

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser & Boden	2
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	2
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	3
A.5	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und	3
A.6	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, Referat 47.1 – Straßenbau Nord.....	3
A.7	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	4
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER	
	ÖFFENTLICHER BELANGE	4
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB Abfallwirtschaft	4
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	4
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	4
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	4
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	5
C.1	Person 1.....	5

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Unsere Anregungen aus der 1. Offenlage wurden weitgehend berücksichtigt, daher werden unsererseits keine weiteren Anregungen vorgetragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Hinweis: Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.	Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen der erneuten Offenlage werden die Unterlagen in das Internetportal des Landes entsprechend eingestellt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser & Boden (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.2.1	Anmerkung zu Nummer 4.7 der Bebauungsvorschriften: Das Bauen im Grundwasser, also das Einbringen eines Baukörpers in den Schwankungsbereich des Grundwassers (GW) bzw. im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach den §§ 8 bis 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Maßgeblich ist hierbei der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) als Referenzniveau. Dies sollte korrigiert bzw. ergänzt werden.	Dies wird berücksichtigt. Ziffer 4.7 der Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.
	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	
A.2.2	Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes 315025 zur Thermalquelle IV Bad Krozingen in Zone 3, was aber auf die Planung keine Relevanz hat. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)	
A.3.1	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise bezüglich der Änderung der erneuten eingeschränkten Offenlage vorzutragen.	
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)	
A.4.1	Das Baugebiet befindet sich an der Landstraße L 129 innerhalb des Verknüpfungsbereiches der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Der Verknüpfungsbereich wird rechtlich dem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt gleichgestellt, so dass hier grundsätzlich die Anbaubeschränkungen nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz (StrG) gelten. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Bestandsbebauung, welche durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Änderungen an den Abständen der Hochbauten und baulichen Anlagen erfolgen nicht. Auch weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und (Schreiben vom 22.08.2023)	
A.5.1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-04215 vom 10.10.2022 sowie Hinweis Nr. 1 (geotechnik) der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan (Stand: 22.02.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.6	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, Referat 47.1 – Straßenbau Nord (Mail vom 30.08.2023)	
A.6.1	Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zum o.g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbaubehabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die L 129 grenzt im Norden an das Bebauungsplangebiet an, unsere Belange sind von dem Vorgang daher berührt. Da wir uns jedoch innerhalb der OD befinden und	Dies wird zur Kenntnis genommen.


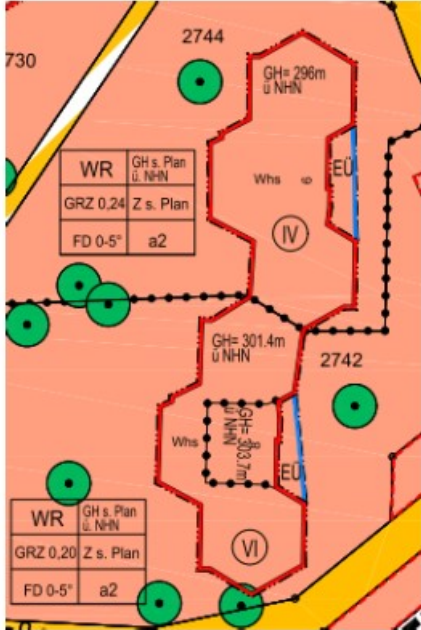
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	laut Plan keine Veränderung am Straßenkörper durchgeführt wird (z.B. neue Zufahrt) bestehen gegen das o.g. Baugenehmigungsverfahren i.d.F. vom 22.02.2023 von unserer Seite keine Bedenken.	
A.7	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Mail vom 15.08.2023)	
	Der Bebauungsplan umfasst eine bestehende Wohnsiedlung und soll nach den aktuellen Erfordernissen (z.B. Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksfläche, regenerative Energien angepasst) angepasst werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.09.2023)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

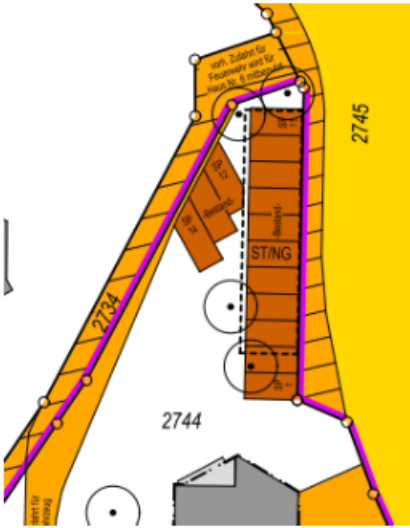
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 07.09.2023)	
C.1.1	<p>■■■■■ ist Sondereigentümer des in Eigentumswohnungen aufgeteilten Objekts ■■■■■ (Flst. Nr. 2744), welches im Geltungsbereich des in Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurfs liegt.</p> <p>Namens unseres Mandanten erheben wir gegen Bebauungsplanentwurf „Falkenstein (Neufassung)“ folgende Einwendungen:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	Der Bebauungsplanentwurf leidet an erheblichen Abwägungsfehlern, die seiner Rechtmäßigkeit entgegenstehen. Dazu im Einzelnen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.3	Baulinien	
C.1.3.1	<p>Der Bebauungsplanentwurf sieht im Vergleich zum bislang geltenden Bebauungsplan „Falkenstein neu“ eine deutliche Verkleinerung der Baufenster vor. Es ist das erklärte Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, die bestehende Bebauung in ihrer derzeitigen Größe und Form zu bewahren und auch für die Zukunft festzuschreiben.</p> <p>Dies ergibt sich unter anderem aus Ziff. 4.3.3 der Begründung des Planentwurfs:</p> <p>„Im Plangebiet soll im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke die bestehende Baustruktur gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden für jedes einzelne Gebäude eine Baulinie (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt, welche sich sehr eng am Bestand orientiert.“</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.3.2	Bei einer Gegenüberstellung des bestehenden Baufensters mit dem geplanten Baufenster wird deutlich, in welchem Ausmaß die überbaubare Grundstücksfläche reduziert werden soll.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

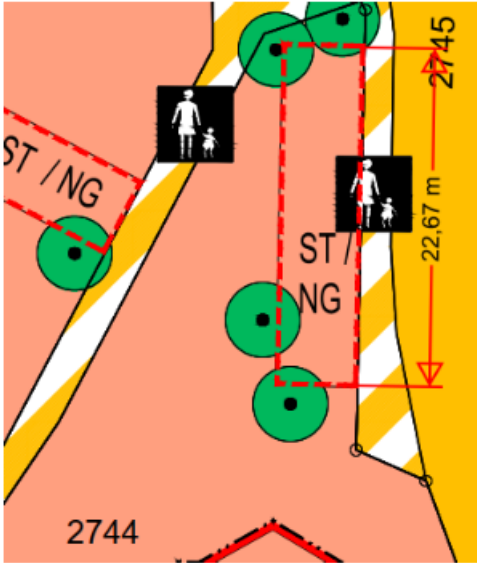
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Abbildung 1 - bestehender Bebauungsplan</p>  <p>Abbildung 2 - neuer Planentwurf</p> <p>Die derzeit nach § 30 BauGB bestehenden Baurechte der Eigentümer, definiert durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, sollen durch die Neufassung erheblich eingeschränkt werden. Die bebaubare Fläche soll um etwa 1/3 reduziert werden.</p>	
C.1.3.3	<p>Diese Planung ist abwägungsfehlerhaft. Sie überbewertet die hinter diesem Planungsziel stehenden städtebaulichen Erwägungen und berücksichtigt - wenn überhaupt - nur völlig unzureichend private Belange der Eigentümer i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB sowie weitere öffentliche Belange,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Staufen i.Br. ist bewusst, dass durch die aktuelle Festsetzung von Baulinien gegenüber der bisherigen Festsetzung von Baugrenzen die Bebaubarkeit und damit einzelne Eigentümerinteressen eingeschränkt werden können. Es liegen jedoch gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>konkret solche nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 3 BauGB.</p> <p>Natürlich ist es einer Gemeinde unbenommen, zur Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG) einen Bebauungsplan aufzustellen, der für die Zukunft die bauliche Entwicklung in einem bestimmten Bereich neu ordnet und steuert. Dabei ist die Gemeinde im Ausgangspunkt auch nicht gehalten, einen bestehenden Bebauungsplan unverändert für die Zukunft fortzuschreiben, sondern die Gemeinde kann die Bebaubarkeit durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gerade auch in eine andere Richtung lenken.</p> <p>Die Gemeinde ist bei der Verwirklichung ihrer Planungsvorstellungen gleichwohl keineswegs völlig frei. Sie hat - gerade bei der Überplanung von bestehenden Baurechten (wie hier nach § 30 BauGB) - im Rahmen der Abwägung die Eigentümerrechte zu ermitteln und zu bewerten. In der planerischen Abwägung sind die von der Planung betroffenen privaten Belange mit allen für die Planung sprechenden öffentlichen Belangen gegen- und untereinander abzuwägen. Soll eine Planung - wie vorliegend - zu einer (deutlichen!) <i>Reduzierung vorhandener Baurechte</i> führen, muss die Stadt im Rahmen der Abwägung berücksichtigen, dass sich dies für die betroffenen Eigentümer wie eine (Teil-)Enteignung auswirkt.</p> <p>Für die Reduzierung bestehender Baurechte, die unter den Schutz von Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG fallen, bedarf es damit <i>entsprechend gewichtiger öffentlicher Belange</i>. Je stärker der Eingriff in bestehende Baurechte ist, umso größer muss das Gewicht der den Eingriff rechtfertigenden öffentlichen Belange sein. Zahlreiche Bebauungspläne, die zu einer Reduzierung oder gar zu einem Ausschluss bestehender Baurechte führen, scheitern an dieser Hürde, weil keine hinreichend gewichtigen öffentlichen Rechtfertigungsgründe bestehen.</p> <p>Vgl. exemplarisch VGH Baden-Württemberg, Urf. v. 04.04.2012 -8 S 1300/09, juris, Rn. 22 ff.</p>	<p>vor, die für eine Einschränkung des bestehenden Baurechts sprechen.</p> <p>Die Falkensteinsiedlung ist ein besonderes Zeugnis der Stadtplanung bzw. Architektur der 70er Jahre und hat in seiner historischen Gestaltung für die Stadt Staufen i.Br. eine hohe städtebauliche Bedeutung; der Erhalt dieses Erscheinungsbildes ist von öffentlichem Interesse. Durch die Festsetzung von Baulinien sollen, die für die damalige Zeit typischen Wabenstrukturen erhalten und das Quartier in seiner Eigenart ablesbar bleiben. Die Einschränkung des bestehenden Baurechts ist auch verhältnismäßig. Die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke wird nicht vollständig entzogen, sondern lediglich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht auf ein Maß reduziert, das auch mit Blick auf die Orientierungswerte des § 17 BauNVO angemessen ist. Vor diesem Hintergrund hält die Stadt Staufen i.Br. nach Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange (insbesondere des von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Grundeigentums) gegeneinander und untereinander an den Festsetzungen der Baulinien fest.</p>
C.1.3.4	Reduziert werden sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auch insofern liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die für

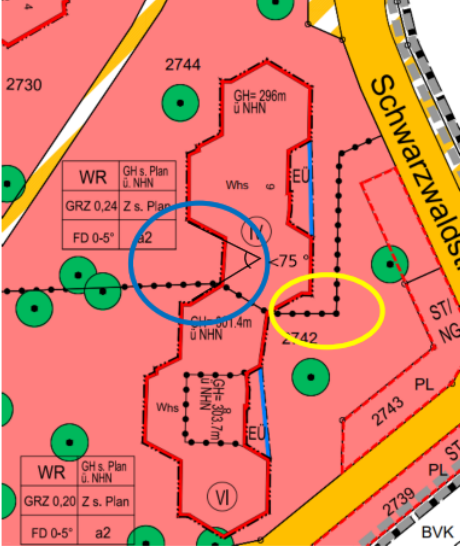
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nur die Baufenster, sondern darüber hinaus insbesondere die <i>Möglichkeit einer Aufstockung</i> des Gebäudes unseres Mandanten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Falkenstein“ vom 25.05.1970 (mit nachfolgenden Änderungen) zulässig wäre, durch den vorliegenden Bebauungsplan aber gerade verhindert werden soll. Die geplante Aufstockung des Gebäudes unseres Mandanten war dabei Auslöser für die vorliegend geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>die Einschränkung des bestehenden Baurechts sprechen. Für die Falkensteinsiedlung ist neben der Wabenstruktur als Grundriss vor allem auch die Höhenstaffelung sowohl innerhalb der einzelnen Gebäude als auch in der Gesamtheit kennzeichnend und daher prägend. Insbesondere greift die Silhouette der Falkensteinsiedlung städtebaulich die Struktur der Burgruine auf dem Schlossberg auf. Insofern legt die Stadt Staufen i.Br. nach Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander ein großes Augenmerk darauf, dass diese Höhenstaffelung auch in Zukunft erhalten bleibt. Im konkreten Fall des Einwenders (Haus Schwarzwaldstraße 6) wird im Sinne der Gleichbehandlung im Bereich des Treppenhauses eine Zone festgesetzt, in der eine Überschreitung/Aufstockung der Gebäudehöhe bis 298,3 m ü.NN zulässig ist (siehe hierzu den Eintrag in der Planzeichnung).</p> <p>Siehe hierzu im Übrigen Beschlussvorschlag in Ziffer C.2.3.3.</p>
C.1.3.5	<p>Die Stadt Staufen hat die Bedeutung der nach Art. 14 GG geschützten Eigentumsposition unseres Mandanten und anderer Grundstückseigentümer im Plangebiet ausweislich der in Offenlage befindlichen Unterlagen bislang nicht beachtet. In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf geht die Stadt mit keinem Wort auf die unserem Mandanten zustehenden Baurechte nach § 30 BauGB ein, die durch den derzeit noch geltenden Bebauungsplan „Falkenstein“ von 1970 (mit nachfolgenden Änderungen) klar definiert sind.</p> <p>Bereits diese Nichtberücksichtigung des privaten Interesses unseres Mandanten im Abwägungsvorgang führt zu einem beachtlichen Abwägungsmangel.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Insbesondere entscheidet sich die Stadt Staufen i.Br. nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (insbesondere des von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Grundeigentums) gegeneinander und untereinander für die Beschränkung des bestehenden Baurechts (siehe hierzu Beschlussvorschlag unter C.2.3.3 und C.2.3.4). Die Begründung des Bebauungsplans geht noch näher auf die geschützten Eigentumspositionen bzw. Baurechte nach § 30 BauGB ein, die der derzeit noch geltende Bebauungsplan „Falkenstein“ von 1970 (mit nachfolgenden Änderungen) festsetzt.</p>
C.1.3.6	<p>Hinzu kommt, dass auch weitere private und öffentliche Belange nicht ausreichend beachtet und in die Abwägung hinsichtlich der geplanten Baulinien eingestellt wurden. Die geplanten Baulinien, die die bestehenden Gebäudefluchten planerisch aufgreifen, dürften zur Folge haben, dass der Anbau von Aufzugsanlagen an bestehende Gebäude nicht mehr möglich ist. Damit dürften die Bestandsgebäude, die im Gebäudeinnern kaum Platz für eine Reorganisation der Erschließung im Zuge einer geplanten Sanierung bieten, auch künftig nicht barrierefrei bzw. jedenfalls stufenlos zu erschließen sein werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Staufen i.Br. liegt ein Bauantrag mit Grundrisspläne des Gebäudes Schwarzwaldstraße 6 auf dem Grundstück F1St.Nr. 2744 vor, in welchen der geplante Aufzug innerhalb des Gebäudes vorgesehen ist, so dass kein gesonderter Anbau erforderlich wird. Im Rahmen der Gleichbehandlung in Bezug auf die anderen Gebäude wird ergänzend im Bereich des Treppenhauses bzw. geplanten Aufzuges eine Zone festgesetzt, in der eine Überschreitung/Aufstockung der Gebäudehöhe bis 298,3 m ü.NN zulässig ist (siehe hierzu den Eintrag in der Planzeichnung). Vor diesem Hintergrund werden sowohl die privaten Belange als auch die öffentlichen Belange insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dies berührt nicht nur private Interessen unseres Mandanten, der ganz konkret den Anbau einer Aufzugsanlage an sein Gebäude Schwarzwaldstr. 6 plant, sondern daneben auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB genannten öffentlichen Belange, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Bedürfnisse auch alter und behinderter Menschen.</p> <p>In Anbetracht dessen ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass Baumaßnahmen zur Anpassung des Bestands an gewandelte Wohnbedürfnisse ermöglicht werden.</p> <p>„Der qualitative Bedarf wird bestimmt durch die Größe und Ausstattung der Wohnungen. Dazu gehören namentlich die Anforderungen an Wohnungen für Familien und alte Menschen. Diese erfordern je nach den örtlichen Verhältnissen im Baugebiet die Ermöglichung entsprechender Baumaßnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans.“, <i>Söfker/Runkel</i> in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 149. EL Februar 2023, § 1 Rn. 121.</p>	<p>Bedürfnisse auch alter und behinderter Menschen in ausreichender Weise berücksichtigt, während gleichzeitig dem öffentlichen städtebaulichen Interesse am Erhalt der historischen Siedlungsstruktur entsprechend Rechnung getragen wird.</p>
<p>C.1.3.7</p>	<p>Durch die geplanten Baulinien ist der Anbau eines Aufzugs, der den Bedürfnissen von Familien mit kleinen Kindern und behinderten Menschen entspricht, kaum möglich. Die Einhaltung der Baulinie ist grundsätzlich zwingend. Ausnahmen nach § 31 BauGB sind im Planentwurf nach Ziff. 1.4.2 S. 1 der textlichen Festsetzungen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m vorgesehen. Diese Tiefe ist für einen bedarfsgerechten Aufzug (Kinderwagen, Rollstuhl) nicht ausreichend. Auch eine Abweichung nach § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO, der nach Ziff. 1.4.2 S. 2 der textlichen Festsetzungen unberührt bleibt, kann zum einen nur bei einem Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden und steht zum anderen im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Das Verhältnis von Ziff. 1.4.2 S. 1 zu Ziff. 1.4.2 S. 2 der textlichen Festsetzungen ist zudem unklar.</p> <p>Da die Gemeinde die Erteilung des Einvernehmens nach § 14 Abs. 2 BauGB für den Anbau eines Aufzugs im Rahmen des Bauantrags unseres Mandanten</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Beschlussvorschläge in Ziffer C.2.3.6.</p> <p>Soweit der Einbau eines Aufzugs zwingend erforderlich ist, um den Bedürfnissen von Familien mit kleinen Kindern und behinderten Menschen hinreichend Rechnung zu tragen, und dies nicht im Bereich der Treppenhäuser möglich ist (siehe hierzu den Beschlussvorschlag C.2.3.6), kommt entweder das Zulassen eines Vortretens des entsprechenden Gebäudeteils in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO oder eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>abgelehnt hat gehen wir davon aus, dass jedenfalls nach Auffassung der Gemeinde der Anbau eines Aufzugs auch nach Ziff. 1.4.2 der geplanten textlichen Festsetzungen nicht zulässig sein soll.</p>	
<p>C.1.3.8</p>	<p>Die im Bebauungsplanentwurf angeführten städtebaulichen Ziele der Stadt weisen im Ergebnis nicht ansatzweise ein hinreichendes Gewicht auf, um die Eigentümerinteressen aus Art. 14 GG sowie das öffentliche Interesse an einer bedarfsgerechten Modernisierung der Wohngebäude in diesem Maße einzuschränken sowie die Beschränkung der Eigentümerrechte zu rechtfertigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Staufen bewertet die städtebaulichen Belange, die sie mit den entsprechenden Festsetzungen verfolgt, höher, und die Beschränkungen bestehender Baurechte im Verhältnis hierzu als angemessen. Auf die Ausführungen in den Beschlussvorschlägen zu C.2.3.3 und C.2.3.4 wird verwiesen.</p>
<p>C.1.4</p>	<p>Stellplätze</p> <p>Gemäß Ziff. 5.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gilt für das Plangebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Staufen aus dem Jahr 1996. Die Stellplatzsatzung sieht einen erhöhten Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Bei 12 Wohneinheiten im Gebäude unseres Mandanten Schwarzwaldstr. 6 ergäben sich somit 18 notwendige Stellplätze für dieses Gebäude.</p> <p>Derzeit bestehen 14 Stellplätze auf dem Grundstück Flurstück 2744, wie sich folgender Darstellung entnehmen lässt:</p>  <p>Die für Stellplätze vorgesehene Fläche im Bebauungsplanentwurf weist eine Länge von etwa 22-23 Meter auf, was eine maximale Anzahl von 9 Parkplätzen zulässt. Außerhalb der festgesetzten Fläche ist die</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Nach Prüfung wird der Stellplatzschlüssel im Plangebiet auf 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung bzw. dem Stellplatzschlüssel im benachbarten Bebauungsplangebiet „Schwarzwaldstraße“. Darüber hinaus wird die Stellplatzzone auf dem Grundstück Flst. Nr. 2744 in der Planzeichnung so festgesetzt, dass bei 12 Wohneinheiten die erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nachgewiesen werden können.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erstellung von erforderlichen Stellplätzen auf dem Grundstück nicht zulässig, wie sich aus Ziff. 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ergibt:</p> <p>„Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb den in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zonen (ST, GA, TGA) zulässig.“</p>  <p>Zudem sind durch die Festsetzung „ST/NG“ in diesem Bereich ausschließlich Stellplätze und Nebengebäude zulässig, was Tiefgaragen, Garagen mit Doppelparkern oder ähnliches nicht zulässt. Die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung auf dem eigenen Grundstück wäre für unseren Mandanten bei einem vergleichbaren Ersatzbau in der Schwarzwaldstr. 6 damit von vornherein ausgeschlossen. Unser Mandant wäre bei einer stellplatzrelevanten Baumaßnahme gezwungen, die Stellplätze auf einem anderem Grundstück in zumutbarer Entfernung nachzuweisen und durch Baulast zu sichern, was in der Realität aber an fehlender Verfügbarkeit von Ausweichgrundstücken/Stellplätzen scheitern würde.</p> <p>Es ist in sich widersprüchlich und abwägungsfehlerhaft, wenn einerseits die Stellplatzverpflichtung durch Satzung der Gemeinde heraufgesetzt wird, jedoch bei der Bauleitplanung kein ausreichender Platz zur Erstellung der geforderten zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen wird. Erforderlich wäre die Festsetzung einer</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ausreichend großen Stellplatzfläche auf Flst. 2744, die es ermöglicht, die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erfüllen - oder, was naheliegt, es zumindest für das Grundstück unseres Mandanten (und die vergleichbar „betroffenen“ Grundstücke) bei dem gesetzlichen Stellplatzschlüssel nach § 37 LBO von einem notwendigen Stellplatz je Wohneinheit zu belassen.</p>	
C.1.5	<p>Abstandsflächen</p> <p>Auch Belange des Bauordnungsrechts wurden nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.5.1	<p>Der Bebauungsplanentwurf soll ausweislich seiner Begründung auch Ersatzbauten für die bestehende Bebauung in gleicher Kubatur zulassen:</p> <p>„Die festgesetzte Bauweise bildet ebenfalls den Bestand ab. D.h., dass die vollzogenen Grundstücksteilungen bei der Bauweise in der Gestalt berücksichtigt werden, dass z.B. bei Abriss eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles dieses genauso wieder errichtet werden muss.“</p> <p>Es wurde jedoch nicht ermittelt und abgewogen, ob die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einen Ersatzbau überhaupt zulassen, oder diesen nicht sogar von vornherein ausschließen. Nach dem Planentwurf ergäben sich nach Abriss und damit entfallendem Bestandschutz bei einem Neubau in selben äußeren Maßen möglicherweise unlösbare bauordnungsrechtliche Konflikte.</p> <p>Nach § 5 LBO gilt der Grundsatz, dass Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen müssen. Dies ist an zahlreichen Stellen des Plangebiets im Bestand aufgrund der verwinkelten Baulinien nicht gewährleistet. § 5 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2 LBO oder § 5 Abs. 1 S. 3 LBO greifen nicht ein. Derzeit liegen die Abstandsflächen bei den eigentumsrechtlich geteilten Wohnblöcken häufig auf Nachbargrundstücken, ohne dass dies durch Baulast oder ähnliches abgesichert ist. Die Zulässigkeit eines Neubaus des gleichen Gebäudes stände in Anbetracht dessen unter dem Vorbehalt einer Baulastübernahme durch Dritte - die faktisch meist nicht zu erlangen sein wird. So liegt der Sachverhalt auch auf dem Grundstück unserer Mandantin Flst. Nr.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzungen hinsichtlich eines Ersatzbaus wurden nochmals geprüft. In Ziffer 1.3.2 und 1.3.3 wird eine abweichende Bauweise mit einer verpflichtenden einseitigen bzw. zweiseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass an die jeweilige Grenze gebaut werden muss. Soweit sich bei Errichtung von Ersatzbauten Abstandsflächen überdecken würden, für die § 5 Abs. 3 Satz 2 LBO nicht gilt, wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass geringere Tiefen der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 LBO zugelassen werden können, da nach Maßgabe der Festsetzungen – insbesondere der Baulinien – sichergestellt werden kann, dass die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>2744 im Verhältnis zu Flst. Nr. 2742 (gelber Kreis):</p>  <p>Hinzu kommt, dass sich die Abstandsflächen der Bestandsgebäude zum Teil überlagern. Ein Überlagern der Abstandsflächen ist nach § 5 Abs. 3 LBO unzulässig, es sei denn, die Außenwände stehen in einem Winkel von mehr als 75° zueinander. Auch auf oben abgebildetem Plananschnitt überlagern sich die Abstandsflächen der schräg zueinander verlaufenden Gebäudewände (vgl. oben blauer Kreis), allerdings in einem Winkel unter 75° (ca. 60°). Dies wäre bei einer Neuerrichtung nicht genehmigungsfähig.</p> <p>„Die Vorschrift gilt auch für Wände, die nahe beieinanderstehen, ohne sich zu berühren. In Zweifelsfällen sind hier die Wandfluchten bis zum Schnittpunkt zu verlängern, damit der Winkel, den die Wände zueinander bilden, ermittelt und damit geklärt werden kann, ob sich die Abstandsflächen überdecken dürfen oder nicht (vgl. Abb. 2).“, Sauter, LBO, 61. EL April 2022, § 5 Rn. 68.</p>	
C.1.5.2	<p>Ob ein Ersatzbau im Einzelfall mit geringerer oder gänzlich ohne eigene Abstandsfläche nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO zulässig wäre, wurde von der Gemeinde nicht geprüft und in die Abwägung eingestellt. Einem Verzicht auf Abstandsflächen bei einem Ersatzbau könnten im Übrigen Belange des Brandschutzes und der nachbarlichen Rücksichtnahme entgegenstehen.</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer C.2.5.1.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.5.3	Nach Vorstehendem ist der Bebauungsplan jedenfalls abwägungsfehlerhaft.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.5.4	Darüber hinaus wirft die geplante Festsetzung der Baulinien die Frage der Vollzugsfähigkeit und damit der Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB auf. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Festsetzung der Baulinien aufgrund der aufgezeigten Abstandsflächenproblematik gerade nicht vollzugsfähig ist. Das führt zunächst zur Unwirksamkeit der Festsetzung der Baulinien. Da es sich hierbei um eine zentrale Festsetzung des Bebauungsplans handelt führt dies im Ergebnis weiter zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu C.2.5.1.
C.1.6	<p>Folgen, Erheblichkeit der Fehler</p> <p>Im Ergebnis enthält der in der Offenlage befindliche Entwurf jedenfalls nach §§ 214, 215 BauGB beachtliche Abwägungsmängel. Es ist davon auszugehen, dass diese Abwägungsmängel auch - sollte der Bebauungsplan unverändert beschlossen werden - Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben werden. Die aufgezeigte Abstandsflächenproblematik, die sich aus der gewählten „verwinkelten“ Festsetzung der Baulinien ergibt, führt zudem zur Unwirksamkeit der Baulinienfestsetzung und im Ergebnis zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung ist daher grundlegend zu überarbeiten, das Ergebnis der Überarbeitung erneut offen zu legen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu C.2.5.1. Im Ergebnis wird eine erneute Offenlage durchgeführt.