

Inselgemeinde Juist
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus
Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich 28.04.2023	<p>Mit Schreiben vom 30.03.2023 teilten Sie mir über die NWP Planungsgesellschaft mbH mit, dass die Inselgemeinde Juist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. V 6 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 28.04.2023 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Städtebauliche Belange</u></p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen städtebaulich keine Bedenken.</p> <p>Die Begründung ist jedoch hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1 und der darin enthaltenden Kontingentierung zur Wohnfläche näher zu beschreiben. Insbesondere ist der Bezug der Mindestfläche auf die Planung genauer zu fassen.</p> <p><u>Naturschutzfachliche Belange</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o.a. Vorhaben unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die beschriebene Kompensationsleistung ist entsprechend umzusetzen. 	<p>Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Die Gemeinde Juist hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass im Plangebiet mindestens 20 % der im Plangebiet geschaffenen Wohnfläche (Wohnfläche Ferienwohnungen und Dauerwohnungen) als Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben nachzuweisen sind. Damit sollen drei Wohnungen für Insulaner oder Arbeitskräfte geschaffen werden. Im Plangebiet sind insgesamt 855 qm Wohnfläche vorgesehen, davon 20 % ergibt eine Fläche für Dauerwohnraum von mindestens 171 qm. Diese Fläche ist ausreichend, um drei Wohnungen zu schaffen. Der Vorhabenträger sichert Dauerwohnraum von 210 qm, sodass dem grundsätzlichen Ziel der Gemeinde entsprochen wird. Der Vorhabenträger schafft mit seinem Vorhaben sogar mehr Wohnraum. Hierdurch wird bezogen auf die Gesamtfläche 25 % Dauerwohnraum erreicht.</p> <p>Der Hinweis, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Kompensation wird wie beschrieben umgesetzt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> Bei der Anpflanzung der Obstgehölze wird empfohlen, auf starkwüchsigen Unterlagen gezogene regionaltypische Sorten zu verwenden. Im Jungstadium der Bäume sollte ein Verbisschutz gegen Wild angelegt werden. Die Bäume sollten in den ersten drei Jahren mit einem Dreieck gesichert werden. 	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Anregungen zur Umsetzung der Ausgleichspflanzung werden in die Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht aufgenommen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Für die Anpflanzung des Feldgehölzes und der Strauchfeldhecken sollten die Sträucher bei der Pflanzung eine Höhe von 0,60 cm - 0,80 cm und die Bäume von 1,20 m - 1,60 m aufweisen. Das Feldgehölz sollte gegen Wildverbiss in den ersten drei bis fünf Jahren eingezäunt werden. 	<p>Der Hinweis wird beachtet und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.</p>
2	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Oldersumer Straße 48 26603 Aurich 25.04.2023</p>	<p>Die geänderten / ergänzten Unterlagen zum oben genannten Verfahren führen zu keiner neuen Einschätzung des Sachverhaltes seitens des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) des NLWKN - Betriebsstelle Aurich. Die bei Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen vom 06.05.2022 / 22.09.2022 werden daher aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen werden in die Abwägung mit eingestellt.</p>
	<p>Stellungnahme vom 06.05.2022</p>	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 10.01.2022 erwähnt, beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasservorsorge zu treffen. Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=nPfrS9). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Die Regenrückhaltung wird als unterirdische Rigole entlang der Wegestruktur ausgeführt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Begründung enthält bereits Aussagen zur Löschwasserversorgung. Vorgesehen ist der Einbau eines Hydranten im nördlichen Abschnitt des Vorhabengebietes, westlich des Grundstücks Nr. 5. Der Standort des Hydranten wurde mit dem Gemeindebrandmeister abgesprochen</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Die Begründung enthält bereits Aussagen zum Boden. Im NIBIS-Kartenserver wird in dem Bereich schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Materialjunges schwefelarmes, verbreitet kalkreicheres Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete erwartet. Erkundungen sind allerdings nur in Ausnahmefällen sinnvoll. Außerdem haben die Erkundungen auf dem Gelände bisher nur sandige Auffüllungen über Dünen sand ergeben, so dass die Bindungen für Böden mit sulfatsaure Eigenschaften hier nicht zu erwarten sind.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLWKN	<p>Stellungnahme als TÖB:</p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme vom 22.09.2022	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der auf dem Gelände befindlichen Altablagerung und dem vorliegenden Sanierungskonzept gab es bereits Kontakt zwischen dem Landkreis Aurich und dem GLD des NLWKN. Im September 2022 wurde hierzu seitens des GLD eine Stellungnahme gegenüber dem Landkreis Aurich abgegeben, auf die wir hiermit hinweisen möchten. - Auch möchte ich Sie darauf hinweisen, dass das geplante Wohngebiet in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG befindet (Hochwasserrisikomanagementrichtlinie). Hochwassergefahrenkarten stellen die mögliche Ausdehnung von Überflutung dar. Karten mit Darstellungen der Risikogebiete sowie entsprechende GIS-Daten können z. B. auf dem Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&layer=TopographieGrau&E=368240.39&N=5949577.90&zoom=9&catalogNodes=&layers=Kuestengebiete_HWS) oder beim NLWKN (https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/ Gefahren und Risikokarten/ Gefahren und Risikokarten-116763.html) eingesehen bzw. von dort heruntergeladen werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieses Sanierungskonzept wurde bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises vorgelegt. Die Teilsanierungsmaßnahme für den geförderten Bereich kann wurde zwischenzeitlich aus fachlicher Sicht von der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich als erfolgreich abgeschlossen betrachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um die Aussage ergänzt, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG befindet. In der Begründung ist diese Thematik anhand der genannten Karten bereits aufgearbeitet. In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 03.04.2023</p>	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. §18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um diesen Hinweis ergänzt.</p>
4	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 25.04.2023</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 26.04.2023</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich 25.04.2023	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist bereits auf der Planurkunde enthalten.</p>

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 18.04.2023
2. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Katasteramt Norden – mit Schreiben vom 30.03.2023
3. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Betriebsstelle Norden – mit Schreiben vom 18.04.2023
4. PLEdoc GmbH Essen für die OGE und GasLINE GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 04.04.2023
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, mit Schreiben vom 14.04.2023

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>██████████ 27.04.2023</p>	<p>Die erneute Offenlage nehme ich zum Anlass, zu den Änderungen des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.</p> <p>Mit den markierten Änderungen wird die geplante, zulässige Bebauung höher und damit noch stärker nachbarschaftlich belastend als nach dem bisherigen Entwurf.</p> <p>Zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens der Bauherren öffentlich erklärt, dass die geplanten Häuser unterhalb der zulässigen Trauf- und Firsthöhen bleiben würden. Mit diesen Aussagen der Bauherren, die während des Planungsverfahrens regelmäßig, auch in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses, bestätigt wurden, stehen die Änderungen des Bebauungsplanes nicht im Einklang. Mit Wirksamkeit der geplanten Änderungen können die Trauf- und Firsthöhen um bis zu 20 cm höher sein als nach der bisherigen Planungsunterlage. Eine zusätzliche Erhöhung der Bebauung ergibt sich durch die gleichfalls geplante Festlegung der Oberkante der Erdgeschossfußböden auf maximal 0,15 m über 4,20 m NN. Die Änderungen führen - im Zusammenhang mit der ohnehin schon hohen Verdichtung der Fläche - zu einer unzumutbaren Belastung der angrenzenden Nachbarn, stellen mithin einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme dar.</p> <p>Mit den Änderungen bin ich nicht einverstanden.</p>	<p>Die Höhenfestsetzung basiert aus zwei Bausteinen, zum einen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe und zum anderen auf einen unteren Bezugspunkt, der maximal 0,15m über der NN Höhe von 4,20m liegen darf. Die festgesetzte NN Höhe ergibt sich aus der vorhandenen Geländehöhe, die im nördlichen Bereich zwischen 4,00 und 4,50m liegt und in Richtung Deich abfällt. Daraus abgeleitet wurde eine Höhe von 4,20m über NN (ca. künftige Höhe Gelände) festgelegt. Die Höhe wurde einheitlich festgesetzt, damit der Anschluss an die Erschließung sichergestellt ist. Die Fußbodenoberkante darf damit zuzüglich der 0,15m maximal 4,35m über NN liegen. Mit der Festsetzung ergeben sich für die einzelnen Sondergebiete folgende (aufgerundete) Maximalhöhen:</p> <p>SO 1 (MFH) TH = 7,65m, FH = 10,90m SO 2 (2 FW) TH = 7,65m, FH = 11,05m SO 3 (1 FW) TH = 7,55m, FH = 10,85m</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Maximalhöhen nicht komplett ausgenutzt, es ergeben sich folgende Höhen über NN.</p> <p>SO 1 (MFH) TH = 7,48 m, FH = 10,86m SO 2 (2 FW) TH = 7,48 m, FH = 10,86m SO 3 (1 FW) TH = 7,48m, FH = 10,63m</p> <p>Für die angrenzenden Grundstücke gilt laut B-Plan Nr. 7, 14 und 14, 1. Änderung eine Traufhöhe von 7,50m über NN im Norden und Süden und 8,50m über NN im Osten. Damit werden die zulässigen Traufhöhen der umgebenden Bebauung durch das Vorhaben nicht überschritten.</p> <p>Die Firsthöhe ist bei der umgebenden Bebauung nicht begrenzt. Für die angrenzenden Gebäude gilt jedoch eine Gestaltungssatzung mit symmetrischen Satteldächern zwischen 38 und 50 Grad. Bei Gebäuden mit ca. 10 m Breite ergibt sich bei Ausnutzung der Traufhöhe bei der Mindestdachneigung von 38 Grad eine Firsthöhe von rd. 11,50 m über NN. Damit werden auch die möglichen Firsthöhen der umgebenden Bebauung durch das Vorhaben nicht überschritten.</p> <p>Bei dem bisherigen Entwurf war der untere Bezugspunkt nicht hinreichend bestimmt, insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Bodenaustausches. Mit der nun vorliegenden Konkretisierung der Höhenfestsetzung ist der untere Bezugspunkt genau bestimmt und vermeidet gegenüber dem bisherigen Entwurf eine unkontrollierte Höhenentwicklung.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit berücksichtigt, führt jedoch zu keiner Planänderung. Die mit der Planung eröffnete Verdichtung ist städtebaulich gewünscht und ist gegenüber den nachbarrechtlichen Belangen nicht rücksichtslos, sondern verträglich.</p>