

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.03.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
19.06.2020

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

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 13.03.2020 bis zum 15.06.2020 aufgefordert.

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

- Stadt Isny (keine Stellungnahme)
- Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu, Öffentliche Ordnung, ÖPNV (Stellungnahme ohne Anregung)
- Polizeipräsidium Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 28.05.2020:	Belange des Hochwasserschutzes Die getroffene Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Belange des Hochwasserschutzes (Betroffenheit bei HQ extrem) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Belangen des Hochwasserschutzes wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.2	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg	Unsere Stellungnahme vom 11. April 2018 behält weiterhin Gültigkeit. Von den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind keine Belange der Regionalplanung betroffen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird begrüßt.

Stellungnahme vom
04.06.2020:

Der Regionalverband begrüßt die Planung im Sinne einer städtebau-
lich geordneten Entwicklung des Innenbereichs und bringt zur oben
genannten Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.

Es erfolgt keine Planänderung.

Stellungnahme vom 11.04.2018:

*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"
(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 Grundwas-
servorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit ein-
schränken oder gefährden. Auf unsere Stellungnahme vom
20.09.2017 wird verwiesen.*

*Darüber hinaus bringt der Regionalverband zum oben genannten
Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.*

Abwägung/Beschluss:

*Die Anmerkungen zu den Inhalten des Regionalplanes sowie auf den Verweis
auf die vom 20.09.2017 verfassten Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-
men. Das im Regionalplan dargestellte Ziel ("Schutzbedürftige Bereich für die
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 Wasser-
schutzzone III B Errichtungen und Erweiterungen von sonstigen baulichen Anla-
gen zulässig, sofern im Bebauungsplan auf die Rechtsverordnung des Wasser-
schutzgebietes hingewiesen wird. Dies geschieht im Rahmen der nachrichtli-
chen Übernahme (Punkt 4.1) im Bebauungsplan. Daher steht die Planung in
keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes.*

Es erfolgt keine Planänderung.

Stellungnahme vom 20.09.2017:

*Der oben angeführte Bebauungsplan liegt nach Plansatz 3.3.5 des
rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen
Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: regional bedeutsames Was-
serschutzgebiet - Planung), in dem als zu beachtendes Ziel der Rau-
ordnung 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*

Abwägung/Beschluss:

*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 Wasserschutzge-
bietsverordnung (§ 7 Nr. 3 der Verordnung) sind in der Wasserschutzzone III B
Errichtungen und Erweiterungen von sonstigen baulichen Anlagen zulässig, so-
fern im Bebauungsplan auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes
hingewiesen wird. Dies geschieht im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme*

		<p>sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.</p> <p>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.</p> <p>Sofern dies gewährleistet ist, bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer und Wangener Straße" keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>(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>
1.3.3	<p>Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer</p> <p>Stellungnahme vom 08.06.2020:</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden aufgenommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</p> <p>Stellungnahme vom 08.06.2020:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Unter Punkt 5.8 wird für die Niederschlagswasserbeseitigung eine Versickerung vorgegeben. Unter Punkt 10.2.2.2. soll das Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal abgeleitet werden.</p> <p>Dies muss klargestellt werden. Die modifizierte Entwässerung, in diesem Fall die Versickerung, ist vom Wassergesetz vorgesehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Punkt 10.2.2.2 im Textteil des Entwurfs wird gestrichen.</p>
		<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.	Der Hinweis auf den Nachweis der Unverhältnismäßigkeit nach § 55 WHG wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 08.06.2020:	Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. 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.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.6	Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 06.05.2020:	Vielen Dank für die Benachrichtigung zu o. g. Bebauungsplan. Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Unsere Stellungnahme vom 03. April 2018 gilt weiterhin. Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. <i>Stellungnahme vom 03.04.2018:</i>	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme sowie der Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 03.04.2018 und vom 11.09.2017 wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen.

Unsere Stellungnahme vom 11. September 2017 gilt weiterhin. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Stellungnahme vom 11.09.2017:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.05.2020 bis 15.06.2020 mit der Entwurfsfassung vom 13.03.2020 statt.
- 2.2 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.

2.2.1	<p>Bürger 1 Stellungnahme vom 15.06.2020:</p>	<p>Wir zeigen an, unter Bezugnahme auf die Ihnen bereits vorliegenden Vollmachten, dass wir nach wie vor die folgenden Grundstückseigentümer vertreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frau xxxxx - Herrn xxxxx - Eheleute xxxxx <p>Es ist zunächst festzustellen, dass die eklatantesten Ungereimtheiten im letzten Bebauungsplanentwurf im jetzt aktuell ausgelegten Entwurf bereinigt sind. Allerdings bestehen nach wie vor Unklarheiten und Ungereimtheiten bei den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Folge, dass wir für unsere Mandanten nochmals Einwendungen gegen den aktuell ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorbringen müssen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anzeige der anwaltlichen Vertretung und die Einleitung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Im Einzelnen:</p> <p>Die Grundstücke unserer Parteien liegen samt und sonders im "Typ 2" des ausgelegten Bebauungsplanes. Dieser sieht nunmehr eine GRZ</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Schilderungen zu den für die Mandanten im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

von 0,40, eine maximal zulässige Vollgeschossanzahl von 3 sowie eine Wandhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 m vor. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 50% gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 erster Halbsatz BauNVO unter Ausschluss der Zulässigkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bei der Forderung unserer Mandanten ausweislich des Einwendungsschreibens vom 25.04.2018 für Wandhöhen von maximal 7,00 m und Firsthöhen von maximal 10,00 m, wobei die Flachdachbauten auf die Wandhöhe zu begrenzen sind, verbleibt es zunächst. Der Entwurf sieht nunmehr eine Wandhöhe von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 € vor, allerdings mit unklarer Definition.

Unter Ziff. 2,4 wird die Definition der Ermittlung der Wandhöhe als Höchstmaß dargestellt, unter Ziff. 2.5 des gleichen die Firsthöhe als Höchstwert.

Der Bebauungsplanentwurf weicht dabei von den üblichen Festsetzungsmodalitäten für Wand- und Firsthöhe durch Angabe einer Meterzahl üNN ab, was rechtliche Klarheit schafft, sondern bedient sich einer eigenen Definition der Wand- und Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt soll das mathematische Mittel der Höhen (Oberkante Fahrbahnbelag) der an der Erschließungsstraße anliegenden Grundstücksgrenzen sein. Diese Festsetzungsart begegnet rechtlichen Bedenken. Die Bezugspunkte in einem Bebauungsplan bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung hat gem. § 18 BauNVO zu erfolgen. Die Bezugspunkte müssen klar und insbesondere unabänderlich sein. Die Bezugnahme auf die Oberkante Fahrbahnbelag einer Erschließungsstraße

Die bemängelte unklare Definition kann nicht nachvollzogen werden. "Höchstmaß" und "Höchstwert" sind als Synonyme zu verstehen. Zur Klarstellung wird "Höchstwert" unter Ziffer 2.5 redaktionell in "Höchstmaß" geändert, der Einheitlichkeit wegen.

Es ist richtig, dass eine Festsetzung ü.NN möglich gewesen wäre. Da es sich jedoch um ein im wesentlichen bebautes Bestandsgebiet handelt, wurde von einer aufwändigen Vermessung abgesehen und die vorliegende Variante mit dem Bezugspunkt mathematisches Mittel der Höhen der an der Erschließungsstraße anliegenden Grundstücksgrenzen gewählt. Gravierende Änderungen am Bezugspunkt Erschließungsstraße sind aus bautechnischen Gründen nicht zu erwarten.

<p>ist nicht unabänderlich, sie kann sich ändern, selbst wenn sie fertiggestellt ist. Auf die entsprechende Rechtsprechung dürfen wir verweisen.</p>	
<p>Die Wand- und Firsthöhe ist immer im Zusammenhang mit der zulässigen Vollgeschossanzahl zu sehen, hier 3 Vollgeschosse.</p> <p>Bei Errichtung eines Hauptgebäudes mit einem Terrassengeschoss soll oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschosses sein, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.</p> <p>Dies ist unklar und somit interpretationsbedürftig bzw. so zu formulieren, dass Unklarheiten beseitigt sind. Bei einem zulässigen dreigeschossigen Gebäude ist das zweithöchste Geschoss dementsprechend das zweite Vollgeschoss. Hierauf wäre dann ein weiteres Geschoss, Vollgeschoss zulässig sowie dann das Terrassengeschoss, welches als solches gilt, wenn die Geschossfläche des obersten Geschosses um mindestens 33% kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rund um sichtbaren Geschosse ist.</p> <p>Das Terrassengeschoss wäre nach dieser Interpretation kein Vollgeschoss mit der Folge, dass dieses Terrassengeschoss zusätzlich zu den 3 Vollgeschossen errichtet werden kann. Dies würde in der Tat bedeuten, dass 3 Vollgeschosse errichtet werden können und zusätzlich ein Terrassengeschoss mit der entsprechenden Beschränkung, was zwangsläufig zu der Frage führt, warum der obere Bezugspunkt die Attika des zweithöchsten Geschosses sein soll und nicht die Attika des dritten Vollgeschosses.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Höhen der Gebäude abschließend durch die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt wird. Insofern hat die Festsetzung der Vollgeschosse und einen ergänzenden Charakter. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist das zweithöchste Geschoss, weil in Ziffer 2.5 (Firsthöhe) geregelt ist, dass bei Flachdachgebäuden die Firsthöhe gleich der Wandhöhe ist, um städtebaulich unerwünschte zu hohe Wandseiten zu begrenzen, die sonst entstehen könnten. Als Ausgleich gibt es das Terrassengeschoss, welches aber ebenfalls die maximale Firsthöhe um 0,75 m unterschreiten muss, aus demselben Grund.</p> <p>Vier Vollgeschosse sind eindeutig unzulässig, siehe Ziffer 2.3 "Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß".</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Die Definition lässt somit durchaus zu, dass vier Geschosse errichtet werden und dabei bezüglich des dritten Vollgeschosses und des Terrassengeschosses die Höhenbegrenzung von 7,50 m nicht gelten, sondern die Wandhöhe dementsprechend überschritten werden kann, da ja nur die Attika des zweithöchsten Geschosses, also des zweiten Vollgeschosses als Bezugspunkt genommen wird-</p>	
<p>Bei der Festsetzung des oberen Bezugspunktes bei den übrigen Gebäudetypen, also Hauptgebäude mit Satteldach, Hauptgebäude mit Pultdach, Hauptgebäude mit Flachdach und Hauptgebäude mit Tonnendach sind in sich verständlich.</p> <p>Die gleiche Problematik ergibt sich bei der Festsetzung der Firsthöhe als Höchstwert. Hier gilt in Bezug auf den unteren Bezugspunkt das Gleiche wie bei der Ermittlung des unteren Bezugspunktes bei der Wandhöhe. Die Ermittlung des oberen Bezugspunktes bei Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss ist wiederum unklar und bedarf der genaueren Festsetzung, damit es keine verschiedenen Interpretationsmöglichkeiten gibt.</p> <p>Schon die Definition "der höchsten Stelle des Gebäudes" wirft Fragen auf. Wird die absolute Höhe des Gebäudes als Bezugspunkt genommen, gemessen von der Erschließungsstraße oder ab Gelände nach Fertigstellung des Gebäudes, oder wird die höchste Stelle des Gebäudes gemessen nach Metern üNN?</p> <p>Ist die höchste Stelle des Gebäudes mit oder ohne Terrassengeschoss der obere Bezugspunkt?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zur Festsetzung der Firsthöhe wird auf die vorhergehende Abwägung verwiesen.</p> <p>Die höchste Stelle wird selbstverständlich so gemessen, wie es in den Ziffern 2.4 und 2.5 dargelegt ist, an der Erschließungsstraße.</p> <p>Bei Gebäuden mit Terrassengeschoss befindet sich die höchste Stelle an der Oberkante des Terrassengeschosses.</p> <p>Der Aussage, dass ü.NN präziser wäre, kann gefolgt werden. Jedoch wird aus den o.g. Gründen davon abgesehen. Überschreitungen werden durch die klar bestimmten Höchstmaße vermieden. Gravierende Fehlentwicklungen sind durch die Methodik nicht zu erwarten, weshalb diese als angemessen angesehen wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Wir sind der Auffassung, dass die Festsetzungen der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Firsthöhe mit Meterangaben üNN präzise und klar sind. Die jetzt gewählten Definitionen verstoßen gegen die Anforderungen an einen Bebauungsplan, dass die Festsetzungen bestimmt und klar sein müssen, der potenzielle Bauherr beim Studieren des Bebauungsplanes erkennen kann, was zulässig ist und was nicht.</p> <p>Es wird somit die Unbestimmtheit der Festsetzungen gerügt, da durch diese Unbestimmtheit nicht ausgeschlossen ist, dass das tatsächliche Gebäude eine weit höhere Wandhöhe bzw. Firsthöhe aufweist, als mit 7,50 m und 11,00 m festgesetzt.</p> <p>Eine Überschreitung dieser beabsichtigten Höhen würden unsere Mandanten in ihren Rechten verletzen.</p>	
<p>Wir hatten ausführlich im Einwendungsschreiben vom 25.04.2018 dargelegt, dass die Erschließungsstraßen, an welchem die Grundstücke unserer Parteien liegen, nicht in der Lage sind, einen weiteren zusätzlichen Verkehr nach der Nachverdichtung aufnehmen können. Aus diesem Grund wurde gefordert, dass auf den öffentlichen Flächen, Gehwege und Straßenflächen, Parkverbote ausgesprochen werden bzw. durch verkehrsberuhigte Zonen, was bebauungsplanmäßig zulässig ist, eingeschränkt wird. Gleiches gilt für die geforderte Festlegung auf eine maximale Anzahl von Wohnungen, wie ursprünglich vorgesehen. Auch bei diesem Einwand verbleibt es.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Bezüglich des Einwendungsschreibens vom 25.04.2018 wird auf die vom Gemeinderat vorgenommene Abwägung zur Fassung vom 24.01.2018 verwiesen. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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

- Herrn xxxxx

- Eheleute xxxxx

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.

Es ist zunächst der Planungsverlauf darzustellen, so wie er sich aus öffentlichen Bekanntgaben für unsere Mandanten als unmittelbar Betroffene 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.

Dies war offensichtlich Anlass, eine Veränderungssperre zu erlassen. Nachdem das Bebauungsplangebiet Rudolph-Roth-Straße in der Tat inmitten den nunmehr zu beurteilenden Bebauungsplanes 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.

Im Bebauungsplan "Rudolph-Roth-Straße" vom Dezember 2013 ist festgehalten:

"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.

"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.

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."

Keine dieser Vorgaben und planerischen Grundzüge ist im nunmehr ausgelegten Bebauungsplan berücksichtigt bzw. findet sich wieder. Im Gegenteil:

Noch in der Vorprüfung vom 19.07.2017 heißt es:

"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."

Da dies dem Charakter des bebauten Bereiches widerspricht, sollte nach der planerischen Entscheidung der Stadt Leutkirch gegengesteuert werden:

"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."

Diese planerischen Vorgaben, veröffentlicht und von der betroffenen Bürgerschaft zur Kenntnis genommen, werden durch die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen konterkariert.

Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf, soweit entsprechend den neuen Vorgaben des BauGB im Internet veröffentlicht, teilt das bebaute Bebauungsplangebiet in zwei Bereiche auf.

Der Typ 1 enthält folgende Festsetzungen:

- GRZ 0,3*
- ZU*
- WH 7,8 m*
- FH 10,8 m.*

Der Typ 2 enthält folgende Festsetzungen:

- GRZ 0,4*
- ZIII*
- WH 9,5 m*

- FH 13 m.

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.

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.

Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Grundstück ist nicht vorgesehen. Diese Festsetzungen werden wie folgt begründet:

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.

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:

"Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist im Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Die

Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten."

Diese Begründung der "Festsetzungen" ist eindeutig. Es soll keine Grundflächenzahl festgesetzt werden, nach der Begründung, die in Relation zur Grundstücksgröße eine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, sondern es soll eine absolute Zahl der überbaubaren Grundstücksgröße angegeben werden, also z.B. 120 m² Grundfläche, 180 m² Grundfläche.

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.

Begründung und Absicht fallen somit mit der beabsichtigten Festsetzung auseinander, dies führt selbstverständlich zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes.

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. 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.

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:

"Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor."

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."

Wo der Städteplaner hier seinen Kopf hatte, ist nicht nachvollziehbar.

Wir halten allerdings fest, dass auch hier Begründung der Festsetzung und die Festsetzung selbst auseinander trafen.

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.

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: "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 g."

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.

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 Geschoszahl 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.

Wir stellen daher fest, auch zu diesem Punkt, dass eine belastbare Begründung, die auf entsprechenden Erhebungen beruht, und dies muss sie, nicht vorliegt.

Im nächsten Spiegelstrich der Begründung des Bebauungsplanes zu den First- und Wandhöhen wird Folgendes ausgeführt:

"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."

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.

Dass diese Festsetzung eklatant gegen den vorliegenden Bestand verstößt und somit auch gegen die eigene Begründung, ist hierdurch belegt und offensichtlich.

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:

- 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 unter Ausschluss der Zulässigkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und in weiteren Ausnahmemöglichkeiten,*
- 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.*

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.

In abwägungsrechtlicher Hinsicht ist der Anspruch auf den Bestand, der sich im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung des § 34 BauGB bei der Entwicklung dieses Baugebietes ergibt, von hoher Bedeutung.

Festzuhalten ist weiter, dass sich aus der Begründung dieses Bestandsbebauungsplanes eine Rechtfertigung der Festsetzungen, soweit sie über den Bestand hinaus gehen, nicht entnehmen lässt.

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 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.

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. 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 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.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Leutkirch i. Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.03.2020 zu eigen.
- 3.2 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 09.07.2020. Die Änderungen beschränken sich auf redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 3.3
- 3.4 Der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" in der Fassung vom 09.07.2020 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Leutkirch im Allgäu, den 27.07.2020