 541, 10 m auf eine Gebäudehöhe von 542,90 m, also insgesamt um 1,80 m erhöht.

In den beigegeführten Plänen wird dieser Unterschied zwischen der 2. Und 3. Änderung deutlich dargestellt.

7. Nach Ziffer 1.4 „Bauweise“ sind hier Hausgruppen festgesetzt. Nach § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist definiert, dass eine Hausgruppe auf mindestens drei benachbarten Grundstücken steht und durch das Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt wird.

Im vorliegenden Fall wird das bestehende Lagergebäude teilabgebrochen und kann damit Teil der Hausgruppe werden. Damit ist nicht klar geregelt, dass tatsächlich Reihenhäuser als Hausgruppe errichtet werden müssen. Es wäre durchaus möglich, einen weiteren Wohnblock als Geschosswohnungsbau mit zwei Hauseingängen als Doppelhaus zu errichten.

Durch Anbau an das Restlagergebäude auf drei Grundstücken

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Einwender sollte sich als RA besser informieren, das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnenberg“.

Die 2. Änderung ist nicht vollzogen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auflistung der Festsetzungen ist korrekt. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Das UG ist ein Kellergeschoss im Hang mit Parkierung – kein Vollgeschoss!

Wird zur Kenntnis genommen.

Auflistung der Festsetzungen ist korrekt. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auflistung der Festsetzungen ist korrekt. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auflistung der Festsetzungen ist korrekt. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auflistung der Festsetzungen ist korrekt. Keine weitere Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Interpretation ist falsch! Wenn eine Hausgruppe festgesetzt wurde, ist diese auch entsprechend zu errichten, unabhängig vom Kellergeschoss. Regelung ist somit eindeutig. Ein Doppelhaus ist nicht zulässig!

wäre dann die Festsetzung einer Hausgruppe erfüllt.

8. Städtebaulich wird in die bestehende kleinteilige Gebäudestruktur ein Fremdkörper hineinbetoniert, der die Wohnqualität des gewachsenen allgemeinen Wohngebiets empfindlich stört. Dies hat nichts mit Nachverdichtung zu tun, sondern dient ausschließlich den Interessen des Investors. Städtebaulich wird hier der Beginn von Bausünden systematisch vorbereitet ohne auf den gewachsenen Bestand Rücksicht zu nehmen. Die lockere durchgrünte Bebauung wird der derzeitigen Planung entsprechend in Zukunft weichen müssen.

Fazit:

Die jetzt vorliegende 3. Änderung ist ein baurechtlicher Trick, um in Teilabschnitten die Baumasse und die Gebäudehöhen noch weiter zu erhöhen als bereits in den früheren Planungen. Unseren Mandanten ist wichtig, dass der Gemeinderat erkennt, wohin die Planungen des Investors tatsächlich gehen.

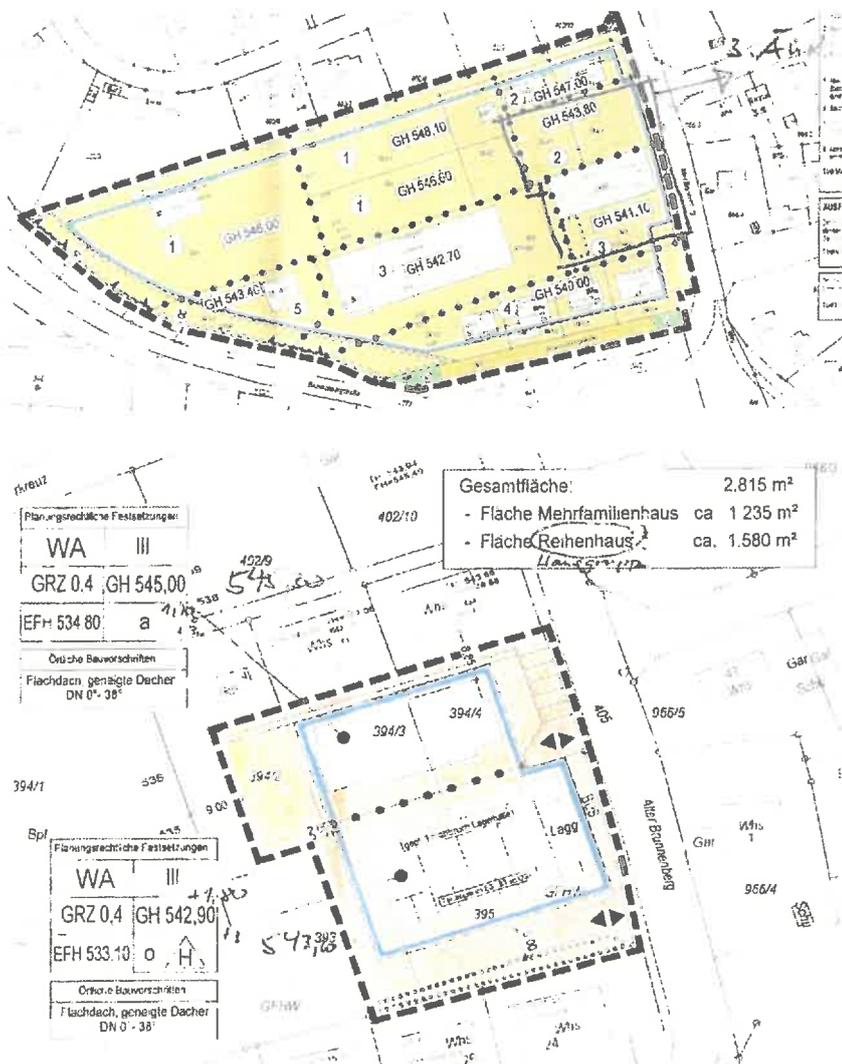
Wird zur Kenntnis genommen.

Unterstellungen werden nicht kommentiert.

Es handelt sich hier um einen städtischen Innenbereich, der entsprechend der Aufforderung der Landesregierung verdichtet werden soll. Dies soll hier umgesetzt werden. Im Gesamtbereich wird eine gute Durchgrünung gewährleistet, ist allerdings für den Planbereich mit der Errichtung von 2 Gebäuden kaum möglich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Abwägung erforderlich.



2.2 Anlieger und Eigentümer der Immobilien ,Alter Brunnenberg 3 + 5' und ein Teil der angrenzenden Bewohner am Wetterkreuz 23.03.2022

Dass am Alten Brunnenberg auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 395 ein neues Mehrfamilienhaus geplant werden soll, war uns lt. Teilungserklärung bekannt.

Was jedoch vor bzw. beim Erwerb nicht bekannt war, ist der Umstand, dass es erst deutlich nach dem Erwerb aller Eigentümerwohnungen diverse Änderungen zum Bebauungsplan geben soll, die auch unsere bestehenden Grundstücke 394/2, 394/13 und 394/4 mit einschließt.

Hier sollen auch die Grundflächen der bereits bebauten Flächen von ,Alter Brunnenberg 3 + 5' geändert werden.

Eines ist sicher: Es hat weder vor noch zum Zeitpunkt der Wohnerverbe auch nur ein einziges Informationsgespräch mit einem*r der Käufer*innen zu der verdichteten Bebauung gegeben - weder von Seiten der Stadtverwaltung, geschweige denn vom sog. Investor, sprich Grundstückbesitzer und Immobilienverkäufer.

Das Baugebiet ,Alter Brunnenberg' ist ein Mischgebiet, welches sowohl für Gewerbe- als auch Wohnzwecke vorgesehen ist. Was sich uns dabei nicht erschließt, ist die Tatsache, dass man eine derartige Mischfläche, welche für die gewerbliche Nutzung deutlich mehr Fläche in Anspruch nimmt, einerseits unberührt lässt, andererseits aber nur die kleineren Wohnflächen verdichten will.

Weshalb geht der Grundstückbesitzer nicht her und bricht die deutlich in die Jahre gekommene große Lagerhalle auf Flurstück 393 einfach ab und baut an dieser privilegierten Stelle ein zweites schönes, gut ausschauendes Mehrfamilienhaus hin, welches mindestens so viele, ggf. sogar weit mehr Wohnungen als die beiden verdichteten Planobjekte beinhalten könnte. Zwei Mehrfamilienhäuser in einer Reihe stehend, das sähe doch was gleich. Damit wäre letztlich allen geholfen.

Man hat uns als Käufer der Eigentumswohnungen im Umfang der Wohnanlage Alter Brunnenberg WEG 3+5 im guten Glauben gelassen, dass da ein neues 9-Wohnungshaus, nach

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
Es werden die Grundstücksflächen von ,Alter Brunnenberg 3 + 5' geändert.

Wird zur Kenntnis genommen.
In einem Bebauungsplanverfahren nach 13a BauGB – Bebauungsplan u.a. zur Nachverdichtung – könnte die Stadt direkt mit der öffentlichen Auslegung starten. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde hiermit durchgeführt.

Wird zur Kenntnis genommen.
Die Schlussfolgerung wird nicht geteilt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da die bisherige gewerbliche Nutzung mit einer Lagerhalle nicht mehr angedacht ist. Der FNP soll nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.

Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Abwägung erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.
In einem Bebauungsplanverfahren nach 13a BauGB – Bebauungsplan u.a. zur

Abriss dieser alten Lagerhalle auf Grundstück Nr. 395, an deren Stelle errichtet werden soll. Von einem weiteren Neubau von fünf Kettenhäusern an Stelle der Lagerhalle hat zu dieser Zeit niemand auch nur ein Wort verloren.

Für uns sieht das nach Unterlassung der Aufklärung aus. Man kann leicht erahnen weshalb. Wir hätten doch eins und eins zusammenzählen können, was das nach sich zieht, wenn der Gemeinderat dies so ermöglichen wird. Wir alle haben erst später, längst nach dem Erwerb, bei der ersten öffentlichen Infoveranstaltung im Rathaussaal davon erfahren, als der Versuch von BM Dr. Lohner, Städteplaner Wassmann und Grundstücksbesitzer Spähn gestartet wurde, uns das irgendwie schmackhaft zu machen. Was es aber in der Art und Weise nicht ist - weder hinten noch vorne.

Wir können da nur für uns selbst sprechen: Wären wir im Vorfeld klar und deutlich darüber informiert worden, was da letztlich mit einem neuen Plan der Verdichtung auf uns zukommt, hätte der eine oder die andere aus unseren Reihen ganz sicher vom Erwerb Abstand genommen.

Ehrlich gesagt: Wir fühlen uns gelinde gesagt übertölpelt.

Dürfen wir Sie darum bitten, diesen Prozess noch einmal zu überdenken. Mit Spannung erwarten wir nun, wie das weitere Vorgehen sein wird.

Nachverdichtung – könnte die Stadt direkt mit der öffentlichen Auslegung starten. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde hiermit durchgeführt.

Aufgestellt: Kressbronn, den 14.06.2022

