

Stadt Leutkirch i. Allgäu Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 24.01.2018 Büro Sieber, Lindau (B)
13.03.2020

1 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

1.1 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

1.1.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 06.10.2017:	Sehr geehrte Frau Bischofberger, ich bedanke mich für die übermittelten Informationen zur oben genannten Vorprüfung und habe dazu keinen Einwand. Wir erlauben uns lediglich in Bezug auf Ziffer 2.1.1, Absatz 3 und Ziffer 3.1.1 darauf hinzuweisen, dass nach meiner Auffassung schon im Bebauungsplan Rudolf-Roth-Str. vom 23.12.2013 im Bebauungskonzept in Absatz 2 und 3 und im Bebauungsplan selbst, die dort vorhandene Wohnbebauung klar definiert ist. Die Ziffer 1.2 dieses Bebauungsplanes "Grundflächenzahl schließt im Übrigen Überschreitungen ausdrücklich aus. Ich gehe davon aus, dass sich diese Merkmale im nun angrenzenden Bereich wiederfinden.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zum angrenzenden Bebauungsplan "Rudolf-Roth-Straße" werden zu Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer und Wangener Straße" dient der angemessenen Nachverdichtung. Um dies zu ermöglichen, wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Diese stimmen nicht zwingend mit dem Bebauungsplan "Rudolf-Roth-Straße" überein. Die Grundflächenzahl selbst darf nicht überschritten werden. Nur die gesetzlich zulässige Überschreitung mit Nebenanlagen ist vorgesehen. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	---	--	---

1.1.2	Bürger 2 Stellungnahme vom 11.10.2017:	Sehr geehrte Frau Bischoberger, hiermit rege ich an folgende Maßnahmen der baulichen Nutzung im Bereich der reinen Wohnstrassen (z.B. Lauth-, Maucherstrasse) festzulegen: - Gebäudehöhe max. 8,5 m - Zahl der Vollgeschosse max. 2	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen zu den vorgeschlagenen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen an der "Lauth- sowie an der Maucherstraße" sind auf maximal 10,00 m festgesetzt. Diese Firsthöhe ist entsprechend der Nachverdichtung städtebaulich angemessen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt, wie vorgeschlagen zwei. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	---	--	---

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2018 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 24.01.2018 bis zum 20.04.2018 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regierungspräsidium Tübingen, Referat - Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und Landschaftspflege (keine Stellungnahme)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreisdenkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Buchenberg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Lautrach (keine Stellungnahme)

- Markt Legau (keine Stellungnahme)
- Stadt Isny im Allgäu (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Wangen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Aichstetten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Argenbühl (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Kißlegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Markt Altusried (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Wurzach (Stellungnahme ohne Anregung)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 19.04.2018:	Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "zwischen Herlazofer Straße und Wangener Straße" in Leutkirch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zu möglichen extremen Hochwasserereignissen wird zur Kenntnis genommen. Dementsprechend wurde bereits ein Hinweis im Bebauungsplan (Punkt 5.4) ausgearbeitet, welcher unter anderem eine hochwassersichere Bebauung beinhaltet. Die in der Stellungnahme aufgeführten Informationen und Leitfäden zum hochwassersicheren Bauen werden im Hinweis ergänzt.
-------	--	---	--

		<p>gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §78b WHG "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (= u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass nach §78c WHG Abs. 2 die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach §78b WHG (HQextrem HWGK) grundsätzlich verboten ist. Zudem ist in §78c Abs. 3 WHG auch die hochwassersichere Nachrüstung entsprechender Anlagen in den genannten Gebieten geregelt und zu beachten.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter "Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemem, sowie der Leitfaden "Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	<p>Die überfluteten Bereiche im Falle eines HQ extrem-Ereignisses werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Anmerkungen zu Heizölverbraucheranlagen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend im Hinweis zum Hochwasserschutz (Punkt 5.4) ergänzt.</p>
2.3.2	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</p> <p>Stellungnahme vom 11.04.2018:</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Inhalten des Regionalplanes sowie auf den Verweis auf die vom 20.09.2017 verfassten Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das im Regionalplan dargestellte Ziel ("Schutzbedürftige Bereich für die</p>

<p>(hier: regional bedeutsames Wasserschutzgebiet - Planung), in dem als zu beachtendes Ziel der Rauordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Auf unsere Stellungnahme vom 20.09.2017 wird verwiesen</p> <p>Darüber hinaus bringt der Regionalverband zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Wasserwirtschaft") wurde durch die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ("Leutkircher Heide") in diesem Bereich konkretisiert. Laut den Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung (§ 7 Nr. 3 der Verordnung) sind in der Wasserschutzzone III B Errichtungen und Erweiterungen von sonstigen baulichen Anlagen zulässig, sofern im Bebauungsplan auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes hingewiesen wird. Dies geschieht im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme (Punkt 4.1) im Bebauungsplan. Daher steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 20.09.2017:</i></p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p><i>der oben angeführte Bebauungsplan liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: regional bedeutsames Wasserschutzgebiet - Planung), in dem als zu beachtendes Ziel der Rauordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.</i></p> <p><i>Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Leutkirch Heide" am 09.12.2005 sind die Vorgaben des Regionalplanes im Bereich des Bebauungsplanes weiter konkretisiert worden, so dass heute die Festsetzungen für die Wasserschutzgebietszone III B nach der Wasserschutzgebietsverordnung "Leutkircher Heide" zu beachten sind.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" sowie zum ausgewiesenen Wasserschutzgebiet "Leutkircher Heide" werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung stehen nicht im Konflikt zum Bebauungsplan. Laut den Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung (§ 7 Nr. 3 der Verordnung) sind in der Wasserschutzzone III B Errichtungen und Erweiterungen von sonstigen baulichen Anlagen zulässig, sofern im Bebauungsplan auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes hingewiesen wird. Dies geschieht im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme (Punkt 4.1) im Bebauungsplan. Ohnehin ist die überplante Fläche bereits überwiegend bebaut. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind ausschließlich moderate Erweiterungen und kleinere Nachverdichtungen möglich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<i>Sofern dies gewährleistet ist, bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer und Wangener Straße" keine Anregungen oder Bedenken vor.</i>	
2.3.3	Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz Stellungnahme vom 19.04.2018:	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Eingriffsregelung, beschleunigtes Verfahren, § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB</p> <p>Begründung Nr. 8.1.3.1, 7.1.1.6 und 7.1.1.7</p> <p>Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB gelten nur für die Fälle des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Vorliegend handelt es sich entsprechend den Ausführungen in Nr. 8.1.1.1 (Grundfläche 31.222 qm) um einen Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, (vgl. Nr. 7.2.4.4).</p> <p>Für Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Inwieweit nach § 1 a Abs. 3 BauGB im vorliegenden Fall ein Ausgleich notwendig ist, muss geprüft werden bzw. es muss klar gestellt werden, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (Nr. 7.1.1.6, 7.1.1.7 Begründung).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargestellt, ist eine Abarbeitung und Prüfung des durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffs erforderlich. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Planfläche wird in drei Bereiche unterteilt. Der westliche Teil des Geltungsbereiches entlang der "Loystraße", "Lauthstraße" sowie "Maucherstraße" kann eine bestehende Bebauung vorgefunden werden, dessen Baurechte nach § 34 BauGB in etwa einer GRZ von 0,3 entsprechen (z.B. Fl.-Nrn. 999/3 und 1002/1 mit einer GRZ von jeweils 0,31). Im mittleren und östlichen Bereich der Planfläche entspricht die Bebauung in etwa einer GRZ von 0,4 (z.B. Fl.-Nr. 737/3 mit einer GRZ von 0,37).</p> <p>Die Bereiche, welche bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) halten sich mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 die Waage, weshalb kein separater Ausgleich für die Planfläche notwendig ist. Darüber hinaus entspricht die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 dem möglichen Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete, so dass hier lediglich eine sinnvolle und moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, welche</p>

			nach Auffassung der Stadt auch in Rahmen der Einzelfallentscheidung nach § 34 BauGB zulässig wäre. Die Ausführungen hierzu werden in der Begründung ergänzt.
2.3.4	Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz Stellungnahme vom 19.04.2018:	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück Nr. 735/1) liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort, Tankstelle, Reifenhandel, Gartenstr. 2', Flächennummer 2069.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Fläche ist die Altlastenproblematik erneut aufzugreifen. Abhängig von der Art der geplanten Nutzung sind die bodenschutz- und altlasten-rechtlichen Vorgaben zu gewährleisten. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Bau- und Umweltamt (Herrn Maurer, Tel.: 0751 85 4217) abzustimmen.</p> <p>Rechtsgrundlagen: BauGB § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 5 Nr. 3, BodSchG § 4 (2); BBodSchG §§ 1, 4, 7, 9, 10, 13, 14, 15; LAbfG § 5a</p> <p>Kennzeichnung</p> <p>Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Altstandort 2069 ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Altlastenfläche auf der Fl.-Nr. 735/1 wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.</p>

		<p>2. Hinweise</p> <p>Auf Flst. Nr. 722/10 befindet sich der Altstandort ‚Malerwerkstatt Baumannstr. 5‘. Die Fläche wurde im Rahmen der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte als Altstandort erhoben. Die Bewertung ergab jedoch, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen.</p> <p>Der Altstandort wird deshalb in ‚A‘ eingestuft; das heißt, der Standort wird aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Altstandort auf der Fl.-Nr. 722/1 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer</p> <p>Stellungnahme vom 19.04.2018:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Risikogebiete/Extremhochwasser § 78 b Abs.1 Nr.1. WHG,</p> <p>Für "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gilt entsprechend § 78 b Abs.1 Nr.1. WHG, dass bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Bebauungsplan muss daher hochwasserangepasst gestaltet werden. In Betracht kommen dazu Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen z.B. der Bauweise und Stellung baulicher Anlagen oder der nicht überbaubaren Flächen und</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Hochwasser werden zur Kenntnis genommen. Die überfluteten Bereiche im Falle eines HQ extrem-Ereignisses werden in den Bebauungsplan nachrichtlich mit Angaben zu Überflutungstiefen übernommen.</p> <p>Ein Hinweis zur hochwassersicheren Bebauung ist im Bebauungsplan bereits vorhanden (Punkt 5.4). Da es sich bei der Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt, die Planung überwiegend auf die zulässigen Wohneinheiten abzielt und es weiterhin ein Gebiet gem. § 34 BauGB bleibt, werden konkretere Festsetzungen, wie z.B. Erdgeschossfußbodenhöhe, Baustoffe, Öffnungen (Türen, Kellerfenster) nicht ausgearbeitet. Diese Fragestellungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.</p> <p>Ebenso werden die Angaben zu Überflutungstiefen in der Begründung unter Punkt 8.2.1.5 aufgenommen.</p>

		<p>der Höhenlage der zulässigen Nutzung. Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird hingewiesen.</p> <p>Für die Abwägung sollten Angaben zum Ausmaß der Überflutung, z.B. Überflutungstiefen vorliegen. Weiter sollte geprüft werden, ob Festsetzungen, z.B. Erdgeschossfußbodenhöhe, Baustoffe, Öffnungen (Türen, Kellerfenster) usw. erforderlich sind.</p> <p>Plan: Nach § 9 Abs. 6 a BauGB sollen Risikogebiete nachrichtlich übernommen werden.</p>	
		<p>Hinweise</p> <p>Heizölverbraucheranlagen § 78 c Wasserhaushaltgesetz (WHG)</p> <p>Am 05.01.2018 ist das Hochwasserschutzgesetz II in Kraft getreten.</p> <p>Unter anderem wurde § 78 c neu in das Wasserhaushaltgesetz (WHG) eingefügt.</p> <p>Nach § 78 c. Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach</p> <p>§ 78 b Abs.1 Satz 1 WHG (HQ extrem) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende</p> <p>Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht</p> <p>hochwassersicher errichtet werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu Heizölverbraucheranlagen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend im Hinweis zum Hochwasserschutz (Punkt 5.4) ergänzt.</p>
2.3.6	Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser	<p>Auf die Stellungnahme vom 27.09.2017 wird verwiesen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 27.09.2017:</i></p>	Abwägung/Beschluss:

Stellungnahme vom
11.04.2018:

<p><i>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</i></p> <p><i>Werden Grundstücke bebaut muss die Entwässerung nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.</i></p> <p><i>WHG §§ 55 (2)</i></p> <p><i>Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. WG § 46 (1)</i></p> <p><i>Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. WHG § 55 (2)</i></p>	<p>Die Hinweise zu den rechtlichen Vorgaben der Abwasserbeseitigung werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Versickerung:</i></p> <p><i>Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.</i></p> <p><i>Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.</i></p> <p><i>Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit; Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der jeweiligen Einzelmaßnahmen berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Versickerung (Pkt. 5.8) ergänzt.</p>
<p><i>Einleitung in einen Vorfluter:</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. WG § 48.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. WHG § 55 (1)

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (WHG § 9) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig. Abwasserverordnung § 3.

Die Hinweise zur Einleitung in einen Vorfluter werden zur Kenntnis genommen. Die Einleitung in einen Vorfluter ist im Gebiet nicht möglich. Drainagen sind nicht zulässig. Es erfolgt eine Ergänzung des Hinweises zur Versickerung diesbezüglich unter Punkt 5.8.

		<p><i>1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</i></p> <p><i>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. WHG § 55 (1)</i></p> <p><i>2. Hinweise</i></p> <p><i>Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind diese in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138. Die Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</i></p> <p><i>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</i></p> <p><i>Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu Ausnahmen und Befreiungen sowie zu zum Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138" werden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der jeweiligen Einzelmaßnahmen berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird der aufgenommene Hinweis zur Versickerung (Pkt. 5.8) dementsprechend ergänzt.</p>
2.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz</p> <p>Stellungnahme vom 19.04.2018:</p>	<p>Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Brandschutz werden hinsichtlich der Landesbauordnung zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungsplan bereits unter "Hinweise" enthalten. Diese werden redaktionell ergänzt.</p>

		<p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt sollen weiterhin wie in den vergangenen Jahren Unterflurhydranten verwendet werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Stadt Leutkirch i. Allgäu; Öffentliche Ordnung</p> <p>Stellungnahme vom 30.04.2018:</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der Polizei ist folgende Stellungnahme zu o.g. Bauvorhaben eingegangen:</p> <p>Grundsätzlich bestehen bei momentanem Planungsstand aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken bezüglich der Bebauungsverdichtung. Die Erschließungen sind vorhanden. Es ist allerdings ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten, dessen Auswirkung auf die unfallbelastete Einmündung Herlazhofer Str/Seelhausweg und die Kreuzung Herlazhofer Straße/Wangener Straße noch nicht absehbar ist. Im Verdichtungsgebiet müssen ausreichend Stellplätze eingeplant werden und die Sichtweiten im Bereich der Grundstücksausfahrten oder Tiefgaragenausfahrten dürfen nicht eingeschränkt sein.</p> <p>Der Fachbereich Öffentliche Ordnung schließt sich den Ausführungen der Polizei an.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise der Polizei bzw. des Fachbereiches Öffentliche Ordnung der Stadt Leutkirch werden zur Kenntnis genommen. Zwar ist grundsätzlich bei Nachverdichtung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Allerdings ist das Plangebiet bereits durch den Bestand geprägt und die Nachverdichtung nur bis zu einem bestimmten Maße möglich. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Verkehrssicherheit durch den Bebauungsplan beeinträchtigt wird. Zumal der ruhende Verkehr durch die Festsetzung zu den Stellplätzen entlastet wird. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass pro Wohnung 1,7 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Damit sind ausreichend Stellplätze auf privaten Grundstücken eingeplant.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 mit der Entwurfsfassung vom 24.01.2018 statt.
- 3.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

3.2.1	Bürger 1 XXXXXX Stellungnahme vom 15.04.2018:	In der Anlage erhalten Sie von mir eine Stellungnahme zu im Betreff genanntem Baugebiet, welches vor kurzem veröffentlicht wurde. Des weiteren ist in der Anlage auch eine Ausweiskopie meiner Frau, mit der alten Schreibweise der Straße. Immer wieder gibt es bei Abschlüssen von Verträgen etc. Ungereimtheiten zu den Datenbanken z.B. von Telekommunikationsanbietern oder Versicherungen. Dort findet man die Straße nicht, weil sie noch die alte Schreibweise verwenden und es entsteht zusätzlicher Klärungsbedarf und Zeitaufwand. Was ist eigentlich mit Pässen und Ausweisen? Müssen diese umgeschrieben werden? Der Rest ist in den angefügten Zeilen erklärt. Anlage 1 (Ausweiskopie)	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu dem Straßennamen wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wurde die Schreibweise des Straßennamens 1927 festgelegt und ist seither nicht geändert worden. Es handelt sich vorliegend um eine falsche Straßenbezeichnung im Ausweis. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	---	--	---

Als Bewohner der Rudolf Roth Straße, bzw. seit längerem ohne Bekanntmachung, jetzt Rudolph Roth Straße, bin ich direkt von dem beschlossenen Bebauungsplan betroffen. Ich habe mir die Unterlagen intensiver angeschaut und bin nach Durchsicht dieser zu dem Entschluss gekommen, Ihnen diese Stellungnahme zu schreiben.

In direkter Nachbarschaft zu meinem Grundstück befindet sich die Wohnanlage der IVG, erstellt auf dem Grundstück der ehemaligen Schwäbischen Zeitung sowie die neu erstellten Einfamilienhäuser gegenüber davon.

Nachdem dort die Infrastruktur mit vernünftigen Straßenbreiten und Gehwegen im Rahmen des Verkaufs der Grundstücke zerstört wurde, begrüße ich die Erstellung eines Bebauungsplans im Rest der Siedlung ausdrücklich.

Auf Nachfrage, warum Gehwege entfernt wurden und warum es nun hier so aussieht, habe ich im Übrigen von Seite der Stadtverwaltung bis jetzt noch keine Antwort erhalten. In Zukunft werde ich die Verkehrssituation hier mit Fotos und Video dokumentieren, damit einmal klar wird, was man hier für einen Unfug gemacht hat.

Im Altenheim bzw. in den Häusern mit Betreuung wohnen Menschen, die auf Rollatoren oder Rollstühle angewiesen sind. Jetzt gibt es keine durchgehenden Gehwege mehr bzw. sind die Wege zu schmal, um mit diesen Gerätschaften komfortabel laufen zu können. Kurzum, diese Bewohner müssen direkt auf der Straße laufen! Die Straße ist nicht verkehrsberuhigt!

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Infrastruktur der Umgebung wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass ein möglichst breites Wege- und Straßennetz gewünscht wird. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen einfachen Bebauungsplan, der zum Ziel hat Nachverdichtungspotentiale zu ermitteln und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden. Aufgrund der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan eine Bestandsüberplanung erfolgt entsprechen die Straßen und Wege dem jetzigen Bestand. Darüber hinausgehende Regelungen zur verkehrlichen Erschließung sind in einem späteren Genehmigungsverfahren zu prüfen. Zudem liegt der Kreuzungsbereich Kopfhäuserstraße- Rudolph-Roth-Straße außerhalb des Plangebietes.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Der Kreuzungsbereich Kopfhäuserstraße-> Rudolph-Roth-Straße ist durch den engen Kurvenradius der Straße schlecht einsehbar. Das kommt auch deshalb, weil das Grundstück von Familie XXXXX direkt an die Straße grenzt und der frühere Gehweg fehlt. Ganz besonders schwierig wird es, wenn vor den Mehrfamilienhäusern dort auch noch Autos parken. Dann kann man schlecht in Richtung rechts einschlagen.</p> <p>Manchmal parken Besucher oder Bewohner der Mehrfamilienwohnanlage halb auf dem Gehweg, damit die Straße breiter bleibt. Dann jedoch ist der Gehweg teilweise blockiert.</p>	
<p>Doch nun komme ich zu dem eigentlichen Thema, dem Bebauungsplan.</p> <p>Zukünftig sollen unterschiedliche Bebauungstypen ausgewiesen werden. Die Trennlinie dazu verläuft direkt am Ende meines Grundstücks.</p> <p>In der Vorprüfung des Einzelfalls, der auch veröffentlicht wurde, heißt es: Zitat:</p> <p>"Auf Grund der besonderen Lage und der teilweise sehr großen Grundstücke besteht jedoch die Gefahr, dass mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke auch vermehrt Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten erstellt werden könnten. Da dies dem Charakter des Bereichs widersprechen würde, soll nun gegengesteuert werden.</p> <p>Die Regelung soll über einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB erfolgen, dessen Hauptregelungsgehalt in der Be-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird zur Kenntnis genommen. Im Laufe des Planungsprozesses wurde ersichtlich, dass die Gestaltung einer Festsetzung von höchstzulässigen Wohnungen aufgrund der sehr heterogenen Grundstücksgrößen und bestehenden Grundflächenzahlen nicht zielführend ist, da eine pauschale Festsetzung von Wohnungen pro Grundstück ungleich ist. Im weiteren Schritt wurde die Möglichkeit einer Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße überprüft. Da die höher ausgenutzten Grundstücke ebenso einen Rahmen für die Festsetzung vorgeben und im Ergebnis deshalb eine sehr hohe Anzahl an Wohnungen auf den großen Grundstücken möglich wäre, wurde diese Festsetzung im weiteren Planungsprozess verworfen. Statt der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird die Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Stellplätze als regulierende Maßgabe gesehen.</p>

schränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten, und der Grundflächenzahl abhängig von der Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen besteht."

In der Überschrift zum Abschnitt 7.2.5.2, Planungsrechtliche Vorschriften, ist von einer

Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen je Grundstücksfläche die Rede.

Im Text zu den eigentlichen Festlegungen weiter unten ist jedoch davon nichts zu lesen!

Hat man diese Festlegung vergessen oder einfach schlicht weggelassen?

Diese wäre mir und vielen anderen Bewohnern in der Siedlung jedoch sehr wichtig!

Mein Vorschlag zu Änderungen an diesem Bebauungsplan wäre:

-keine Unterscheidung zwischen Typ I und II, sondern generell nur Typ I, oder eine Anpassung gemittelt aus Vorgaben beider Typen

-Festlegung der maximalen Wohneinheiten auf 4

Im Bebauungsplan ist der Nachweis von Stellplätzen für KFZ mit Faktor 1,7 pro Wohneinheit angegeben.

Das finde ich sehr vernünftig. Könnte man dies umgehen, indem man Wohnungen ohne Stellplätze erstellt/verkauft, mit dem Hinweis das dort keine Fahrzeuge gestellt werden dürfen?

Ist das rechtlich möglich?

In der Begründung unter Punkt 7.2.5.2 wird dieser Sachverhalt aufgenommen bzw. berichtet.

Da das Gebiet in seiner städtebaulichen Körnung – besonders merklich im mittleren Bereich – dichter wird, ist die Festsetzung von unterschiedlichen Typen notwendig. In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird vorgeschlagen, einen dritten Typen festzusetzen, um besonders auf die Höhenentwicklung im Bestand in den Randlagen einzugehen.

Die Zustimmung zur Stellplatzregelung wird begrüßt. Der Nachweis von 1,7 Stellplätzen pro Wohnung dient der Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes. Grundsätzlich müssen die notwendigen Stellplätze im Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlage zur Verfügung stehen. Gemäß § 37 Abs. 7 LBO kommt für Wohnungen grundsätzlich auch keine Ablösung der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde in Betracht. Es können lediglich Abweichungen zugelassen werden und dies auch nur unter bestimmten Voraussetzungen.

<p>3.2.2</p>	<p>Bürger 2 XXXXX Stellungnahme vom 24.04.2018:</p>	<p>Ich bin Bewohner eines Einfamilienhauses im Planungsbereich "Typ 1". Hier soll zukünftig eine maximale Wandtraufseitenhöhe von 7,80 m Höhe bzw. eine max. Firsthöhe von 10,80 m festgesetzt werden.</p> <p>Diese Höhen entsprechen absolut nicht dem üblichen Einfamilienhausstil dieser Siedlung. Bis auf wenige Ausnahmen (in der Lauthstrasse nur 4 Gebäude) haben alle Gebäude nur eine Firsthöhe zwischen 7,50 – 8,50 m Höhe. Eine nun zulässige Erhöhung der Firsthöhe um etwa 2,50 m stellt für mich deshalb eine massive Einschränkung der bisherigen Wohnqualität dar. Ich bitte dieses Maß auch im Namen meiner ganzen Familie nochmals zu ändern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Mit Aufstellung der Festsetzungen wurden die Höhen anhand von fiktiven Typenhäusern ermittelt, welche allumfassend die Bestandsgebäude abbilden und im Sinne der maßvollen Nachverdichtung im Gebiet eine maximale Vorgabe für Veränderungen/Neubau des Bestands vorgibt.</p> <p>Aufgrund dieser und den nachfolgenden Stellungnahmen (insgesamt 57 Stück) welche aus dem Quartier kamen wurden die Höhenfestsetzungen daraufhin überprüft, in wie weit vom maßgeblichen Typenhaus abgewichen werden kann und dennoch alle Bestandsgebäude in der Festsetzung abgebildet werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Höhenfestsetzung in den Typenschablonen zu reduzieren. Ein dritter Typus zur Differenzierung der höheren Randzone in Richtung Herlazhofer Straße und Wangener Straße soll eingeführt werden.</p> <p>Für den Typ 1 werden folgende Höhen vorgeschlagen: Festsetzung überarbeitet: Wandhöhe 7,00 m und Firsthöhe 10,00 m</p>
<p>3.2.3</p>	<p>Bürger 3 XXXXX Stellungnahme vom 23.04.2018:</p>	<p>Seit 1996 bin ich Eigentümer einer Eigentumswohnung in XXXXX, die von meiner Lebensgefährtin XXXXX und unserem XXXXX bewohnt wird. Ich, Sie werden es meiner Anschrift entnehmen, pendle zwischen dem badischen xxxxxx und Leutkirch hin und her. Grund ist privater Natur, ich habe hier in xxxxxxxx noch Grundbesitz.</p> <p>Warum wende ich mich nun an das Stadtoberhaupt der Stadt Leutkirch?</p> <p>In den letzten Tagen ist in der Wilhelmstr. und auch in den angrenzenden Straßen eine rege Diskussion entbrannt, deren Ursache in der geplanten Bebauung von Wilhelmstr. 18 zu suchen ist. Die Anwohner</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Umgebung wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass die Bewohner der "Wilhelmstraße" sowie der angrenzenden Straßen möglichst keine Beeinträchtigung ihres Eigentums durch den geplanten Bebauungsplan wünschen. Auch die Stadt Leutkirch i. Allgäu hat bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die privaten Interessen mit in die Abwägung einbezogen. Auf der anderen Seite jedoch hat die Stadt dem Bedürfnis der Nachverdichtung besonderes Gewicht beigemessen. Dies entspricht auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Gemeinde ist bemüht die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu</p>

reden miteinander, ein Schreiben mit dem Versuch die Sachlage darzustellen ist im Umlauf, auch mit der Bitte um Unterstützung und Unterschrift gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans. Ich kann die Ängste meiner Nachbarn sehr gut verstehen, wer will schon wahr haben, dass hinter seiner Grundstücksgrenze alsbald eine 13 m hohe Giebelmauer die Sonne wegsperrt. Oder der Nachbar westlich von dem geplanten Gebäude zukünftig keine Morgensonne mehr auf sein Grundstück strahlt. Oder dem Nachbar auf der anderen Straßenseite, also im Osten die Abendsonne fehlt. Wer will das schon. Ich fürchte, dass ich von meiner Wohnung in der Nr. 5 zukünftig ohne den Blick auf den Hochgrat auskommen muss.

Laut dem kursierenden Schreiben vom Sommer 2017 hat die Stadt Leutkirch Ziele definiert, die jetzt im Nachhinein, nur sechs Monate nach Festlegung in eine ganz andere Richtung laufen sollen. Die Fassung von Juli 2017 spricht von "Fehlentwicklung zu vermeiden", von "Vorhaben, die sich in die nähere Umgebung einfügen", also durchaus für die ökologische Weiterentwicklung der schönen Stadt Leutkirch, auch zielführend für unsere Siedlung.

Warum jetzt dieser Sprung, warum die radikale Abkehr vom definierten Ziel?

Ein Bau mit 14 Wohneinheiten wird die Siedlung neu prägen, nicht nur von der Ansicht über die Flucht der Dächer, von der Gebäudemasse, nein auch von der zu erwartenden Parksituation. Ich bin in der glücklichen Lage auf unserem Grundstück eine Garage und über einen angemieteten Abstellplatz zu verfügen.

begrenzen. Dennoch hat die Stadt durch bestimmte Festsetzungen die Nachverdichtung auf ein geeignetes Maß reduziert. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um einen unbeplanten Innenbereich mit Bestandsbebauung, bestehend aus Einzelhäusern, Mehrfamilienhäusern und teilweise gewerblichen Nutzungen. Ohne Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB. Aufgrund der besonderen Lage und der teilweise besonders großen Grundstücke besteht die Möglichkeit, dass mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke vermehrt Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, bei denen der Grundsatz des Einfügens auf ein Maximalmaß definiert wird. Mit den vorliegend getroffenen Festsetzungen dagegen wird das Maß der baulichen Nutzung in ausreichender Weise geregelt, um den städtebaulichen Charakter des Plangebietes maßvoll zu steuern. Die Zielsetzung der Stadt Leutkirch i. Allgäu hat sich nicht verändert. Der Bebauungsplan soll weiterhin Fehlentwicklungen vermeiden und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Dennoch hat die Stadt sich bewusst für eine zurückhaltende Gestaltung der planungsrechtlichen Vorschriften entschieden, um den Bauherren auch weiterhin einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu überlassen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat sich die Stadt aber dafür entschieden einen weiteren Gebäudetyp in die Planung aufzunehmen, um so noch differenzierter auf den Bestand eingehen zu können sowie die Höhenfestsetzung in den Typenschablonen zu reduzieren.

Für den Typ 1 werden folgende Höhen vorgeschlagen:

Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:
Wandhöhe: 7,80 m	Wandhöhe: 7,00 m
Firsthöhe: 10,80 m	Firsthöhe: 10,00 m

		<p>Gleichwohl sind allein in der Wilhelmstr. 5 in den letzten 4-5 Jahren 5 Autos hinzugekommen (Kinder mit Führerschein- eigenes Auto, Zweitwagen etc.), die zusätzlich Parkraum beanspruchen. Zudem ist aufgrund mangelnder Straßenbreite eine beidseitige Beparkung nicht möglich. Feuerwehr und Rettungswagen kommen dann nicht durch. Wurde diese zu erwartende Verkehrszunahme untersucht?</p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr verehrter Gemeinderat, es wäre für alle hier in der Nachbarschaft ein großes Geschenk, wenn diese Planänderung nicht verwirklicht würde.</p> <p>Der Bau würde binnen weniger Monate stehen, aber auf Jahre den Charakter der Siedlung nachhaltig verändern. Auch würde er einige der Anwohner auf Dauer vor den Kopf stoßen. Ist der Gewinn eines Investors mehr wert, als der Dank zufriedener Bürger? Leutkirch ist eine so tolle Stadt, wenn ich richtig weiß, flächenmäßig eine der größten in Baden-Württemberg, warum muss dann ausgerechnet in dieser Siedlung so ein Moloch entstehen.</p> <p>Der Investor mag es anders sehen, wir jedenfalls, die Anwohner wollen dies nicht!</p> <p>Anlage 2 (Einspruch/Widerspruch von XXXXX)</p>	<p>Auch der Bereich des festgesetzten Typ 2 soll modifiziert werden. Im westlichen Bereich werden zwei Grundstücke an der Tautenhofer Straße zum Typ 2 gelegt, da die Gebäude den Höhenfestsetzungen diesen Typs entsprechen bzw. überschreiten, jedoch Bestandsschutz haben. Im östlichen Bereich soll der Typ 3 abgegrenzt werden um eine weitere Festsetzung für die größeren Gebäude an der Herlathofer Straße und im nördlichen Bereich der Gartenstraße und Wilhelmstraße zu schaffen. Für den Typ 2 werden folgende Höhen vorgeschlagen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Festsetzung vorher:</td> <td>Festsetzung überarbeitet:</td> </tr> <tr> <td>Wandhöhe: 9,80 m</td> <td>Wandhöhe: 7,50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe: 13,00 m</td> <td>Firsthöhe: 11,00 m</td> </tr> </table> <p>Für den Typ 3 werden folgende Höhen vorgeschlagen:</p> <p>Festsetzung neu:</p> <p>Wandhöhe: 9,00 m</p> <p>Firsthöhe: 12,50 m</p> <p>Darüber hinaus hat die Stadt auch den erhöhten Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen erkannt. Dem trägt sie mit der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift hierzu Rechnung. Durch die Regelung von 1,7 nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohnung soll dem Missstand der jetzigen Parksituation entgegen gewirkt werden. Zwar wurde eine Verkehrszunahme nicht untersucht. Jedoch ist aufgrund des bereits existierenden Bestands und der nur verhältnismäßigen Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht davon auszugehen, dass eine unzumutbare Verkehrszunahme erfolgt.</p>	Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:	Wandhöhe: 9,80 m	Wandhöhe: 7,50 m	Firsthöhe: 13,00 m	Firsthöhe: 11,00 m
Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:								
Wandhöhe: 9,80 m	Wandhöhe: 7,50 m								
Firsthöhe: 13,00 m	Firsthöhe: 11,00 m								
Bürger 4 - 56		Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Henle,	Abwägung/Beschluss:						

53 Bürger haben im Zeitraum vom 14.04.2018 – 27.04.2018 jeweils mittels Unterschrift auf einem Musterformular Widerspruch eingelegt:

sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,
hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" ein.

Ich widerspreche fristgerecht dem Bebauungsplan vom 24.01.2018. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von dem Bebauungsplan betroffen und widerspreche diesem daher mit folgender Begründung.

Begründung:

Noch im Sommer 2017 hat die Stadt Leutkirch in einer Vorprüfung des Einzelfalls (Fassung vom 19.07.2017) die Ziele wie folgt definiert:

1.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben, Erfordernis der Vorprüfung

1.1.1 Die Stadt Leutkirch..... beabsichtigt die Aufteilung eines einfachen Bebauungsplanes,zwischen der "Herlazhofer" und der "Wangener Straße" insbesondere hinsichtlich der Nachverdichtung städtebaulich zu steuern und hierdurch Fehlentwicklungen zu vermeiden.... Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.....Auf Grund der besonderen Lage und der teilweise sehr großen Grundstücke besteht jedoch die Gefahr, dass mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke auch vermehrt Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten erstellt werden könnten. Da dies dem Charakter des Bereiches widersprechen würde, soll nun gegengesteuert werden.....dessen Hauptregelungsgehalt in der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und der Grundflächenzahl abhängig

Die Stellungnahme zu den allgemeinen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>von der Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen besteht.</p>							
<p>Der ausliegende Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2018 hat diese Ziele eindeutig verfehlt:</p> <p>1. Gebäudetyp</p> <p>Zwischen Herlazhofer- und Rudolph-Roth-Straße ist der Typ 2 geplant, das bedeutet, zulässig sind drei Vollgeschosse, 13.0m Firsthöhe und 9.50m Wandhöhe.</p> <p>Überwiegend befinden sich in diesem Gebiet zweigeschossige Einheiten mit vereinzelt Firsthöhen von 12.0m die sich aber im Randlagegebiet an der Herlazhofer Straße befinden.</p> <p>In den angrenzenden Bebauungsplänen, z.B. Rudolph-Roth (Schwäbische Zeitung) wurden die Firsthöhen für Einfamilienhäuser auf 8.50m begrenzt. Zitat aus dem Bebauungsplan;dies entspricht der angrenzenden Wohnbebauung, die Gebäude fügen sich demnach in die Umgebung ein...</p> <p>Im Bebauungsplan Wangener Strasse/Wilhelmstrasse wurde damals für die Gebäude in Siedlungsrichtung eine Firsthöhe von 12.0m/10.50m und eine Wandhöhe von 6.50m/6.00m festgelegt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den festgesetzten Gebäudetypen wird zur Kenntnis genommen. Da das Gebiet in seiner städtebaulichen Körnung- besonders merklich im mittleren Bereich- dichter wird, ist die Festsetzung von unterschiedlichen Typen notwendig. In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird vorgeschlagen, einen dritten Typ festzusetzen, um besonders auf die Höhenentwicklung im Bestand in den Randlagen einzugehen.</p> <p>Mit Aufstellung der Festsetzungen wurden die Höhen anhand von fiktiven Typenhäusern ermittelt, welche allumfassend die Bestandsgebäude abbilden und im Sinne der maßvollen Nachverdichtung im Gebiet eine maximale Vorgabe für Veränderungen/Neubau des Bestands vorgibt.</p> <p>Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen (insgesamt 57 Stück) welche aus dem Quartier kamen, wurden die Höhenfestsetzungen daraufhin überprüft, in wie weit vom maßgeblichen Typenhaus abgewichen werden kann und dennoch alle Bestandsgebäude in der Festsetzung abgebildet werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Höhenfestsetzung in den Typenschablonen zu reduzieren. Ein dritter Typus zur Differenzierung der höheren Randzone in Richtung Herlatzhofer Straße und Wangener Straße soll eingeführt werden. Für den Typ 1 werden folgende Höhen vorgeschlagen:</p> <table border="0" data-bbox="1335 1219 1921 1377"> <tr> <td>Festsetzung vorher:</td> <td>Festsetzung überarbeitet:</td> </tr> <tr> <td>Wandhöhe: 7,80 m</td> <td>Wandhöhe: 7,00 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe: 10,80 m</td> <td>Firsthöhe: 10,00 m</td> </tr> </table>	Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:	Wandhöhe: 7,80 m	Wandhöhe: 7,00 m	Firsthöhe: 10,80 m	Firsthöhe: 10,00 m
Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:						
Wandhöhe: 7,80 m	Wandhöhe: 7,00 m						
Firsthöhe: 10,80 m	Firsthöhe: 10,00 m						

	<p>Der Bereich des festgesetzten Typ 2 soll modifiziert werden. Im westlichen Bereich werden zwei Grundstücke an der Tautenhofer Straße zum Typ 2 gelegt, da die Gebäude den Höhenfestsetzungen diesen Typs entsprechen bzw. überschreiten, jedoch Bestandsschutz haben. Im östlichen Bereich soll der Typ 3 abgegrenzt werden um eine weitere Festsetzung für die größeren Gebäude an der Herlatzhofer Straße und im nördlichen Bereich der Gartenstraße und Wilhelmstraße zu schaffen. Für den Typ 2 werden folgende Höhen vorgeschlagen:</p> <table data-bbox="1335 515 1955 671"> <tr> <td>Festsetzung vorher:</td> <td>Festsetzung überarbeitet:</td> </tr> <tr> <td>Wandhöhe: 9,80 m</td> <td>Wandhöhe: 7,50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe: 13,00 m</td> <td>Firsthöhe: 11,00 m</td> </tr> </table> <p>Für den Typ 3 werden folgende Höhen vorgeschlagen:</p> <p>Festsetzung neu:</p> <p>Wandhöhe: 9,00 m</p> <p>Firsthöhe: 12,50 m</p>	Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:	Wandhöhe: 9,80 m	Wandhöhe: 7,50 m	Firsthöhe: 13,00 m	Firsthöhe: 11,00 m
Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:						
Wandhöhe: 9,80 m	Wandhöhe: 7,50 m						
Firsthöhe: 13,00 m	Firsthöhe: 11,00 m						
<p>2. Grundflächenzahl</p> <p>Im Typ 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, das bedeutet das maximal 40% der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Darüber hinaus besteht eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% sowie eine weitere differenzierte Überschreitungsmöglichkeit. Das bedeutet letztendlich, dass es keine Begrenzung nach oben gibt.</p> <p>Gemäß Hinweisplan im Bebauungsplan überschreitet aktuell nur ein Gebäude diese 0,4 - alle anderen Gebäude sind innerhalb dieser Vorgabe!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Grundflächenzahl wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Vorliegend entspricht der Bereich einem allgemeinen Wohngebiet. Darüber hinaus dient die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO insbesondere der Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes, denn sie findet keine Anwendung auf Hauptanlagen (sondern auf Nebenanlagen) nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Eine weitergehende differenzierte Überschreitungsmöglichkeit wurde gemäß</p>						

	Punkt 2.2 des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Die Begründung wird angepasst.
<p>3. Wohneinheiten</p> <p>Entgegen der Vorgabe von nicht mehr als vier Wohneinheiten in der Vorprüfung, ist im Bebauungsplan diesbezüglich keine Begrenzung definiert.</p> <p>In den Planungsvorschriften 7.2.5.2 wird von einer Festsetzung der "Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Grundstücksfläche" gesprochen. In der anschließenden Ausarbeitung fehlt dieser Punkt. Darin sehen wir einen Formfehler. Weiter heißt es im Bebauungsplan "in diesem Bereich bestehen vermehrt Mehrfamilienhäuser" (Abschnitt 7.2.5.2). Das stimmt so nicht. In diesem Bereich sind 59 von insgesamt 71 Gebäude Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, bei 7 Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Einheiten.</p> <p>Unter Punkt 7.2.2 Erfordernis der Planung wird betont das in diesem Gebiet eine verdichtete Bauweise mit u.a. Mehrfamilienhäusern dem Charakter des Gebietes widersprechen würde und eine Fehlentwicklung dahingehend verhindert werden soll. Durch die definierten baulichen Vorgaben unter Punkt 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften wird aber gerade das Gegenteil bewirkt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Wohneinheiten wird zur Kenntnis genommen. Im Laufe des Planungsprozesses wurde ersichtlich, dass die Gestaltung einer Festsetzung von höchstzulässigen Wohnungen aufgrund der sehr heterogenen Grundstücksgrößen und bestehenden Grundflächenzahlen nicht zielführend ist, da eine pauschale Festsetzung von Wohnungen pro Grundstück ungleich ist. Im weiteren Schritt wurde die Möglichkeit einer Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße überprüft. Da die höher ausgenutzten Grundstücke ebenso einen Rahmen für die Festsetzung vorgeben und im Ergebnis deshalb eine sehr hohe Anzahl an Wohnungen auf den großen Grundstücken möglich wäre, wurde diese Festsetzung im weiteren Planungsprozess verworfen. Statt der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird die Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Stellplätze als regulierende Maßgabe gesehen.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 7.2.5.2 wird dieser Sachverhalt aufgenommen bzw. berichtet.</p> <p>Da das Gebiet in seiner städtebaulichen Körnung – besonders merklich im mittleren Bereich – dichter wird, ist die Festsetzung von unterschiedlichen Typen notwendig. In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird vorgeschlagen, einen dritten Typen festzusetzen, um besonders auf die Höhenentwicklung im Bestand in den Randlagen einzugehen.</p>

Gemäß Hinweisplan im Bebauungsplan befindet sich im betreffenden Gebiet ein viergeschossiges Gebäude (Wilhelmstraße 5), tatsächlich handelt es sich hierbei aber bei genauer Betrachtung nur um ein 3 Geschossbau.

Ziel war es also, den Charakter des Gebietes zu erhalten, doch genau das Gegenteil wird durch diesen Bebauungsplan erreicht.

Aktuell ist in der Wilhelmstrasse 18 (bisher ein einstöckiger Einfamilienbungalow) ein Neubau mit 14 Wohneinheiten und dadurch 24 erforderlichen Stellplätzen, einer Firsthöhe von 13.0m und nach vorliegenden Plänen einer Grundflächenzahl von ca. 0,9 geplant. Ein Gebäude in dieser Höhe und Ausmaß hat mitten in der Siedlung nichts verloren. Neben den optischen Einschränkungen befürchte ich eine massive Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Lärm- und Umweltbelastung.

Es steht nicht für Nachhaltigkeit, wenn der jetzige Besitzer das zuvor bewohnte Gebäude verfallen lässt, bis es tatsächlich lt. Vorprüfunterlage als "brachliegend" bezeichnet wird und abbruchreif ist.

Ich fordere Sie hiermit auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und den Bebauungsplan wie vorliegend nicht umzusetzen. Die Basis sollte auf dem Bebauungsplan Schwäbische Zeitung/Rudolph-Roth-Straße für Einfamilienhäuser aufbauen, welcher eine Firsthöhe von 8,5m begrenzt und sich somit in die angrenzend vorhandene Wohnbebauung und demnach in die Umgebung einfügt. Ebenso fordere ich die Begrenzung auf maximal 4 Wohneinheiten gemäß der Angabe in der Unterlage "Vorprüfung des Einzelfalls".

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Gebietscharakter wird zur Kenntnis genommen. Es ist verständlich, dass die Erhaltung des Gebietscharakters gewünscht wird. Dies ist auch Ziel der Stadt. Gleichzeitig hat die Stadt jedoch auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange miteinander wurde das Plangebiet besichtigt und zur Verdeutlichung eine Gesamttabelle erstellt mit den jeweiligen Fakten zu den im Plangebiet bestehenden Gebäuden. Hierbei wurde insbesondere Augenmerk auf das Maß der baulichen Nutzung gelegt. Zahl der Vollgeschosse sowie – Wandhöhe, Firsthöhe und Grundflächenzahl wurden tabellarisch gegenübergestellt, um ein möglichst effektives und passendes Konzept zu erschaffen. In diesem Rahmen wurden Nachverdichtungspotentiale ermittelt und Vorschläge für eine passende Planung gemacht. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt eine Überarbeitung der Höhenfestsetzungen vorgenommen. Hierzu wird auf oben verwiesen.

		Anlage 3 (Schreiben zur Aufforderung zur Abgabe Widerspruch) Anlage 4 (Skizze Größenvergleich bestehender Hausgröße mit Haus Typ 2)	
3.2.4	Bürger 57 XXXXX Stellungnahme vom 25.04.2018:	Wir zeigen an, mit dem Versprechen eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht alsbald nachzureichen, dass wir folgende Grundstückseigentümer vertreten: - Frau xxxxx, Eigentümerin des Flurstücks Nr. xxx, Kopfhausstraße x, - Herrn xxxxx, Eigentümer des Flurstücks Nr. xxx, Baumannstraße x, - Eheleute xxxxx, Eigentümer des Flurstücks Nr. xxx, Wilhelmstraße x Sämtliche Grundstück liegen im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Einwendungen: Vorausschicken möchten wir zunächst, dass wir selten einen Bebauungsplan zu beurteilen hatten, bei welchem offensichtlich die bauplanerischen Festsetzungen gem. § 9 BauGB derart abweichen von der entsprechenden Begründung des Bebauungsplanes und dieser Festsetzungen, dass man nur von einer "schlampigen" Arbeit ausgehen muss. Hierzu allerdings später.	Abwägung/Beschluss: Die einleitende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Es ist zunächst der Planungsverlauf darzustellen, so wie er sich aus öffentlichen Bekanntgaben für unsere Mandanten als unmittelbar Be-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Zusammenhang zum Bebauungsplan "Rudolph-Roth-Straße" wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist anzuführen, dass die Stadt, im

<p>troffene darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan, der ein im bauplanerischen Sinne vollständig bebautes Gebiet überplant, ist im Zusammenhang zu sehen mit dem Bebauungsplan "Rudolph-Roth-Straße" und einem Bauantrag bzw. einer Bauabsicht auf dem Grundstück Wilhelmstraße 18, Flurstück Nr. 732. Für unsere Mandanten hatten wir seinerzeit mit Schreiben vom 28.10.2016 ausführliche Einwendungen gegen das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung erhoben.</p> <p>Dies war offensichtlich Anlass, eine Veränderungssperre zu erlassen. Nachdem das Bebauungsplangebiet Rudolph-Roth-Straße in der Tat inmitten des nunmehr zu beurteilenden Bebauungsplans liegt, kann der vorliegende Bebauungsplan nicht ohne den Bebauungsplan "Rudolph-Roth-Straße" beurteilt werden und insbesondere unter Berücksichtigung dessen Festsetzungen und der Begründung für diese Festsetzungen.</p>	<p>Rahmen des Abwägungsvorganges, das Plangebiet in Zusammenhang mit der näheren Umgebung angeschaut hat. Hierzu gehört auch der Bereich des Bebauungsplanes "Rudolph-Roth-Straße". Das so ausgearbeitete Konzept steht nicht in Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rudolph-Roth-Straße". Bei dem Bebauungsplan "Rudolph-Roth-Straße" wurde beispielsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die zulässige Zahl der Vollgeschosse variiert von maximal zwei Vollgeschossen bis zu maximal drei mit Dachgeschoss. Die vorliegenden Festsetzungen entsprechen diesen Vorgaben. Auch im Übrigen wurde das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes "Rudolph-Roth-Straße" im Rahmen der Planung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Im Bebauungsplan "Rudolph-Roth-Straße" vom Dezember 2013 ist festgehalten:</p> <p>"Im östlichen Planbereich (Z=II) sind ca. 10 Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Dort wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,5 m über FFH begrenzt. Dies entspricht der angrenzenden vorhandenen Bebauung. Die Gebäude fügen sich demnach in die Umgebung ein." Die angrenzende Bebauung ist exakt dort, in östlicher Richtung dieses Bebauungsplanes, auf welchem sich die Grundstücke unserer Parteien befinden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Wiedergabe der Inhalte der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rudolph-Roth-Straße" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

"Weiterhin wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m für die Mehrfamilienhäuser und von 8,5 m für die Einzelhäuser begrenzt."

Die Gebäude mit der maximalen Gebäudehöhe von 12 m befinden sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Rudolph-Roth-Straße, die Einzelhäuser im westlichen Bereich, unmittelbar angrenzend an die Hausgrundstücke unserer Parteien.

Weiter wurde festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von 0,4 für diese Grundstücke nicht überschritten werden darf. Zweigeschossige Bauweise ist vorgeschrieben und festgesetzt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme, dass sich die Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Rudolph-Roth-Straße“ befinden und direkt an die hier betroffenen Hausgrundstücke angrenzt wird zur Kenntnis genommen. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan „Rudolph-Roth-Straße“ eine Grundflächenzahl von 0,4 und zweigeschossige Bauweise festgesetzt wurde.

Es erfolgt keine Planänderung.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" heißt es auf Seite 1:

"Aufgrund der besonderen Lage und der teilweise besonders großen Grundstücke besteht die Gefahr, dass mit zunehmenden Verkauf der Grundstücke auch vermehrt Mehrfamilienhäuser mit 4 und mehr Wohneinheiten erstellt werden können. Dies würde dem Charakter des Bereiches widersprechen.

Die Regelung kann über einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen, dessen Hauptregelungsgehalt in der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und der Grundflächenzahl abhängig von der Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe besteht."

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird zur Kenntnis genommen. Im Laufe des Planungsprozesses wurde ersichtlich, dass die Gestaltung einer Festsetzung von höchstzulässigen Wohnungen aufgrund der sehr heterogenen Grundstücksgrößen und bestehenden Grundflächenzahlen nicht zielführend ist, da eine pauschale Festsetzung von Wohnungen pro Grundstück ungleich ist. Im weiteren Schritt wurde die Möglichkeit einer Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße überprüft. Da die höher ausgenutzten Grundstücke ebenso einen Rahmen für die Festsetzung vorgeben und im Ergebnis deshalb eine sehr hohe Anzahl an Wohnungen auf den großen Grundstücken möglich wäre, wurde diese Festsetzung im weiteren Planungsprozess verworfen.

<p>Keine dieser Vorgaben und planerischen Grundzüge ist im nunmehr ausgelegten Bebauungsplan berücksichtigt bzw. findet sich wieder. Im Gegenteil:</p> <p>Noch in der Vorprüfung vom 19.07.2017 heißt es:</p> <p>"Aufgrund der besonderen Lage und der teilweise sehr großen Grundstücke besteht jedoch die Gefahr, dass mit zunehmenden Verkauf der Grundstücke auch vermehrt Mehrfamilienhäuser mit 4 oder mehr Wohneinheiten erstellt werden könnten."</p> <p>Da dies dem Charakter des bebauten Bereiches widerspricht, sollte nach der planerischen Entscheidung der Stadt Leutkirch gegengesteuert werden:</p> <p>"Eine Ausweitung des Geschosswohnungsbaus mit 4 oder mehr Wohneinheiten würde aus Sicht der Gemeinde dem ursprünglichen Charakter des Wohngebietes widersprechen und ist deshalb nicht erwünscht."</p> <p>Diese planerischen Vorgaben, veröffentlicht und von der betroffenen Bürgerschaft zur Kenntnis genommen, werden durch die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen konterkariert.</p>	<p>Statt der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird die Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Stellplätze als regulierende Maßgabe gesehen.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 7.2.5.2 wird dieser Sachverhalt aufgenommen bzw. berichtigt.</p>
<p>Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf, soweit entsprechend den neuen Vorgaben des BauGB im Internet veröffentlicht, teilt das bebaute Bebauungsplangebiet in zwei Bereiche auf.</p> <p>Der Typ 1 enthält folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GRZ 0,3 - ZII 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Aufteilung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Um noch besser auf die Höhenentwicklung im Bestand in den Randlagen einzugehen wird ein dritter Typ festgesetzt. Im gleichen Zug werden die Höhen von Typ 1 und Typ 2 angepasst.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - WH 7,8 m - FH 10,8 m. <p>Der Typ 2 enthält folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GRZ 0,4 - ZIII - WH 9,5 m - FH 13 m. <p>Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß angegeben. Unter Ziff. 2.2 wird eine Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die zulässige Überschreitung der Grundfläche angegeben. Sodann gibt es detaillierte Bestimmungen, wie Wandhöhe und Firsthöhe zu ermitteln sind, unter Berücksichtigung verschiedener Dachformen, offensichtlich eine beliebte Spielwiese für Städteplaner.</p>	
<p>Die Anzahl der Stellplätze wird gem. Ziff. 3.3. der örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze 1,7 pro Wohnung beträgt, allerdings ohne Differenzierung der Wohnungsgröße.</p> <p>Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Grundstück ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Anzahl der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze dient der Entlastung des öffentlichen Straßenverkehrs. Dabei ist eine Differenzierung anhand der Wohnungsgröße nicht notwendig. Durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Kombination mit den erforderlichen 1,7 Stellplätzen pro Wohnung wird ausreichend auf die Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes eingewirkt. Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Grundstück ist in der Tat nicht erfolgt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Diese Festsetzungen werden wie folgt begründet:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Durch den Bebauungsplan erfolge eine Bestandsüberplanung mit Prüfung der möglichen Nachverdichtungspotenziale. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung von Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhe und Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Grundstücksfläche.</p> <p>Es ist zunächst festzustellen, dass eine Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Grundstücksfläche entgegen der Begründung gem. Ziff. 7.2.2.5.2 des Bebauungsplanes nicht erfolgt ist. Sodann:</p>	<p>Die Stellungnahme zu der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Tatsache, dass eine Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Grundstücksfläche nicht festgesetzt wurde, wird nach oben verwiesen. Dies wird entsprechend in der Begründung angepasst.</p>
<p>"Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstückgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist im Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgößen erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten."</p> <p>Diese Begründung der "Festsetzungen" ist eindeutig. Es soll keine Grundflächenzahl festgesetzt werden, nach der Begründung, die in Relation zur Grundstückgröße eine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, sondern es soll eine absolute Zahl der überbaubaren Grundstückgröße angegeben werden, also z.B. 120 m² Grundfläche, 180 m² Grundfläche.</p> <p>Diese begründete Festsetzung findet sich allerdings in der Festsetzung selbst, wie oben dargelegt, nicht. Es wurden schlichtweg Grundflächenzahlen mit 0,3 bzw. 0,4 vorgesehen bzw. sollen festgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat sich bewusst für die Festsetzung einer Grundflächenzahl entschieden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Da sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet führt dies auch nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes.</p>

<p>Begründung und Absicht fallen somit mit der beabsichtigten Festsetzung auseinander, dies führt selbstverständlich zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>Die weitere Begründung setzt sich dann allerdings mit Grundflächenzahlen auseinander und begründen diese pauschal. Diese kann allerdings diesen Begründungsfehler und die Abweichungen von Festsetzung und Begründung nicht heilen.</p>	
<p>Darüber hinaus ist durch nichts belegt, dass für den Typ 2, in diesem Bereich befinden sich die Hausgrundstücke unserer Mandanten, vermehrt Mehrfamilienhäuser und höhere Grundflächenzahlen vorliegen. Die Werte sollen sich an den Vorgaben der bestehenden Bebauung orientieren. Dies ist nicht nachvollziehbar. Von vermehrten Mehrfamilienhäusern und höheren Grundflächenzahlen als 0,4 ist jedenfalls bei einer überschlägigen Betrachtung des Plangebiets für den Typ 2 nichts ersichtlich. Hier liegt nicht nur ein Begründungsfehler, sondern ein Abwägungsfehler vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Typ 2 wird zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wurde besichtigt und es wurde zudem eine Gesamttabelle erstellt in der die bebauten Grundstücke im Hinblick auf bebaute Fläche, Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und ähnlichem verglichen wurden. Die sich hieraus ergebenden Ergebnisse wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Wie bereits oben erörtert erfolgt jedoch die Festsetzung eines dritten Typs, um besser auf die Bestandssituation eingehen zu können sowie Höhenanpassungen bei den Gebäudetypen 1 und 2.</p>
<p>Mit dem Auseinanderfallen von Festsetzungen und Begründung geht es allerdings unter der Ziff. 7.2.5.2 im zweiten Spiegelstrich weiter. Es wird dargelegt, dass die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50% für ein Gebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend sei. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze sei in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Sodann:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit ist nicht vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>"Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor."</p> <p>Die vorgesehene Festsetzung gem. Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sagt allerdings gerade das Gegenteil aus. Eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sollen nur bis 50% zulässig sein. Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig."</p> <p>Wo der Städteplaner hier seinen Kopf hatte, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Wir halten allerdings fest, dass auch hier Begründung der Festsetzung und die Festsetzung selbst auseinander trafen.</p>	
<p>Wir können uns dies nur so erklären, dass offensichtlich im Zuge der Entwicklung dieses "Bestandsbebauungsplanes" unterschiedliche Vorschläge, unterschiedliche Planungsvorstellungen des Gemeinderates artikuliert wurden, die das Planungsbüro offensichtlich kräftig durcheinandergebracht hat. Im nächsten Spiegelstrich wird zur Begründung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse überhaupt keine Begründung vorgebracht. Es wird lapidar angegeben, im Typ 1 sei das Höchstmaß der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt, für den Typ 2 die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 3.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Begründung der Zahl der Vollgeschosse wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist in der Begründung bereits ausgeführt, dass die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Wand- und Firsthöhen sinnvoll ist, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Abgesehen davon, dass überhaupt keine Begründung dafür angegeben wurde, aus welchen Gründen im Typ 1 zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist und festgesetzt werden soll und im Typ 2 dreigeschossige Bebauung, wird vollkommen ausgeblendet, die Begründung zum Bebauungsplan Rudolph-Roth-Straße:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Gebäudetypen wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist anzuführen, dass durch die verschiedenen Gebäudetypen eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen an die jeweilige städtebauliche</p>

"Im östlichen Planbereich (Z=II) sind ca. 10 Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Dort wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,5 m über FFH begrenzt. Dies entspricht der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung."

Die angrenzende vorhandene Wohnbebauung ist eben diese im Bereich des Typ 2, einschließlich der Hausgrundstücke unserer Partei sowie dem offensichtlich massiv zu bebauenden Grundstück Wilhelmstraße 18, Flurstück Nr. 732.

Situation möglich ist. Der Typ 1 ist im westlichen Bereich vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich vermehrt Einfamilienhäuser, vereinzelt Mehrfamilienhäuser sowie wenige gewerbliche Kleinbetriebe. Daher ist in diesem Bereich lediglich zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hierdurch wird die bestehende Wohnqualität beibehalten und dieser Typ fügt sich besonders gut in die Umgebung ein. Der Typ 2 dagegen ist im östlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Dieser Bereich beinhaltet vermehrt Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser sowie einige gewerbliche Kleinbetriebe. Deshalb fügt sich in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung ein. Dies entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Dennoch kann nachvollzogen werden, dass eine angepasstere Differenzierung erwünscht ist. Die Stadt nimmt daher folgende Änderungen an dem Bebauungsplan vor. Es wird vorgeschlagen, die Höhenfestsetzung in den Typenschablonen zu reduzieren. Ein dritter Typus zur Differenzierung der höheren Randzone in Richtung Herlatzhofer Straße und Wangener Straße soll eingeführt werden. Für den Typ 1 werden folgende Höhen vorgeschlagen:

Festsetzung vorher:	Festsetzung überarbeitet:
Wandhöhe: 7,80 m	Wandhöhe: 7,00 m
Firsthöhe: 10,80 m	Firsthöhe: 10,00 m

Der Bereich des festgesetzten Typ 2 soll modifiziert werden. Im westlichen Bereich werden zwei Grundstücke an der Tautenhofer Straße zum Typ 2 gelegt, da die Gebäude den Höhenfestsetzungen diesen Typs entsprechen bzw. überschreiten, jedoch Bestandsschutz haben. Im östlichen Bereich soll der Typ 3 abgegrenzt werden um eine weitere Festsetzung für die größeren Gebäude an der Herlatzhofer Straße und im nördlichen Bereich der Gartenstraße und Wilhelmstraße zu schaffen. Für den Typ 2 werden folgende Höhen vorgeschlagen:

	<p>Festsetzung vorher: Festsetzung überarbeitet:</p> <p>Wandhöhe: 9,80 m Wandhöhe: 7,50 m</p> <p>Firsthöhe: 13,00 m Firsthöhe: 11,00 m</p> <p>Für den Typ 3 werden folgende Höhen vorgeschlagen:</p> <p>Festsetzung neu:</p> <p>Wandhöhe: 9,00 m</p> <p>Firsthöhe: 12,50 m</p>
<p>Wir stellen daher fest, dass in dem einen Bebauungsplan zur Begründung der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung Bezug genommen wird auf die angrenzende Bebauung, die diese Geschosshöhe ausweist. Im jetzigen, ausdrücklich als solchen benannten Bestandsbebauungsplan wird schlicht ohne nähere Begründung jetzt behauptet, dass in diesem Bereich Typ 2 eben dreigeschossige Bebauung überwiegt. Dies ist in der Tat nicht der Fall. Nach Kenntnis unserer Partei gibt es offensichtlich allenfalls ein einziges Gebäude, das allerdings am Rande des Bebauungsplangebiets liegt, das eine möglicherweise dreigeschossige Bebauung aufweist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur dreigeschossigen Bebauung im Bereich des Typ 2 wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist es nicht zutreffend, dass lediglich ein einziges Gebäude im Bereich des Typ 2 eine dreigeschossige Bebauung aufweist. Vielmehr liegt eine dreigeschossige und teilweise sogar viergeschossige Bauweise auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr.: 722/08, 727/02 732/00, 733/01, 733/03, 733/06, 735/01, 736/05, 737/04 vor. Dennoch wird, wie oben erörtert die Festsetzung eines dritten Typs zur besseren Differenzierung als sinnvoll erachtet.</p>
<p>Wir stellen daher fest, auch zu diesem Punkt, dass eine belastbare Begründung, die auf entsprechenden Erhebungen beruht, und dies muss sie, nicht vorliegt.</p> <p>Im nächsten Spiegelstrich der Begründung des Bebauungsplanes zu den First- und Wandhöhen wird Folgendes ausgeführt:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur maximalen Wand- und Firsthöhe im Bereich des Typ 2 wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben erörtert werden, um differenzierter auf den Bestand eingehen zu können, sowohl die Wand- und Firsthöhen der verschiedenen Gebäudetypen angepasst als auch ein dritter Gebäudetyp hinzugefügt. Im Bereich des Typ 2 wird die Wandhöhe auf 7,50 m geändert</p>

<p>"Im Bereich des Typ 2 bestehen deutlich höhere Gebäude, so dass die maximale First- und Wandhöhe auf 9,5 m (WH) und 13 m (FH) festgesetzt wurde."</p> <p>Wenn dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist, benötigt man zur Verwirklichung keine Wandhöhe von 9,5 m. Dies ist jedem Architekten und jedem Stadtplaner bekannt. Diese Festsetzung von 9,5 m sieht bereits vor, dass ein als nicht Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss als oberstes Geschoss errichtet wird, mit zusätzlichem Wohnraum unter Verwendung von Kniestöcken.</p> <p>Dass diese Festsetzung eklatant gegen den vorliegenden Bestand verstößt und somit auch gegen die eigene Begründung, ist hierdurch belegt und offensichtlich.</p>	<p>und die Firsthöhe auf 11 m. Hierdurch passt sich die Festsetzung besser an den Bestand an. Zudem wird ein Gebäudetyp 3 ergänzt bei dem die Wandhöhe auf 9,00 m und die Firsthöhe auf 12,50 m begrenzt wird.</p>
<p>Soweit der Bestandsbebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den Typ 2, wie oben dargelegt, festzusetzen beabsichtigt, wehren sich unsere Mandanten hiergegen. Dies hat mit einer maßvollen Nachverdichtung nichts mehr zu tun. Dies führt zu einer massiven Bebauungsmöglichkeit, die den Charakter der Siedlung vollständig zerstören würde. Unsere Mandanten erheben somit folgende Einwendungen unter gleichzeitiger Forderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximal zweigeschossige Bauten mit Bestandsangleichung, d.h. Wandhöhen von maximal 7 m und Firsthöhen von maximal 10 m, Flachdachbauten sind auf die Wandhöhe zu begrenzen, - Grundflächenzahl mit 40% zuzüglich Überschreitung von maximal 50% gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 1 und Satz 2, erster Halbsatz 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme bezüglich der Forderungen zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Forderungen wird wie folgt eingegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist ein dritter Gebäudetyp zur besseren Differenzierung eingeführt worden und zudem sind die Höhen bei den Gebäudetypen 1 und 2 angepasst worden. Nunmehr ist bei Typ 2 eine dreigeschossige Bebauung zulässig bei maximaler Wand- und Firsthöhe von 7,50 m (WH) und 11,00 m (FH). Eine Festsetzung von 7,00 m (WH) und 10,00 m (FH) entspricht nicht der Bestandssituation. Bereits die jetzige Festsetzung wird im Bereich des Typ 2 von drei Gebäuden überschritten. Darüber hinaus hat die Stadt, bei der Planung, den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten.

<p>unter Ausschluss der Zulässigkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und in weiteren Ausnahmemöglichkeiten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung von Baugrenzen, - keine Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen (Gehwege oder Straßenflächen) für Parkflächen, - Festlegung auf eine maximale Anzahl von Wohnungen pro jetzt vorhandenem Grundbesitz, wie in der Vorprüfung vorgesehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Typ 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sowie eine Überschreitungsmöglichkeit von maximal 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten sind nicht zugelassen. - Baugrenzen werden nicht festgesetzt. Es handelt sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung zur Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung. Fehlentwicklungen werden durch die erforderlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vermieden. Weitergehende Festsetzungen sind jedoch nicht erforderlich, da sich die Genehmigungsfähigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. - Die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen für Parkflächen wird durch den Nachweis von 1,7 erforderlichen Stellplätzen pro Wohneinheit vermieden. Dies erscheint ausreichend um die zu erwartende Verkehrszunahme abzudecken. Aufgrund der nur begrenzten Nachverdichtungsmöglichkeiten ist ein darüber hinaus gehendes Erfordernis nicht ersichtlich. - Bezüglich der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen kann auf oben verwiesen werden.
<p>Würden die vorgesehenen Festsetzungen beschlossen werden, so sehen sich unsere Mandanten auf ihren Hausgrundstücken vorhersehbar einer massiven erdrückenden Bebauung eines Mehrfamilienhauses auf dem bzw. den Nachbargrundstück(en) ausgesetzt. Dies gilt es zu verhindern.</p> <p>In abwägungsrechtlicher Hinsicht ist der Anspruch auf den Bestand, der sich im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung des § 34</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur erdrückenden Wirkung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist anzuführen, dass die Stadt bei der Erstellung des Bebauungsplanes auf den Bestand eingegangen ist und sich bewusst für ein Konzept entschieden hat, welches den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung der Gebäude überlässt und gleichzeitig Fehlentwicklungen vermeidet. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt ihr Festsetzungskon-</p>

<p>BauGB bei der Entwicklung dieses Baugebietes ergibt, von hoher Bedeutung.</p>	<p>zept nochmal überarbeitet. Auch hierbei hat Sie sich nochmal vor Ort das Plangebiet genau angeschaut und dabei die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Bestand begutachtet. Die geänderten Festsetzungen ermöglichen insgesamt eine deutlich niedrigere Bebauung. Dennoch kommt es lediglich in vereinzelt Bereichen zu Überschreitungen der Festsetzungen durch den Bestand (siehe Hinweisplan). Eine erdrückende Wirkung auf Nachbargrundstücke ist nicht zu erwarten. Eine erdrückende Wirkung wird dann angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls – und ggf. trotz Wahrung der erforderlichen Abstandflächen – derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die Festsetzungen mit Rücksicht auf den Bestand entwickelt wurden und im Übrigen § 34 BauGB Anwendung findet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Festzuhalten ist weiter, dass sich aus der Begründung dieses Bestandsbebauungsplanes eine Rechtfertigung der Festsetzungen, soweit sie über den Bestand hinaus gehen, nicht entnehmen lässt.</p> <p>Weiterhin nicht berücksichtigt ist, und dies stellt ebenfalls einen Abwägungsfehler dar, dass durch die vorgesehene Nachverdichtung die Infrastruktur, insbesondere bei der Zunahme von Wohneinheiten, im Bebauungsplangebiet nicht ausreicht. Die Wilhelmstraße weist eine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur erforderlichen Infrastruktur wird zur Kenntnis genommen. Allerdings handelt es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung. Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Ermittlung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die "Wilhelmstraße" und die "Gartenstraße" sind durch den Bestand geprägt. Eine erhebliche Verkehrszunahme in diesem Bereich ist bereits aufgrund der nur wenigen Baulücken nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird eine</p>

<p>Breite von 5 m auf, die Gartenstraße ein Breite von lediglich 4,3 m. Diese Breiten sind bereits jetzt massiv durch ruhenden Verkehr eingeschränkt. Im Winter verringert sich die Straßenbreite durch Schneefall und Ablagerung von geräumten Schnee ebenfalls.</p>	<p>Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Regelung der notwendigen 1,7 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht. Eine Planänderung erfolgt nicht.</p>
<p>Zum Abschluss, und dies stellt unseres Erachtens ebenfalls einen Abwägungsfehler dar: Die Begründung des Bebauungsplanes geht davon aus, dass es sich um ein unverplantes Gebiet handelt. In unserem Einwendungsschreiben vom 28.10.2016 zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Wilhelmstraße 18 haben wir vorgetragen, dass sich aus einem Lageplan aus dem Jahr 1964 ergibt, dass sich sowohl im Bereich der Wilhelmstraße eine genehmigte Baulinie vom 15.03.1927 befindet, als auch in der Baumannstraße eine Baulinie, genehmigt am 15.03.1927 sowie vom 28.08.1941. Sollten diese Baulinienfestsetzungen auch Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Art der baulichen Nutzung aufweisen, könnte es sich um übergeleitete Bebauungspläne handeln. Im Übrigen wäre § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden, der einfache Bebauungsplan, der Baulinienplan somit zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzustellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Genehmigte Baulinienpläne im Original liegen der Verwaltung nicht vor. Es gibt lediglich Kopien von Änderungsentwürfen, die genehmigte Baulinien darstellen. Zur Schaffung von Rechtssicherheit ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes begründend. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass der Entwurf des Bebauungsplanes schon deshalb nicht zum Satzungsbeschluss geführt werden kann, da seine Begründung sich nicht mit den beabsichtigten Festsetzungen deckt. Der Entwurf kann weiterhin deshalb nicht zum Satzungsbeschluss gelangen, da wie oben dargelegt, erhebliche Abwägungsfehler und Abwägungsdefizite vorhanden sind. Insbesondere wird das beabsichtigte Ziel dieses Bestandsplanes, eine maßvolle</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die abschließenden Worte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird noch nicht dem Satzungsbeschluss zugeführt. Wie oben dargelegt werden Änderungen sowohl bei den Festsetzungen als auch bei der Begründung vorgenommen. Hierdurch wird insbesondere auch der Typ 2</p>

	<p>Nachverdichtung zu ermöglichen, nicht erreicht, da die beabsichtigten Festsetzungen, insbesondere im Typ 2, eine massive Nachverdichtung ermöglicht, insbesondere durch Mehrfamilienhäuser, Bauträgergebäude mit zahlreichen Wohnungen und erheblich zunehmendem Verkehr.</p>	<p>angepasst. Der Bebauungsplan wird daher erneut in der geänderten Fassung ausgelegt.</p>
--	--	--

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Stadt Leutkirch i. Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 24.01.2018 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 13.03.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer und Wagener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 13.03.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Leutkirch, den

5 Anlagen

- 5.1 Anlage 1: Ausweiskopie
- 5.2 Anlage 2: Einspruch/Widerspruch von XXXX
- 5.3 Anlage 3: Schreiben zur Aufforderung zur Abgabe Widerspruch
- 5.4 Anlage 4: Skizze Größenvergleich bestehender Hausgröße mit Haus Typ 2