



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgte vom 30.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 05.10.2020 bis einschließlich 30.10.2020 im Stadtbauamt. Hierzu gingen 9 Stellungnahmen ein.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange:

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

- IHK Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH/Vodafone BW GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Allgäu-Oberschwaben (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg

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

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 22.10.2020	1. Belange des Naturschutzes Eine fundierte Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Wir erlauben uns jedoch den Hinweis, dass auch im Rahmen von 13b-Verfahren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange des Artenschutzes mit abgearbeitet.	Ergänzung der Begründung.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		2. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 14.10.2020	A Allgemeine Angaben Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Stadt Leutkirch im Allgäu, Lkr. Ravensburg (TK 25: 8126 Leutkirch im Allgäu- Ost) Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben Az.: FB 41 621.41 vom 29.09.2020 Anhörungsfrist 30.10.2020	Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		Keine		
		2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine LGRB Az. 2511 // 20-10454 vom 14.10.2020	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen. Es wurde zwischenzeitlich eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Begründung kurz zusammengefasst.	Ergänzung der Begründung.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>		
		<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Planungsgebiets im festgesetzten</p>	Der Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet Leutkircher Heide, WSG-Zone IIIA wird zur Kenntnis	Wird zur Kenntnis genommen.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		Wasserschutzgebiet Leutkircher Heide, WSG-Zone IIIA, und die entsprechende Rechtsverordnung wird bereits im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.	genommen. Wie dargestellt wurde dieses im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend abgearbeitet. Ein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht nicht.	
		Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. LGRB Az. 2511 // 20-10454 vom 14.10.2020 Seite 3	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.		
3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Stellungnahme vom 13.10.2020	Der Bebauungsplan „Diepoldshofen – Wittum II“ liegt nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“, in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung 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 Maßnahmen unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“ (festgesetzt am 09.12.2005) wurden die Vorgaben des Regionalplans weiter konkretisiert, so dass heute die Wasserschutzgebietsverordnung „Leutkircher Heide“ zu beachten ist (Schutzgebietszone IIIA).	Der Hinweis auf die Lage im „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ bzw. im Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“ wird zur Kenntnis genommen. Dieses wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und auf die Schutzgebietsverordnung hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, den Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft herauszunehmen (Beschluss der Verbandsversammlung am 20.07.2018), sodass von Seiten des Regionalverbandes keine Bedenken zur genannten Planung bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Landratsamt Ravensburg Koordinierte	Allgemeine Einschätzung	Der Hinweis auf die gegen die Planung bestehenden Bedenken wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine im Einzelnen	Wird zur Kenntnis genommen.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
	Stellungnahme vom 23.10.2020	Es bestehen Bedenken gegen die Planung. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung unter den jeweiligen Punkten.	
		A. Landwirtschaft, Altlasten [X] keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		B. Gewerbeaufsicht Tel. 0751/85-4180 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. §15 BauNVO. 2. Bedenken und Anregungen Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		C. Naturschutz Tel.: 0751 85-4244 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	Der Hinweis auf das angrenzende Biotop wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung unter Punkt 3.10 wird dahingehend angepasst, dass diese die gesamte	Anpassung der Festsetzung zur Außenbeleuchtung unter Punkt 3.10.



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>1.1. Biotop, § 30 BNatSchG 1.2. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotop verboten. Die Auswirkungen der Planung auf das nahegelegene Biotop „Feuchtgebiet Wittum östlich Diepoldshofen“ sind darzustellen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Biotop sind Maßnahmen zum Insektenschutz zur Minimierung notwendig. Die Festsetzung zur Beleuchtung unter Ziff. 3.10, S. 7 bezieht sich u.E. nur auf die Straßenbeleuchtung. Es sollte klargestellt werden, dass die gesamte Außenbeleuchtung insektenfreundlich sein muss.</p>	Außenbeleuchtung abdeckt.	
		<p>1.2. Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Die artenschutzrechtliche Verbote in § 44 BNatSchG werden zwar erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf Satzungsebene zu behandeln, da eine vollzugsunfähige Satzung unwirksam wäre. Die Stadt soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft. Auf BP-Ebene ist eine positive Prognose bzw. Aussage erforderlich, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1), (5) BNatSchG eintreten bzw. artenschutzrechtliche Belange gelöst werden können.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind Aussagen zum Artenschutz</p>	<p>Der Hinweis auf die Belange des Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich bei der Fläche um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt und auch sonst keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen im Plangebiet zu finden sind, sind keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu vermuten. Die Begründung wird entsprechend um Aussagen zum Artenschutz ergänzt.</p>	Ergänzung der Begründung zum Thema Artenschutz.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		erforderlich. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit eher unwahrscheinlich.		
		D. Oberflächengewässer Tel. 0751 85-4258 Hinweise 2. Starkregenrisikovorsorge Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.	Der Hinweis auf Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte werden im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebiets berücksichtigt. Insgesamt sind derartige Ereignisse aufgrund der vorliegenden topographischen Verhältnisse, auch in Verbindung mit der Lage des geplanten Sickerbeckens, jedoch eher unwahrscheinlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
		E. Abwasser Tel.: 0751 85-4266 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	Der Hinweis zur Entwässerungskonzeption und zur Untergrundbeschaffenheit wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, dieses wird der Begründung	Ergänzung der Begründung.



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p> <p>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, § 48 WG.</p> <p>1.1 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 muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.</p>	<p>als Anlage beigefügt, zudem wird ein entsprechender Abschnitt in die Begründung aufgenommen.</p>	
		<p>F. Grundwasser Tel.: 0751 85-4269</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e</p>	<p>Der Hinweis zur Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Punkt in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung der Begründung.</p>



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.</p>		
		<p>Wasserschutzgebiete</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“. Im Bebauungsplan ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 hinzuweisen. Bei Beachtung der Rechtsverordnung bestehen gegen den Plan aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einwendungen. Nach der Rechtsverordnung sind in Zone IIIA u.a. verboten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Erschließen von Grundwasser z.B. durch Brunnen - Grundwasserwärmepumpen - Erdwärmesonden <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource</p>	<p>Die Hinweise auf die Lage im Wasserschutzgebiet Leutkircher Heide Zone IIIA sowie zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserschutzgebiet wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen womit auch auf die Rechtsverordnung und deren Einhaltung verwiesen wird. Es wird auch im Rahmen der Begründung ein entsprechender Punkt ergänzt.</p>	<p>Ergänzung der Begründung</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.</p> <p>Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.</p> <p>Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.</p> <p>Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.</p> <p>Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.</p> <p>Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen</p>		



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.		
		<p>3. Hinweise</p> <p>Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen:</p> <p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.</p> <p>Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p>	Im Textteil zum Bebauungsplan werden die vorgeschlagenen Hinweise unter Punkt 6.3 aufgenommen.	Ergänzung des Hinweises zum Grundwasserschutz unter Punkt 6.3
		<p>G. Bodenschutz Tel.: 0751 85-4215</p>	Die einführenden Hinweise zum fachgereichten und schonenden Umgang	Wird zur Kenntnis genommen.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>§ 1a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzustellen.</p> <p>Um die im BBodSchG und BauGB geforderte nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sicherzustellen, sollen bereits im Bebauungsplanverfahren die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt werden. Die Belange des Bodenschutzes sollen im BP-Verfahren ermittelt, bewertet und sachgerecht abgewogen werden und ihren Niederschlag in Festsetzungen,</p>	<p>mit Grund und Boden sowie die erforderliche Berücksichtigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden zur Kenntnis genommen.</p>	



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan finden.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u.a. auch des Bodens sind zu berücksichtigen. (Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitliche Minimierungsmaßnahmen).</p>		
		<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Am Standort liegen hochwertige Böden mit Bodenzahlen von 60 vor. Solche hochwertigen Böden sollten möglichst vor einer Überbauung geschützt werden und Alternativstandorte mit weniger leistungsfähigen Böden geprüft werden.</p> <p>Im Verfahren zum FNP 2030 wurde dieses Baugebiet aufgrund der hohen Wertigkeit der Böden nach der dort durchgeführten Standortalternativenprüfung herausgenommen. Nun soll es doch bebaut werden. Die Inanspruchnahme der Böden für eine Bebauung wird deshalb mit Bedenken gesehen.</p> <p>Sollte an der Bebauung festgehalten werden, sollten diese hochwertigen Böden durch einen fachgerechten Umgang bei einer Bebauung vor Beeinträchtigungen sowie Vergeudung und</p>	<p>Der Hinweis auf die vorliegenden hochwertigen Böden wird zur Kenntnis genommen und die damit verbundenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch die Stadt Leutkirch legt großen Wert auf einen fachgerechten Umgang mit dem vorhandenen Boden. Eine Vergeudung soll unbedingt vermieden werden.</p> <p>Für die Erschließungsplanung wurde daher wie empfohlen ein Bodenschutzkonzept erarbeitet, welches der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Die Begründung wird Zudem entsprechend ergänzt.</p>	<p>Ergänzung der Begründung.</p>



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Vernichtung geschützt werden.</p> <p>In der beigefügten <u>Anlage 1 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“</u> sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst und sollen als Orientierung für die Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes dienen.</p> <p>Es wird empfohlen, die gemäß der Anlage 1 erforderlichen Angaben und Unterlagen im Bebauungsplan als auch bei der Erschließungsplanung und dem Bau des Retentionsbeckens zu berücksichtigen und darzustellen und als Teil der Planunterlagen einzureichen. Wir empfehlen zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes für die Erschließungsarbeiten und den Bau des Retentionsbeckens ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte möglichst frühzeitig geplant werden (z.B. Oberbodenauftrag zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen). Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.</p> <p>Wenn Grünflächen/Pflanzgebote festgesetzt werden, wird dringend empfohlen für diese eine konkrete, für die jeweils geplante Vegetation notwendige Mindestmächtigkeit für kulturfähigen Boden aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden festzusetzen. Pflanzgebote können nur langfristig</p>	<p>Es wird nur im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Festsetzung der Mindestmächtigkeit in diesem Bereich wird als nicht erforderlich angesehen, da eine Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt und sichergestellt wird.</p>	



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist.		
		<p>3. Hinweise</p> <p>Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen und die Absätze 3 und 4 der jetzigen Hinweise damit zu ersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf• Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.• Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (siehe Anlage) sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.• Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.• Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist	Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt, die Hinweise werden im Bebauungsplan unter Punkt 6.5 aufgenommen, die genannten Absätze des bestehenden Hinweises werden damit ersetzt.	Anpassung des bestehenden Hinweises zum Bodenschutz unter Punkt 6.5



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>auf einen sorgsamem und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung jeweils getrennt in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden, unverwittertem Untergrundmaterial und ggf. verunreinigtem oder organischem Bodenmaterial zu trennen, getrennt zu lagern. Bei einer Wiederverwertung vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).• Verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.• Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor		



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. • Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. 		
		<p>H. Brandschutz</p> <p>Die Stellungnahme liegt noch nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis auf die ausstehende Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB besteht erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Polizeipräsidium Konstanz Stellungnahme vom 30.09.2020</p>	<p>Die vorgesehene Höhe von Einfriedungen (1,2 m) ist im Bereich der Grundstücksausfahrten und Einmündungen zu hoch angesetzt. Hier sollte eine maximale Höhe von 0,8 Meter vorgegeben werden. Ansonsten können die Sichtbeziehungen im Einmündungs- und Ausfahrtenbereich eingeschränkt werden.</p>	<p>Dem Vorschlag zur Reduzierung der Höhe von Einfriedungen auf 0,80 Meter kann gefolgt werden. Dies deckt sich auch mit dem gestalterischen Ziel, eine Öffnung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin zu erreichen. Die Regelung wird dahingehend angepasst,</p>	<p>Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen unter Punkt 4.8.</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
			dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 0,80m aufweisen dürfen.	
		Die Garagenausfahrten müssen weit genug von den Fahrbahnen und Fußgängerwegen abgesetzt werden, damit ausfahrende Fahrzeuglenker eine ausreichende Sicht auf Fahrbahn und Gehweg haben, bevor das Fahrzeug diese erreicht.	Der Hinweis auf den erforderlichen Abstand von Garagenausfahrten zur Straßenfläche wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde so weit wie möglich durch die Festsetzung von Flächen für Garagen berücksichtigt. Lediglich im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt eine Anpassung der Flächen für Garagen.	Änderung der Planzeichnung im Bereich des MFH-Grundstücks.
		Bei der Verkehrsführung „In der Breite“, einschließlich Wendeplatte, könnte es eventuell zu Problemen bezüglich der Schleppkurven von Versorgungsfahrzeugen (Schneeräumer, Müllfahrzeuge,) kommen.	Die Stellungnahme zur Verkehrsführung und Wendemöglichkeit wird zur Kenntnis genommen. Diese wurden im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft. Es wurden geringfügige Anpassungen der Radien im Bereich der geführten Straßen vorgenommen, um potentielle Probleme im Hinblick auf die erforderlichen Schleppkurven zu vermeiden. Die Wendeplatte wird als ausreichend angesehen, entsprechende Radien wurden auch im letzten Baugebiet in Friesenhofen umgesetzt.	Geringfügige Anpassung der Straßenführung in der Planzeichnung.
		Aus verkehrspolizeilicher Sicht wäre die Erhöhung der	Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl auf 2	Wird zur Kenntnis genommen.



Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		Stellplatzanzahl auf 2 Stellplätze/Wohneinheit wünschenswert.	Stellplätze pro Wohneinheit wird als nicht erforderlich angesehen. Eine Staffelung in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen wurde ebenso in anderen Baugebieten umgesetzt und wird als angemessen angesehen.	
		Notwendigkeiten zu Verkehrsbeschränkungen zur Lärmreduzierung sind nicht erkennbar und können aus verkehrspolizeilicher Sicht auch nicht in Aussicht gestellt werden. Beim momentanen Planungsstand ergeben sich aus verkehrspolizeilicher Sicht ansonsten keine Einwände.	Die Stellungnahme zu Verkehrslärm und weitere Einwände wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Deutsche Telekom Technik Stellungnahme vom 23.10.2020	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
		<p>Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		



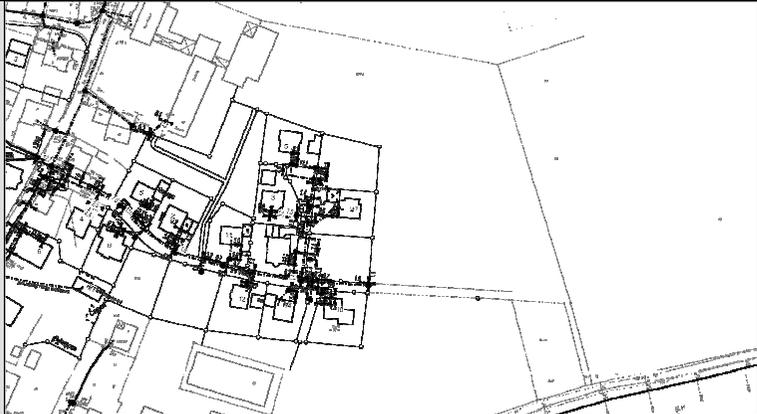
Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

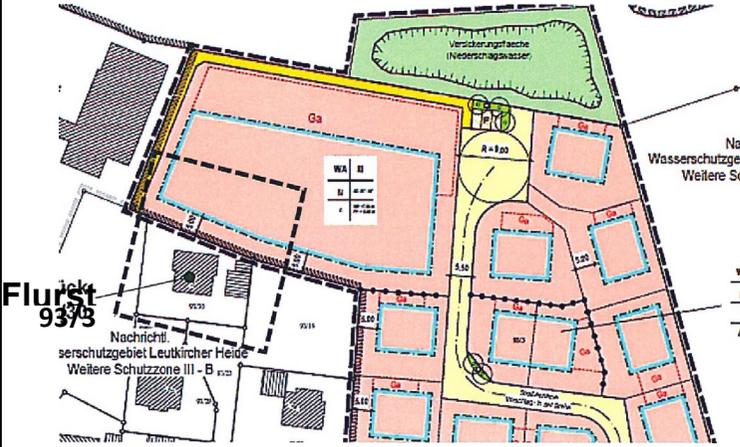
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

Lfd. Nr	Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
				



Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

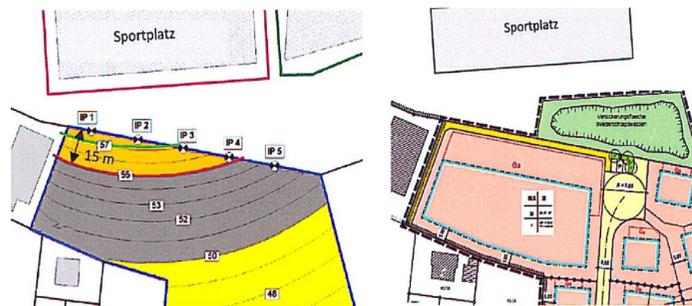
Lfd. Nr	Bürger	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
1	Bürger 1 Stellungnahme vom 19.10.2020	<p>Im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan (Bbp) für das Baugebiet Wittum II in Diepoldshofen, möchten wir u.g. Einwand vorbringen.</p> <p>Wesentlicher Bestandteil des Einwands ist der Abstand des Baufensters bzgl. der möglichen Errichtung von 3-geschossigen MFH in nördlicher Lage zu unserem Flurstück 93/30. Siehe gestrichelten Kasten in Darstellung unten.</p> 	<p>Die Einführende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Stadt Leutkirch ist es, eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.</p> <p>Ob eine künftige Bebauung die Vorgaben des Bebauungsplanes (vor allem im Bereich der südlichen Baugrenze) bis auf das Maximum ausnutzt (und ausnutzen kann) und damit entsprechend nahe an die südliche Bebauung heranrückt ist allerdings offen und wird maßgeblich vom jeweiligen Konzept eines Bauträgers abhängen.</p> <p>Der Argumentation, dass alles gedrängt wirkt, kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Zudem wurde die Baugrenze bereits so festgesetzt, dass der Abstand zum Nachbargrundstück deutlich über den gesetzlich vorgegeben Mindestabstand hinausgeht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



I. Schallgutachten Fa. Accon

Angesichts der Untersuchung der Fa. Accon zu den schalltechnischen Einflüssen des in nördlicher Lage angesiedelten Sportplatzes, musste das Baufenster um 15 m in Richtung Süden verschoben werden (siehe rote Linie in Abbildung 1). Dies führt dazu, dass die Baukörper entsprechend nahe an unsere Flurstücksgrenze heranrücken.

Der im Bbp berücksichtigte Abstand des Baufensters von 5 m zur Grundstücksgrenze erscheint in Anbetracht der potenziellen Größe der Baukörper als nicht ausreichend bzw. verhältnismäßig. Alles wirkt äußerst gedrängt und auf das letzte ausgereizt.



Auszug aus Schallgutachten Seite 8 - Verschiebung 15 m Lage des MFH-Baufensters

II. Unsere persönliche Situation - Warum wohnen wir hier?

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.



In 2006 haben wir uns als junge Familie gezielt dafür entschieden ein Grundstück auf dem Land in Ortsrandlage zu suchen. Bauliche Enge, vergleichbar zur Stadt, wollten wir nicht. Die Auswahl bzw. Erwerb des Flurstücks 93/30 folgte diesen Gesichtspunkten. Das in Zukunft eine weitere Bebauung stattfinden kann, war uns natürlich bewusst, jedoch stets in Erwartung einer angemessenen, baulichen Planung.

Generell erachten wir es als sehr positiv, wenn jüngere Familien eine Chance zur Ansiedlung in Diepoldshofen bekommen. Das unterstützen wir ausdrücklich!

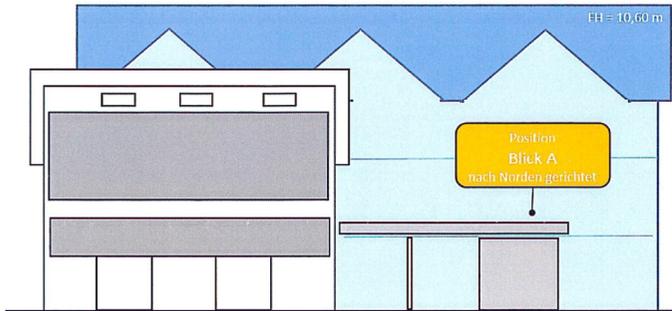
In unseren kühnsten Träumen hätten wir uns jedoch nicht vorstellen können, dass in unmittelbarer Umgebung einmal Wohnblöcke entstehen könnten. Die Tatsache, dass in direkt angrenzender Nachbarschaft, mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze oder 8 m zu unserer nördlichen Hausseite, mehrere, 3-geschossige MFHs entstehen sollen, hat uns schon stark überrascht.

Wo Interessenten für das Baugebiet nun freie Wahl zur Bestimmung Ihrer Grundstücke und Umsetzung Ihrer Vorstellungen bekommen, werden wir vermeintlich vor vollendete Tatsachen gestellt. Unser Haus steht! D.h. unsere Vorstellungen in welcher Umgebung wir leben/wohnen wollen bleiben unberücksichtigt. Sicherlich kann dies als Einzelschicksal abgewertet werden. Jeder sollte sich jedoch die Frage stellen, wie er persönlich in einer solchen Situation reagieren würde. Insofern geht es vielleicht doch auch wieder jeden an.

Der Standortwahl für das Grundstück der Mehrfamilienhäuser erfolgte auf Basis unterschiedlicher zu berücksichtigender fachlicher Belange. Der Bereich ist für die Nutzung als Mehrfamilienhäuser prädestiniert, da somit eine optimale Nutzung eines sonst eingeschränkt nutzbaren Grundstücks ermöglicht wird. Gleichzeitig kann an diesem Standort eine tatsächliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung minimiert bzw. ausgeschlossen werden, da eine Verschattung angrenzender Grundstücke durch die nördliche Lage ausgeschlossen werden kann. Lediglich der Blick auf die freie Landschaft wird durch die künftige Bebauung eingeschränkt, was jedoch nicht als maßgebliche Beeinträchtigung angesehen wird. Im Falle des Stellungnehmers liegen die Freiflächen zudem im Westen und Süden des Gebäudes.

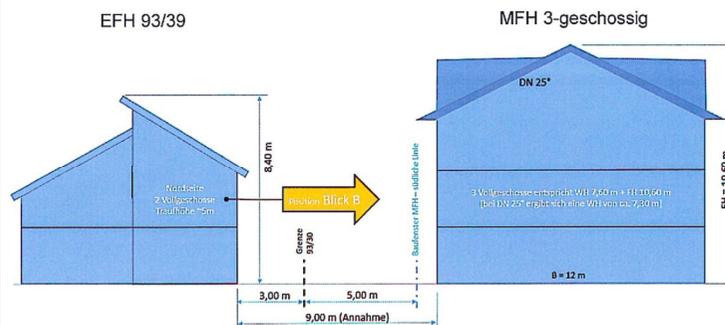
Grundsätzlich wird der einzuhaltende Mindestgrenzabstand durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgegeben. Dabei bemessen sich die Abstandsflächen in Abhängigkeit von der Wandhöhe. Grundsätzlich ist ein Abstand von 0,40 der Wandhöhe (mindestens 2,50m) einzuhalten. Bei einer maximalen Ausnutzung der festgesetzten Wandhöhe von 7,60 entspricht das einem



			<p>Grenzabstand von 3,04m.</p> <p>Durch die Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan mit einem Abstand von 5,00m zur Grundstücksgrenze wird dieser Mindestabstand erhöht, um den Angrenzern entgegenzukommen.</p>	
		<p>III. Relationen des Bauvorhabens</p> <p>a) Darstellung der möglichen Baukörperrelationen eines MFHs aus südlicher Richtung:</p>  <p>Blickposition A: vom Carport rechts neben unserem EFH</p>	<p>Die Darstellungen der Baukörperrelationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allerdings entsprechen diese nur bedingt den nach Bebauungsplan möglichen Ausmaßen. Im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sind nicht nur Regelungen zur Firsthöhe, sondern auch zur Wandhöhe enthalten. Zudem finden sich dort Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Dachneigung, Zulässigkeit von Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sowie deren Ausmaße).</p> <p>Bei Ausnutzung der maximalen Firsthöhe von 10,60 Metern, mit einer Gebäudebreite von 12,00 Metern und einer Dachneigung von 25°, wie unter Punkt b) dargestellt, ergibt sich eine Wandhöhe von 7,80 Meter, damit wäre ein Gebäude mit dieser Kubatur unzulässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



b) Darstellung der Baukörperrelationen EFH vs MFH aus östlicher Richtung:



Blickposition B: vom ersten Obergeschoss nach Norden blickend

Zudem wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben, dass Dachgauben, Widerkehre und Zwerchgiebel erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig sind. Somit wären die Zwerchgiebel in der Darstellung ebenfalls unzulässig.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften geben einen klaren Rahmen für die Ausmaße und die Gestaltung der Gebäude vor, welche im Kontext der vorhandenen Bebauung als verträglich angesehen werden.



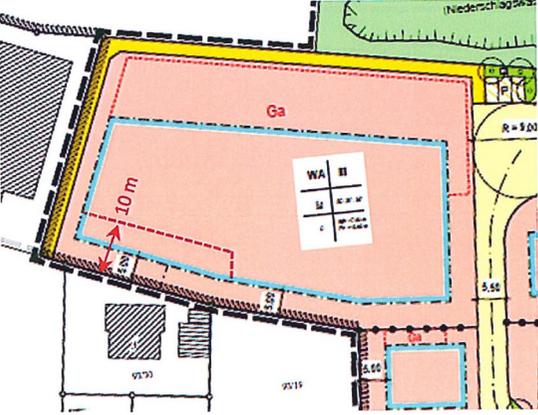
		<p>IV) Gebot der Rücksichtnahme</p> <p>Nach in Deutschland vorherrschendem Baurecht gilt bei Bauvorhaben das Gebot der Rücksichtnahme. Inwiefern dies unter Anbetracht der oben ausgeführten Distanzen und baulichen Relationen gewahrt werden kann, ist fraglich.</p>	<p>Der Hinweis auf das Gebot der Rücksichtnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie oben dargestellt ist eine Bebauung im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans auch im Hinblick auf die Grenzabstände als verträglich anzusehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>V) Einwand zum Bebauungsplan</p> <p><u>Option 1:</u> Anpassung des Baufensters Erhöhung der Distanz des Baufensters zur Grenze des Flurstücks 93/30 auf 10 m. Siehe dick gestrichelte, rote Linie</p>	<p>Eine weitere Erhöhung des Abstands der Baugrenze und damit Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Das Grundstück ist bereits im nördlichen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

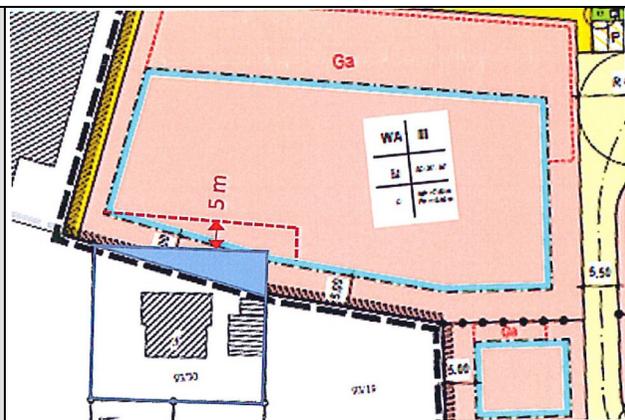


Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

	<p>mit Pfeilangabe 10 m.</p> 	<p>Bereich in seiner Nutzung eingeschränkt, zudem wurde die Baugrenze bereits um 5,00m von der Grundstücksgrenze abgerückt, um den Nachbarn entgegenzukommen. Da eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden soll, kann die Baugrenze nicht um 10,00m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.</p>	
	<p><u>Option 2:</u> Zukauf eines weiteren Teilstücks zu Flurstück 93/30 Erwerb eines weiteren Teilstücks (blaues Dreieck) in nördlicher Lage zur Erlangung eines gleichseitigen Grundstücks (siehe hierzu auch Anfrage in Anlage 1). Dies Erweiterung bietet die Möglichkeit einer adäquaten Begrünung der nördlichen Grenze. Darauf folgend Anpassung des MFH-Baufensters mit einer Distanz von 5 m (dick gestrichelte, rote Linie) zur dann neuen Grundstücksgrenze.</p>	<p>Eine Verkleinerung des MFH-Grundstücks durch Zuerwerb des südlichen Angrenzers kann nicht in Aussicht gestellt werden. Das Grundstück ist bereits im nördlichen Bereich in seiner Nutzung eingeschränkt, zudem wurde die Baugrenze bereits um 5,00m von der Grundstücksgrenze abgerückt, um den Nachbarn entgegenzukommen. Da eine sinnvolle Nutzung des MFH-Grundstücks ermöglicht werden soll, kann ein Zuerwerb mit resultierender Verkleinerung des MFH-Grundstücks unter Beibehaltung einer Baugrenze im Abstand von 5,00m nicht ermöglicht werden. Zudem würde bei Zustimmung ggf. ein Anspruch weiterer Angrenzer aufkommen, ebenfalls ihre Grundstücke zu erweitern,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Wir würden uns sehr freuen, wenn dieser Einwand Berücksichtigung in den weiteren Überlegungen findet. Sollte es Fragen zu unseren Ausführungen geben, können Sie sich gerne bei uns melden.

was mit Blick auf die geplanten, vergleichsweise kleinen Grundstücke nicht ermöglicht werden kann.

2

Bürger 2

Stellungnahme vom
23.10.2020

Wie besprochen, will ich Ihnen hiermit schriftlich mitteilen, dass ich eine Einfriedung von 1,2 m zum öffentlichen Verkehrsraum, wie es der vorläufige Bebauungsplan "Wittum II" vorsieht, als zu niedrig empfinde.

Die zulässige Höhe für die Einfriedung sollte 1,8 m bis 1,9 m zum öffentlichen Verkehrsraum betragen, um einen Sichtschutz und somit der Schutz der Privatsphäre zu gewährleisten.

Die Möglichkeit der Schaffung eines ausreichenden Sichtschutzes sehe ich gerade vor dem Hintergrund der evtl. geplanten Mehrfamilienhäuser, und mit dem einhergehenden erhöhten Menschenaufkommen in der Siedlung, im hinteren

Die Stellungnahme zu Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelungen zu Einfriedungen wurden bewusst so gewählt um eine gewisse Öffnung der Grundstücke zum Straßenraum hin zu erzielen und eine zu massive Wirkung von Einfriedungen zu reduzieren.

Eine Bepflanzung im Anschluss an die jeweiligen Einfriedungen mit Sträuchern aus der Pflanzliste kann dabei dennoch erfolgen und damit einen gewissen Sichtschutz mit einer Höhe von mehr als

Wird zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung



		<p>Abschnitt des Neubaugebiets als gerechtfertigt. Um den Verkehrsraum dennoch übersichtlich zu gestalten und evtl. Gefährdungen im Straßenverkehr durch zu hohe Einfriedungen zu berücksichtigen, könnten z. Bsp. im Bereich von Straßenkreuzungen und unübersichtlichen Kurven Einschränkungen (eine reduzierte Höhe der Einfriedung) definiert werden.</p> <p>Bitte prüfen Sie meine Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und versuchen Sie meine Anregung in den Bauvorschriften zu übernehmen.</p>	<p>1,20 m bzw. 0,80 m gewährleisten. Die Vorschriften zu Einfriedungen zielen vor allem darauf ab, dass nicht beidseitig der Straße ungegliederte und massiv wirkende Wände aus Mauern oder Hecken entstehen.</p>	
3	<p>Bürger 3 Stellungnahme vom 21.10.2020</p>	<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan für das Baugebiet „Wittum II“ in Diepoldshofen, möchten wir nachfolgend aufgeführte Lösungsansätze bezüglich der Zufahrtssituation über die Straße „Im Wittum“, vorbringen. Gemäß Bebauungsplan sind aktuell 2 Zufahrten vorgesehen: Zufahrt über die Straße „Im Wittum“ und über die Pfarrer-Lamprecht-Straße.</p> <p>1. Derzeitige Situation Straße „Im Wittum“</p> <ul style="list-style-type: none">- Extrem enge Straße (sie ist an mehreren Stellen nur 4m breit)- Kein Gehweg vorhanden- Kurvig – die Straße ist nicht bis zum Ende einsehbar- Begegnungsverkehr ist aufgrund der Enge der Straße nicht möglich- „Rechts-vor-links“ an der Einmündung „Zur Brunnenstube/ Im Wittum“ wird so gut wie nicht beachtet. Gefahrenquelle.	<p>Die Hinweise zur aktuellen Situation werden zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung der Stellungnahme wurde sowohl der Fachbereich öffentliche Ordnung der Stadt Leutkirch als auch das Polizeipräsidium Ravensburg hinzugezogen. Weder aus verkehrspolizeilicher Sicht noch aus Sicht des Fachbereichs öffentliche Ordnung oder des Fachbereichs Stadtplanung wird hier Handlungsbedarf gesehen. Die beiden Anbindungen des neuen Baugebietes über die Straße „Im Wittum“ und die „Pfarrer-Lamprecht-Straße“ waren im Vorfeld vorgesehen und ergeben Sinn. Die Straße „Im Wittum“ wurde kurvig und schmal gehalten um eine natürliche</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung</p>



			<p>Verkehrsberuhigung durch vorsichtigeres Fahren zu erzielen. Im Bebauungsplan „Wittum“ wurde die Verkehrsfläche mit 4,75m festgesetzt, was für einen Begegnungsverkehr mit reduzierter Geschwindigkeit ausreichend ist. Nach Mitteilung des Polizeipräsidiums ist auch die Einmündung in die Straße „Zur Brunnenstube“ aus unfallstatistischer Sicht absolut unauffällig. Zudem ist die Einmündung bereits mit Blockmarkierungen versehen, um auf die Vorfahrtsregelung aufmerksam zu machen.</p>	
		<p>2. Neue Situation durch das Baugebiet „Im Wittum II“</p> <ul style="list-style-type: none">- Zunahme der Verkehrsströme aus/in „Wittum II“ um ca. das 4fache (bisher befinden sich im Wittum 1 12 Wohneinheiten, im „Wittum II“ werden nochmals geplant ca. 50 Wohneinheiten hinzukommen)- Die Straße „Im Wittum“ wird zur Abkürzungsstrecke Diepoldshofen/Reichenhofen- Die kürzeste Anbindung an Bushaltestelle Grundschule, Kindergarten, Bäcker, Kirche, Ortsmitte, führt über die Straße „Im Wittum“- Es werden deutlich mehr Fußgänger, Radfahrer, Kinder, als bisher auf der Straße (es gibt KEINEN Gehweg) unterwegs sein.	<p>Die Hinweise auf die befürchtete neue Situation werden zur Kenntnis genommen. Es ist durchaus anzunehmen, dass das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommende Bebauung zunehmen wird. Diese Zunahme wird jedoch als verträglich eingeschätzt und voraussichtlich vorrangig durch die neuen direkten Anwohner erfolgen. Dabei wird sich das Verkehrsaufkommen voraussichtlich jedoch im Tagesverlauf verteilen. Dabei ist auch nicht zu erwarten, dass jeder neue Anwohner ausschließlich die Straße „Im Wittum“ befahren wird, um zur Ortsmitte, Bäcker, Kirche oder B465 zu gelangen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

			<p>Zudem grenzt das für die Mehrfamilienhäuser vorgesehene Grundstück unmittelbar an die ehemalige Schule und damit den Kindergarten an, welcher somit fußläufig innerhalb von zwei Minuten erreichbar ist.</p> <p>Die Funktion als Abkürzungsstrecke ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die damit mögliche Verbindung in Richtung Reichenhofen wäre nur minimal kürzer als über die Pfarrer-Lamprecht-Straße. Aufgrund der oben erwähnten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Straßenbereite, Unübersichtlichkeit) erscheint diese Strecke jedoch für Autofahrer jedoch deutlich weniger attraktiv.</p>	
--	--	--	--	--



	<p>3. Problematik</p> <ul style="list-style-type: none">- Es ist KEINE Ertüchtigung (Verbreiterung oder Gehweg) der bestehenden Straße für das deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen möglich.- HOHES Gefahrenpotential für Fußgänger (Kinder, ältere Personen) und Radfahrer, die mangels Gehweg die Straße benutzen müssen.- Durch das stark erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht deutlich mehr Begegnungsverkehr als bisher (Zulieferer, Dienstleister, Räumfahrzeuge, private PKW). Dieser ist aufgrund der Enge der Straße nicht möglich. Bei einer Autobreite von 2,30m plus Sicherheitsabstand ist es nicht möglich aneinander vorbeizukommen.	<p>Die Hinweise auf die Problematik werden zur Kenntnis genommen. Ein deutlich erhöhtes Gefahrenpotential aufgrund der neu hinzutretenden Bebauung wird nicht gesehen. Wie oben dargestellt wird nicht mit einer erhöhten Problematik durch den hinzukommenden Verkehr gerechnet. Dieser zusätzliche Verkehr wird aufgrund der oben dargestellten Punkte als verträglich angesehen. Die angenommene PKW-Breite von 2,30 Meter ist zudem nach Aussage des Polizeipräsidiums Ravensburg zu hoch angesetzt. Selbst ein Audi Q 7 hat laut ADAC-Erhebung (13.03.2019) mit Außenspiegeln lediglich eine Breite von 2,22 Meter. Diese Breite liegt bei den meisten PKW allerdings erheblich niedriger.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung</p>
	<p>4. Lösungsansatz 1 – Pfostenlösung</p> <p>4.1 .Umsetzung</p> <p>Pfosten werden am Ende der bisherigen Straße, nach dem Haus „Im Wittum 16“ in der Straße angebracht, so dass „Wittum I“ und „Wittum II“ nach beiden Seiten durchlässig für Fußgänger und Radfahrer ist – nicht aber für Autos, Lieferverkehr, usw. ...</p>	<p>Der Vorschlag einer Pfostenlösung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anhand der oben erläuterten Ausführungen wird hierzu jedoch kein Handlungsbedarf gesehen. Im Vergleich zur bisherigen Planung würde eine Sperrung der Straße mit Pfosten jedoch zu einer deutlichen Behinderung für Einsatzfahrzeuge und Winterdienst führen. Für diese Art des</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

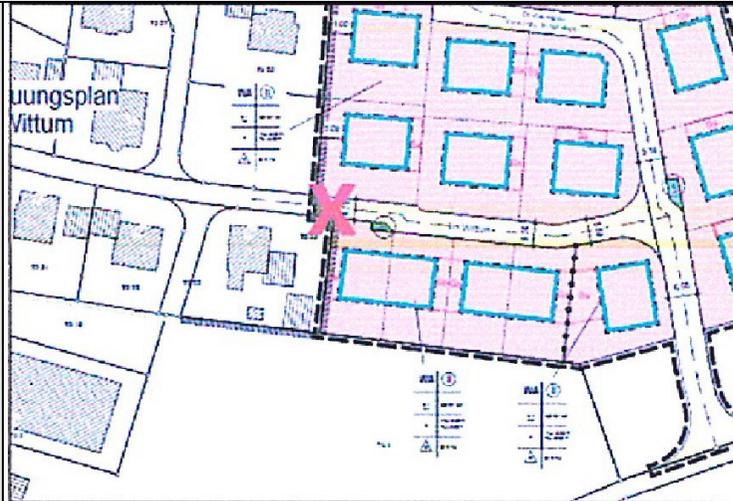


Abb.I Bebauungsplan

Im Bereich Wittum I ist keine Wendepfanne erforderlich - Einsatzfahrzeuge, Schneepflug, Zulieferer wenden in gleicher Weise wie bisher auch.

Als Beispiel hierfür dient eine identische Situation in 88255 Baintdt/Württemberg, „Im Voken“, die auf diese Art und Weise kostengünstig gelöst wurde.

Verkehr stellt die Planung eine deutliche Erleichterung dar.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1



4.2. Vorteile

- Kostengünstige Umsetzung möglich
- Risikobehafteter Begegnungsverkehr wegen geringer Straßenbreite wird auf ein Minimum beschränkt
- Verkehrssicherheit für Fußgänger, die sich mangels Gehweg auf der Fahrbahn bewegen
- Straße wird nicht als Abkürzungsstrecke genutzt



5. Lösungsansatz 2 – Verkehrsberuhigter Bereich für einen Teilabschnitt

5.1 .Umsetzung

Verkehrsberuhigter Bereich (VB) zwischen Einfahrt „Zur Brunnenstube“ und Abzweigung „Im Märzengrund“.



Umsetzung ausdrücklich NICHT durch bauliche Veränderungen und zusätzliche Verengung der Straße durch Bäume, Schwellen, sondern lediglich durch Schilder vorne und hinten (siehe Abbildung: durch Kreuz gekennzeichnet) und jeweils Bodenmarkierung „Spielende Kinder“ auf der Straße.
Ab Übergang „Im Wittum II“, wo die Straßenbreite noch veränderbar ist, können längs „Besucherparkplätze“ angelegt werden. Wie beispielsweise in Leutkirch, Josef-Feger-Weg.

Der Vorschlag zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereiches wird zur Kenntnis genommen.

Anhand der oben erläuterten Ausführungen wird hierzu jedoch kein Handlungsbedarf gesehen.

Zudem sind die Voraussetzungen für einen Verkehrsberuhigten Bereich nicht gegeben. Allein durch das Aufstellen von Verkehrszeichen kann die gewünschte Verkehrsberuhigung nicht erreicht werden. Die Voraussetzungen für einen Verkehrsberuhigten Bereich können auch im Rahmen der neuen Planung und Fortführung der Straße „Im Wittum“ nicht geschaffen werden.

Dies ist vorrangig bedingt durch den fehlenden Aufenthaltscharakter der Straße sowie fehlende Stellplätze im Straßenraum (da im verkehrsberuhigten Bereich das Parken außerhalb gekennzeichneten Flächen nicht erlaubt ist).

Durch Errichtung der fehlenden Stellplätze im Bereich des neu geplanten Abschnitts könnte dabei auch lediglich dieser Abschnitt zu einem verkehrsberuhigten Bereich werden, nicht jedoch der bestehende Straßenabschnitt. Zudem erscheint die gesonderte Planung

Wird zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung



		<p>5.2.Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhere Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer, Kinder. Durch Verzicht auf weitere Verengung der Straße entsteht für Einsatzfahrzeuge, Müllabfuhr, Schneepflug und sonstige Dienstleister kein Problem. - Straße wird nicht als Abkürzungsstrecke genutzt - Mit Umwandlung in VB gilt bei der Abzweigung „Zur Brunnenstube“/„Im Wittum“ nicht mehr „Rechts vor Links“ – Entschärfung des Gefahrenpotentials beim Ein- und Ausfahren. Dies wirkt sich vor allem morgens aus: Kinder aus dem ganzen Dorf sind unterwegs zur Bushaltestelle und in den Kindergarten im Bereich Turnhalle. Diese würden alle auf die „rechts-vor-links“ ausfahrenden Autos treffen. - Kostengünstige Lösung für die Stadt: es sind keine Baumaßnahmen erforderlich, außer 2 Schilder und 2 Bodenmarkierungen. <p>Mit dem Ziel für alle Anwohner von „Wittum I“ und „Wittum II“ eine sinnvolle Lösung und somit mehr Verkehrssicherheit zu schaffen, bitten wir Sie um eine ernsthafte Prüfung der vorgeschlagenen Alternativen. Sehr gerne gehen wir hierbei mit Ihnen gemeinsam ins Gespräch.</p>	<p>zusätzlicher Stellplatzflächen konzeptionell nicht sinnvoll und würde die Größe der ohnehin schon kleinen Grundstücke weiter reduzieren.</p>	
4	<p>Bürger 4 Stellungnahme vom 10.10.2020</p>	<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan (Bbp) für das Baugebiet Wittum II in Diepoldshofen, möchten wir, die Bürgerinitiative Wittum II, u.g. Einwand vorbringen. Dem Einwand liegt eine Unterschriftensammlung zu Grunde, dessen Ergebnis Ihnen, sehr geehrter Herr Henle, zum Anlass</p>	<p>Die Einführende Stellungnahme zum Gegenstand des Einwands, zur Ergänzung der bestehenden Siedlung und zum Dorfbild wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

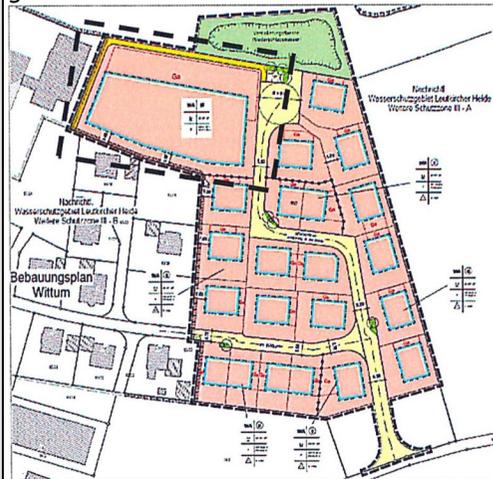


der Gemeinderatssitzung am 21.09.2020 ausgehändigt wurde. Der Initiative und somit den inhaltlichen Forderungen dieses Einwands haben sich 150 Einwohner aus Diepoldshofen mit Ihrer Unterschrift angeschlossen.

1. Gegenstand des Einwands

1.1 Ausführung Mehrfamilienhäuser im Norden

Neben dem Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern wurde im nördlichen Teil des Bbp ein Grundstück ausgewiesen, was die Ansiedlung von mehreren 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern (MFH) mit einer Firsthöhe von max. 10,60 m ermöglicht. Siehe gestrichelter Kasten in Bild 1.



Damit soll einer deutlich erhöhten Flächennutzung bzw. Wohnraumverdichtung Sorge getragen werden. Während der Vorstellung des Bbp in der OR-Sitzung vom 09.09.2020 als auch in der GR-Sitzung vom 21.09.2020 war von insgesamt 27 Wohneinheiten die Rede.

Es ist Ziel der Stadt Leutkirch auch im ländlichen Raum eine angemessene Verdichtung von Wohnungsbau zu fördern. In diesem Zusammenhang werden in den Baugebieten (zuletzt in Friesenhofen) auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser an städtebaulich und fachlich geeigneten Standorten vorgesehen.

Bei der hier vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen geeigneten Standort an dem eine sinnvolle Integration von Mehrfamilienhäusern möglich ist. Dies wird auch durch die Vorgaben zur Gestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften unterstützt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar.

Zudem sind in Diepoldshofen bereits Gebäude mit entsprechend großen Kubaturen vorhanden, teilweise übersteigen diese auch die im Bebauungsplan festgesetzten Wand- und Firsthöhen.

Es ist daher nicht nachvollziehbar inwiefern eine Mehrfamilienhausbebauung keine angemessene Ergänzung der bestehenden Siedlung sein soll und nicht in das Dorfbild passt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im



		<p>Wir, sowie die Unterzeichner der Unterschriftensammlung sind der Meinung, Bild 1 Auszug aus Zeichnungsteil Bbp die mögliche Ausprägung der MFHs spiegelt</p> <p>a) keine angemessene Ergänzung zur bestehenden Siedlung wieder und passt b) auch nicht ins allgemeine Dorfbild.</p>	<p>Rahmen der Vergabe des MFH-Grundstücks potentielle Bauträger konkrete Konzepte vorlegen müssen. Bei der Auswahl wird auch der Ortschaftsrat beteiligt. Bei der Vergabe erfolgt auch eine Bewertung nach städtebaulichen Gesichtspunkten, wobei auch die Verwaltung viel Wert auf ein hochwertiges Konzept legt.</p>	
		<p>1.2 Verkehrsführung und- aufkommen Durch die Ansiedlung der MFHs im Norden, d.h. im hintersten Bereich des Wohngebiets, scheint auch die Verkehrsanbindung sehr risikobehaftet. Bei 27 Wohneinheiten würden ca. 54 PKW's (Annahme 2 PKWs pro Einheit) täglich das gesamte Wohngebiet durchfahren. Hinzu kommen Besucher, Dienstleister sowie der immer mehr zunehmende Lieferverkehr von Amazon, DHL, Hermes und Co. Gefahrensituationen, insbesondere mit Kindern von im südöstlichen Teil des Wohngebiets angesiedelten Familien, sind vorprogrammiert. Des Weiteren ist von einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen durch das angrenzende Wohngebiet Wittum I auszugehen, da der neu hinzukommende Siedlungsverkehr sicherlich nicht ausschließlich über die Pfarrer-Lamprecht-Straße (A) sondern insbesondere auch über die Straße "Im Wittum" (B) zu- und abfließt.</p>	<p>Der Hinweis auf das Verkehrsaufkommen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr im Tagesverlauf verteilt. Kurzzeitige Verkehrsspitzen können in den Morgen- und Abendstunden auftreten, wobei diese jedoch als verträglich angesehen werden.</p> <p>Die vorliegende Straßenführung soll zudem zu einer gewissen natürlichen Verkehrsberuhigung beitragen.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass ein Teil des Verkehrs auch über die Straße „Im Wittum“ fließen wird. Besondere Probleme diesbezüglich sind jedoch nicht zu erwarten. Die entstehende Verkehrssituation wird als verträglich angesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

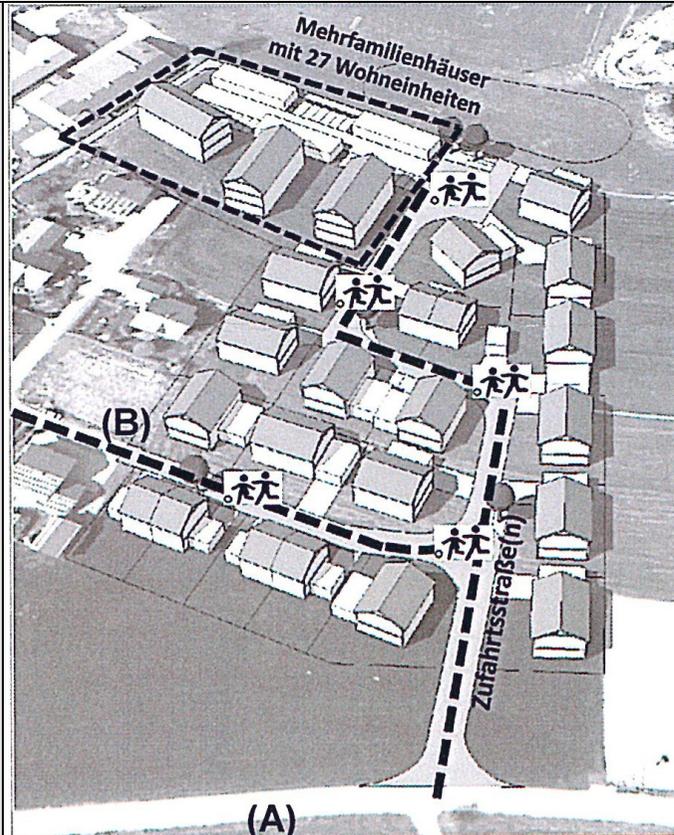


Bild 2 Verkehrsfluss im Neubaugebiet Wittum

2. Forderung zur Anpassung des Bebauungsplans
Begrenzung der Mehrfamilienhäuser auf

- max. 2 Vollgeschosse
- eine Bauhöhe von max. 9 Meter
- max. 6 Wohneinheiten je Gebäude

Die Forderung zur Anpassung der Festsetzungen im Bereich des MFH-Grundstücks würde bedeuten, die Höhen sowie die Zahl der Vollgeschosse auf denselben Wert zu reduzieren wie im Bereich der Einfamilienhäuser. Gleichzeitig

Wird zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

			wird gefordert, die maximale Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Eine solche Reduzierung würde eine sinnvolle Nutzung der Mehrfamilienhäuser praktisch unmöglich machen. Damit widerspricht die geforderte Anpassung direkt dem Ziel der Stadt Leutkirch „verdichteten“ und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Der Forderung kann damit nicht gefolgt werden.	
		alternativ ist auch folgende Formulierung denkbar <ul style="list-style-type: none">• max. 2 Vollgeschosse• eine Bauhöhe von max. 9 Meter• max. 18 Wohneinheiten auf dem ausgewiesenen MFH-Areal	Die Forderung zur Anpassung der Festsetzungen im Bereich des MFH-Grundstücks würde bedeuten, die Höhen sowie die Zahl der Vollgeschosse auf denselben Wert zu reduzieren wie im Bereich der Einfamilienhäuser. Gleichzeitig wird gefordert, die maximale Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Eine solche Reduzierung würde eine sinnvolle Nutzung der Mehrfamilienhäuser praktisch unmöglich machen. Damit widerspricht die geforderte Anpassung direkt dem Ziel der Stadt Leutkirch „verdichteten“ Wohnraum anzubieten. Der Forderung kann damit nicht gefolgt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.



		<p>3. Erwünschte Wirkung des Einwands Über die unter Punkt 2. geforderten Anpassungen soll</p> <ul style="list-style-type: none">- eine maßvolle Einbindung der Mehrfamilienhäuser in die bestehende Siedlung sowie das allgemeine Dorfbild erreicht werden.- insbesondere die Limitierung auf 18 Wohneinheiten das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Wittum II als auch in Wittum I reduzieren sowie absehbaren Unfallrisiken Einhalt gebieten. Je Wohneinheit muss heute von 2 Fahrzeugen ausgegangen werden. D.h. anstatt 54 würden sich nur ca. 36 PKWs täglich den Weg durch das Wohngebiet bahnen, was einer Reduzierung um 33% oder 18 Fahrzeugen entspricht. In Bezug auf das gesamte Baugebiet, entspricht dies einer verkehrstechnischen Entlastung von rund 20%. <p>Wir bitten um ernsthafte Berücksichtigung dieses Einwands</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten. Auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen ist nicht mit einer maßgeblichen Beeinträchtigung der Anwohner zurechnen. Ein weiterer Handlungsbedarf wird somit nicht gesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
5	<p>Bürger 5 Stellungnahme vom 28.10.2020</p>	<p>Meines Erachtens wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung im Bebauungsplan stark eingeschränkt. Dem Grundstückbesitzer sollte diesbezüglich mehr Freiraum eingeräumt werden, sodass der teuer erworbene Grund individuell genutzt und nach den jeweiligen Bedürfnissen bebaut werden kann. Leider kann ich dem Bebauungsplan die Abmessungen der jeweiligen Baugrenzen nicht entnehmen. Die Baugrenzen sollten eine beliebige Ausrichtung des Bauobjekts, auch gerade im Hinblick auf die Möglichkeit einer optimalen Nutzung von Photovoltaikanlagen, gewährleisten. Weiter sollten dem Grundstückbesitzer mehr Freiheiten bei der Wahl des Standortes für die Garage oder der überdachten Stellplätze eingeräumt werden. Bei einigen Grundstücken sehe ich, wie bereits mit Ihnen erörtert, die Vorgabe zur Platzierung</p>	<p>Die Baugrenzen wurden bewusst eingeschränkt, um eine sinnvolle Strukturierung des Baugebietes zu erzielen. Dies ist vor allem mit Blick auf die eher sensible Lage am Ortsrand von Bedeutung. Dabei wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser überwiegend mit 12,00 x 15,00 Meter festgesetzt, was mehr als ausreichend ist und zusätzlich einen gewissen Spielraum bei der Stellung bzw. Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht. Dabei wurde auch darauf geachtet, dass im Sinne einer sinnvollen PV-Nutzung eine Ausrichtung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

		<p>der Garage als sinnvoll an. Wiederum sehe ich bei anderen Grundstücken diese vorgegebene Platzierung als Einschränkung in die freie Gestaltung des Eigenheims an. Hier würden sich noch weitere geeignete Platzierungsmöglichkeiten für die Garage ergeben, ohne die Gefährdung einer massiven Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke.</p> <p>Die eingeschränkten Baugrenzen führen ebenfalls dazu, dass die Möglichkeit der Platzierung von Nebenanlagen, wie z. Bsp. ein Gartenhaus, usw., nicht wie gewünscht positioniert werden können.</p> <p>Daher bitte ich um eine sinnvolle und je nach Grundstück individuelle Erweiterung der Baugrenzen und eine Überarbeitung/Lockerung der Positionierungsvorgaben für die Garagenplätze.</p> <p>Die Vorgaben einer Dachform und Dachneigung stellen ebenfalls einen Eingriff in die freie Verwirklichung des geplanten Eigenheims dar. Gerade die Dachneigung sollte frei wählbar sein. Daher bitte ich um eine Lockerung dieser Vorgaben.</p>	<p>nach Süden bzw. Südwesten möglich ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Maße zu überschreiten.</p> <p>Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sind zulässig, sofern sie nach der Landesbauordnung verfahrensfrei sind. Damit wäre beispielsweise auch ein Gartenhäuschen bis 40m³ auch außerhalb der Baugrenze zulässig.</p> <p>Die Flächen für Garagen wurden ebenfalls so festgesetzt, dass diese möglichst auch mit Blick auf die Nutzung des übrigen Grundstücks als Garten sinnvoll angeordnet werden.</p> <p>Bei einer Ausnutzung des maximal möglichen besteht leicht die Gefahr einer Fehlentwicklung, welche hiermit vermieden werden soll.</p>	
6	<p>Bürger 6</p> <p>Musikkapelle Diepoldshofen</p> <p>Stellungnahme vom 27.10.2020</p>	<p>Die Musikkapelle Diepoldshofen probt seit einigen Jahren im Musikraum der ehemaligen Hauptschule in Diepoldshofen. Hierfür wurde der Musikraum mit erheblicher Eigeninitiative umgestaltet. Viele ehrenamtliche Stunden wurden dabei von unseren Mitgliedern geleistet.</p> <p>Nun haben wir die Möglichkeit uns optimal für unsere Auftritte vorzubereiten. Neben Konzerten, Wertungsspielen und Auftritten bei kirchlichen und weltlichen Ereignissen legen wir auch großen Wert auf die Ausbildung von Jungmusikanten. Auch deren Ausbildung findet überwiegend in unserem</p>	<p>Die Stellungnahme zu den Probetätigkeiten der Musikkapelle Diepoldshofen und dem damit befürchteten Konfliktpotential wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um gesicherte Aussagen über die erfolgenden „Lärm“-Immissionen auf das angrenzende geplante Baugrundstück zu erhalten, wurde die vorhandene Schalltechnische Untersuchung erweitert.</p>	<p>Ergänzung eines Hinweises unter Punkt 6.9. Ergänzung der Begründung.</p>



		<p>Probelokal statt. In Spitzenzeiten finden fast täglich Proben statt. Vor Konzerten gibt es z.B. Gesamtproben, Registerproben und ganze Probewochenenden. Es wird also auch gelegentlich an Sonntagen geprobt. Des Öfteren proben wir auch mit Anlage um Gesang und E-Gitarre zu verstärken. Bisher haben wir uns mit allen Anwohnern gut verstanden. Alle Anwohner hatten Verständnis für uns, obwohl unsere Musik in den naheliegenden Siedlungen deutlich zu hören ist. Viele freuen sich sogar darüber. Nun soll direkt vor dem Probelokal das Baugebiet „Wittum II“ erstellt werden. Das geplante Baufenster liegt sehr nahe an unseren Proberäumen und wir denken, dass hier unsere Probetätigkeit wohl noch deutlicher zu hören ist als in der Siedlung Wittum I oder in der Straße „Zur Brunnenstube“. Es ist bekannt, dass nicht alle Menschen Fans von Blasmusik sind. Manche fühlen sich sogar davon gestört. Wir haben nun große Befürchtung, dass dies auch bei uns zu Problemen führen könnte. Wir wünschen uns auch mit den neuen Anwohnern gute Beziehungen. Deshalb bitten wir die Bebauungspläne dementsprechend anzupassen. Größere Abstände der Baufenster vom Probelokal. Auch Schallschutzmaßnahmen wären denkbar. Vielleicht wäre ein Eintrag auf Duldung unserer Probetätigkeit („Lärmemission“) in den Bebauungsplan möglich. Hier vertrauen wir auf kreative Lösungen unserer Stadtplaner. Wir bitten nun unser Anliegen bei der Ausgestaltung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Momentan haben wir sehr gute Bedingungen für unsere Proben und unsere Jugendausbildung und wünschen uns sehr, dass das so bleibt.</p>	<p>Hierfür wurden Messungen vor Ort durchgeführt und die gemessenen Daten ausgewertet. Dabei lässt sich feststellen, die geplante Wohnbebauung im Vergleich zu bestehender Wohnbebauung stärker von den Emissionen der Musikkapelle betroffen ist. Das Gutachten zeigt jedoch drei Unterschiedliche Szenarien auf: Probetätigkeiten mit geschlossenem Fenster, mit gekipptem Fenster und mit komplett geöffnetem Fenster. Im Ergebnis halten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung bei geschlossenem und gekippten Fenster den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet ein. Lediglich bei komplett offenem Fenster kommt es zu einer Überschreitung des Richtwerts von 55 dB(A). Es wird als zumutbar angesehen, nicht mit komplett geöffnetem Fenster, sondern mit maximal gekipptem Fenster zu proben und im Übrigen stoßweise zu lüften. Im Textteil zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zu den Probetätigkeiten der Musikkapelle ergänzt.</p>	
--	--	---	---	--



7	<p>Bürger 7</p> <p>Stellungnahme vom 29.10.2020</p>	<p>Mein Hauptanliegen als Interessent an einer Grundstücksfläche im geplanten Baugebiet „Wittum II“ gilt einigen der schon jetzt zahlreichen Bauvorgaben. Es wäre sehr wünschenswert, wenn diese allgemein lockerer gehalten werden können, damit alle zukünftigen Bauherren ihre Vorstellungen vom eigenen zu Hause ohne aufgezwungene Vorschriften umsetzen können. Hierbei geht es mir im Besonderen um die nachfolgend aufgeführten Absätze der Bauvorschriften:</p>	<p>Die Stellungnahme zu den Vorgaben des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen wurden bewusst so gewählt, um eine städtebaulich sinnvolle Strukturierung des Baugebietes zu erzielen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Absatz 3.4: Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>3.4 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]</p> <p>Baugrenze [§ 23 Abs. 3 BauNVO und Nr. 3.5. PlanZV]</p>  <p>Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.</p> <p>Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [§ 23 Abs. 5 BauNVO]</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß LBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Garagen, Carports [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Nr. 15.3 PlanZV]</p>  <p>Garagen und/oder überdachte Stellplätze und/oder Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Fläche (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Bei Garagen, die im Bereich von Geh- und Radwegen (öffentlicher Verkehrsweg) erstellt werden, muss ein Sicherheitsabstand von 0,50 m zur Grenze eingehalten werden.</p> <p>Bei der Betrachtung des Bebauungsplans fällt auf, dass die Baugrenzen der einzelnen Grundstücke z. T. deutlich kleiner ausfallen, als tatsächlich Platz auf den Grundstücken wäre, ohne dass die vorgegebenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken unterschritten werden. Zusätzlich sind schon festgeschriebene Positionen von Garagen im Plan eingezeichnet. Beide Tatsachen greifen massiv in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren ein und führen dazu, dass das teuer erworbene Grundstück nicht nach eigener Vorstellung bebaut/gestaltet werden kann. Deshalb bitte ich</p>	<p>Die Baugrenzen wurden bewusst eingeschränkt, um eine sinnvolle Strukturierung des Baugebietes zu erzielen. Dies ist vor allem mit Blick auf die eher sensible Lage am Ortsrand von Bedeutung. Dabei wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser überwiegend mit 12,00 x 15,00 Meter festgesetzt, was mehr als ausreichend ist und zusätzlich einen gewissen Spielraum bei der Stellung bzw. Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Maße zu überschreiten. Die Flächen für Garagen wurden ebenfalls so festgesetzt, dass diese möglichst auch mit Blick auf die Nutzung des übrigen Grundstücks als Garten sinnvoll angeordnet werden.</p> <p>Bei einer Ausnutzung des maximal möglichen besteht leicht die Gefahr einer</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



		<p>um eine Korrektur im Bebauungsplan: Die Baugrenze sollte, unter Einhaltung aller Vorgaben dem maximal möglichen entsprechen. Außerdem bitte ich darum, auf eine festgeschriebene Position der Garagen zu verzichten.</p>	<p>Fehlentwicklung, welche hiermit vermieden werden soll.</p>	
		<p>Absatz 4: Örtliche Bauvorschriften</p> <p>4.2 Dachform, Dachneigung [§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]</p> <p>Satteldach (SD), Dachneigung siehe Planeinschrieb (gilt für Hauptgebäude). Garagendächer dürfen hiervon abweichend als Flachdach (0° - 5°) und, sofern sie sich an das Hauptgebäude anschließen, als Pultdach (10° - 25°) ausgeführt werden. Diese Regelungen gelten nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen.</p> <p>4.5 Dachaufbauten [§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]</p> <p>Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 30° - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m - Ausführung als Schlepp-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben (die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig) <p>Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.</p> <p>4.6 Dachgestaltung [§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]</p> <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,50 m² Glasfläche zulässig. Freisitze auf Dächern von Garagen sind nicht zulässig. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.</p> <p>Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen sowie begrünten Dächern.</p>	<p>Die Stellungnahme zur Gestaltung der Gebäude wird zur Kenntnis genommen. Diese Vorgaben dienen dazu, einen verbindlichen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude vorzugeben. Innerhalb dieses Gestalterischen Rahmen besteht für die künftigen Bauherren immer noch ausreichend Spielraum zur Individuellen Gestaltung und Anpassung der Gebäude, ohne, dass die bestehende Struktur und das Ortsbild beeinträchtigt werden. Negativgauben stellen eine Beeinträchtigung für eine harmonische Dachlandschaft dar. Im Übrigen spricht nichts gegen die Errichtung von Balkonen um weitere „Freiluftwohnfläche“ zu erzielen. Der Ausschluss einer Terrassennutzung er Flachdächer von Garagen ist zum einen bedingt durch das Ziel einen ökologischen Nutzen der Flachdächer durch eine Dachbegrünung zu erzielen. Zum anderen werden die Garagen häufig auf der Grenze zum Nachbar errichtet und im Bebauungsplan durch entsprechende Flächen so festgesetzt, dass eine Grenzbebauung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



		<p>Alle oben aufgeführten Absätze der Bauordnung greifen ebenfalls massiv in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren ein. Die Vorgaben zur Dachneigung (4 (4.5) und der Dachgestaltung (4.6) geben schon weitgehend vor, wie ein Dach und somit das Haus aussehen wird. Der Bauherr hat nach diesen Vorgaben fast keine gestalterischen Freiheiten mehr. Besonders die strikten Vorgaben zu Dachaufbauten (4.5) und Dachgestaltung (4.6) bewirken neben der gestalterischen Einschränkung auch die Einschränkung einer möglichen, großzügigeren Freiluft-Wohnfläche. Sogenannte „Negativgaupen“ sind verboten oder die Nutzung von Garagendächern für zusätzliche Terrassenfläche. Beide Maßnahmen sind Beispiele, wie die Freiluft-Wohnfläche erhöht und die zur Verfügung stehende Grundfläche besser genutzt werden kann.</p>	<p>ermöglicht wird. Bei einer Terrassennutzung der Garagendächer wären dabei jedoch Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einzuhalten.</p>	
		<p>4.8 Einfriedungen [§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]</p> <p>Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden. Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.</p> <p>Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen: Im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20m Im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50m.</p> <p>In Bezug auf Absatz 4.8 bitte ich darum, die Einfriedungen hin zu öffentlichen Straßen höher als 1,2m zuzulassen. Besonders durch die Positionierung von Mehrfamilienhäusern am</p>	<p>Die Regelungen zu Einfriedungen wurden bewusst so gewählt um eine gewisse Öffnung der Grundstücke zum Straßenraum hin zu erzielen. Eine Bepflanzung im Anschluss an die jeweiligen Einfriedungen mit Sträuchern aus der Pflanzliste kann dabei dennoch erfolgen und damit einen gewissen Sichtschutz mit einer Höhe von mehr als 1,20 m bzw. 0,80 m gewährleisten. Die Vorschriften zu Einfriedungen zielen vor allem darauf ab, dass nicht beidseitig der Straße ungegliederte und massiv wirkende Wände aus Mauern oder Hecken entstehen.</p> <p>Der festgesetzte Abstand der</p>	<p>Änderung der Vorschrift zu Einfriedungen unter Punkt 4.8 der örtlichen Bauvorschriften.</p>



	<p>„hinteren“ Ende der Siedlung könnte es zu relativ hohem Verkehrsaufkommen führen. Einfriedungen von min. 1,8m sind hier das einzige Mittel, sich vor neugierigen Blicken zum Schutz der Privatsphäre und dem Verkehrslärm zu schützen. Außerdem ist der Sicherheitsstreifen von 0,5m zu Fahrbahnen eine zusätzliche Beschneidung der Grundstücksfläche. Bei einer Grenzlänge zur Fahrbahn 30m (was laut Bebauungsplan durchaus vorkommt), entspricht das einer nicht nutzbaren Fläche von mindestens 15 m. Diese Fläche kann nicht genutzt werden und kostet somit auch unnötig viel Geld beim Grundstückserwerb.</p>	<p>Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche erscheint aus rein gestalterischen Gesichtspunkten tatsächlich zumindest fragwürdig. Dieser Punkt wird daher aus den örtlichen Bauvorschriften gestrichen. Da der genannte Abstand jedoch aus Aspekten der Verkehrssicherheit und im Rahmen des Winterdienstes dennoch äußerst sinnvoll ist, wird voraussichtlich eine Verpflichtung zur Einhaltung des genannten Abstands im Rahmen der Kaufverträge der Grundstücke aufgenommen.</p>	
	<p>Dass Bau- und Gestaltungsvorschriften auch deutlich offener gestaltet werden können, zeigt der Bebauungsplan „St. Anton“ für ein Neubaugebiet in Arnach (siehe Anhang unten). Arnach gehört zur benachbarten Stadt Bad Wurzach und liegt nur knapp 5 km entfernt von Diepoldshofen. Größe, Einwohnerzahl und Topologie sind somit sehr gut vergleichbar. In diesem Bebauungsplan wurde explizit drauf geachtet, den Bauherren möglichst viele Freiheiten zu geben. Dieses Beispiel zeigt, dass lockere Bebauungsvorschriften durchaus angebracht und gängig sind in unserer Gegend.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie meine Argumentation nachvollziehen und meine Anliegen angemessen berücksichtigen können.</p> <p><u>Anhang</u></p> <p>Auszug aus dem Textteil „Bebauungsplan „St. Anton“ und die</p>	<p>Der Hinweis auf das Baugebiet in Arnach wird zur Kenntnis genommen. Dass es möglich ist, deutlich flexiblere Vorgaben zur Gestaltung zu machen ist bekannt und im Rahmen jedes Neubaugebietes eine individuelle Abwägungsfrage. Im Falle von Diepoldshofen wird jedoch vorrangig Wert auf eine möglichst gute Integration des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild gelegt, weshalb entsprechende Vorgaben zur Gestaltung erforderlich werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

		örtlichen Bauvorschriften", S. 47ff.		
--	--	--------------------------------------	--	--

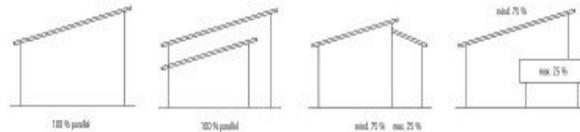


8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches oder Walmdaches (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig). Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper. Sie ermöglichen einen großen Speilraum bei der Umsetzung individueller und zeitgemäßer Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

8.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

		<p>8.1.1.5 Die Materialien für die Dachdeckung sind dahingehend eingeschränkt, dass ab einer Dachneigung von 20° ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig sind. Darüber hinaus sind auf Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, diejenigen Materialien zulässig, die zur Umsetzung dieser Anlagen erforderlich sind. Außerdem sind für untergeordnete Bauteile andere Materialien zulässig.</p> <p>8.1.1.6 Zur Schonung des Landschaftsbildes sind als Farben für Dächer nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Darüber hinaus sind auf Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, diejenigen Farben zulässig, die zur Umsetzung dieser Anlagen erforderlich sind. Auch diese Regelung ist bauherrenfreundlich, da sie ein breites Spektrum an Dachfarben erlaubt und gleichzeitig Fehlentwicklung vermeidet.</p>		
8	<p>Bürger 8 Bürgerinitiative "Wittum II" Unser Dorf soll Dorf bleiben Unterschriftenliste Stellungnahme vom 24.09.2020</p>	<p>Wir fordern die Stadt Leutkirch auf, den Bebauungsplan Wittum II hinsichtlich der Ansiedlung von mehreren, mehrgeschossigen Wohnblöcken zu überarbeiten. Als Konsequenz einer überzogenen Verdichtung von Bauraum soll unser Dorf nicht seinen ländlichen Charakter verlieren. Deshalb fordern wir eine Begrenzung der Mehrfamilienhäuser auf Max. 2 Vollgeschosse Eine Bauhöhe von max. 9 Meter Max. 6 Wohneinheiten je Gebäude</p> <p>Neben dem Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern, welche wir ausdrücklich unterstützen, wurde die Ansiedlung von mehreren 3-geschossigen Wohnblöcken mit einer Bauhöhe von 10,60 m verabschiedet. Damit soll einer deutlich erhöhten Flächennutzung Sorge getragen werden. Wir sind der Meinung, dieses hohe Maß an Wohnraumverdichtung spiegelt a) keine angemessene Ergänzung zur bestehenden Siedlung wieder und passt b) auch nicht in unser Dorfbild. Wohnbauten dieser Größe gehören in die Stadt.</p>	<p>Die Stellungnahme zur vorgesehenen Umsetzung von Mehrfamilienhäusern wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Stadt Leutkirch ist eine möglichst nachhaltige Entwicklung von Bauland. Hierzu gehört insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Da durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern deutlich mehr Wohnraum auf weniger Fläche geschaffen werden kann, soll diese Wohnform nicht nur im Bereich der Kernstadt, sondern auch in den Ortschaften umgesetzt werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden und eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen sind auch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die Forderung nach einer maximalen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

		<p>Durch die Ansiedlung der Wohnblöcke im Norden, beim Probelokal der Musikkapelle, scheint auch die Verkehrs-anbindung sehr risikobehaftet. Ca. 40 – 50 PKW's müssten sich so täglich ihren Weg durch das gesamte Wohngebiet bahnen. Hinzu kommen Besucher sowie Lieferverkehr von Amazon & Co. Gefahrensituationen, insbesondere mit Kindern von im südöstlichen Teil des Wohngebiets angesiedelten Familien sind vorprogrammiert.</p>	<p>Gebäudehöhe von maximal 9,00 Metern (entsprechend der festgesetzten Höhe im Bereich der Einfamilienhäuser), bzw. eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen widerspricht deutlich der Zielsetzung der Stadt Leutkirch. Größere Kubaturen sind gerade im ländlichen Bereich mit Blick auf landwirtschaftliche Hofstellen keine Seltenheit. Die festgesetzten Maße der Gebäude bleiben dabei sogar unter denen einiger bereits in Diepoldshofen bestehender Gebäude. Die Wand- und Firshöhen überschreiten die maximale Höhen der geplanten Einfamilienhäuser lediglich um jeweils 1,60 Meter, was von außerhalb des Gebietes kaum wahrnehmbar sein wird. Die örtlichen Bauvorschriften tragen ebenfalls dazu bei, dem Ortsbild Rechnung zu tragen und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Zudem hat die Stadt Leutkirch im Rahmen der Vergabe des Grundstücks die Möglichkeit, das am besten passende Konzept auszuwählen.</p>	
9	<p>Bürger 9</p> <p>Stellungnahme vom 07.03.2021 (Stellungnahme außerhalb Frist)</p>	<p>ich XXXX XXXX wohnhaft Am Märzengrund XX in 88299 Leutkirch, melde mich jetzt doch noch zur Verkehrssituation im Wittum I. Normalerweise gibt es für mich wichtigere Dinge im Leben als über falsche Behauptungen anderer Leute sich zu wundern</p>	<p>Die Stellungnahme zur Verkehrssituation im Wittum sowie die Bezugnahme auf die Stellungnahmen von Bürger 4 vom 21.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



		<p>oder ärgern. Aber gerade letzten Montag habe ich wieder beobachtet wie der Anwohner im Wittum XX mit seinem Lkw die T Kreuzung Im Wittum / Am Märzengrund auf der linken Seite befuhrt obwohl er vor über 5 Jahren an dieser Kreuzung, an einem folgend schweren Unfall mit einem Kleinkraftrad beteiligt war. Zwar hat sich die Situation etwas verbessert, weil der Anwohner Am Märzengrund XX letztes Jahr endlich seine Thyahecke auf 80 cm geschnitten hat, aber für den nötigen Sichtwinkel noch nicht ausreicht, aber das ist ja egal den wenn Hecken und Streucher nicht Ordnungsgemäß geschnitten sind, wird niemand zur Haftung herangezogen. Ich weiß nicht ob Frau Geser Karin Mitglied im Ortschaftsrat Diepoldshofen die eine Umfrage startete, alle Meinungen zur Verkehrssituation Im Wittum / Am Märzengrund (es waren laut Aussage von Frau Geser 4 von 12 die eine eigene Meinung abgegeben haben) an Sie weiter geleitet hat. Für was ich auf jeden Fall mit all meiner Kraft kämpfen werde, ist dass Punkt 4 Lösungsansatz 1 Pfostenlösung nicht zum tragen kommt.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Anwohner Im Wittum XX kann mit seinem LKW die Straße aus Richtung Im Wittum II auf der rechten Straßenseite befahren und auf seinen Stellplatz ohne das Rechtsfahrgebot zu verletzen einbiegen.2. Gerade Müllabfuhr, Schneepflug (Einsatzfahrzeuge ?) Getränke Lkw müssten nicht Rückwärts auf die Kreuzung Im Wittum / Am Märzengrund zufahren und im Kreuzungsbereich umdrehen. Sie könnten ohne Gefahr in Richtung Wittum II weiterfahren.3. Ich bin mir nicht Sicher ob irgendein Navi die Pfosten erkennt. Somit wird sich der Verkehr der Rückwärts in	<p>Zur Prüfung des Sachverhalts um die Verkehrssituation wurde sowohl das Ordnungsamt als auch das Polizeipräsidium Ravensburg hinzugezogen. Im Ergebnis wird weder zum aktuellen Zeitpunkt noch aufgrund der zu erwartenden künftigen Situation mit dem Baugebiet „Wittum 2“ ein Handlungsbedarf für die Straße „Im Wittum“ gesehen.</p> <p>Der angesprochene Vorschlag der „Pfostenlösung“ stellt nach Ansicht der Verwaltung keine vertretbare Option dar. Im Vergleich zur bisherigen Planung würde eine Sperrung der Straße mit Pfosten zu einer deutlichen Behinderung für Einsatzfahrzeuge und Winterdienst führen. Für diese Art des Verkehrs stellt die Planung eine deutliche Erleichterung dar.</p>	
--	--	--	--	--



		die Kreuzung Im Wittum / Am Märzengrund fährt um ein vielfaches erhöhen und die Gefahr wird noch Größer !!!		
		<p>Hier noch ein paar Anmerkungen zu den anderen Punkten. Es wurden nicht alle Anwohner befragt (Wittum I ja, Am Märzengrund nein)</p> <p>zu 1.</p> <ul style="list-style-type: none">- extrem enge Straße , Straße vor Kreuzung Im Wittum / Am Märzengrund 4,61m / 4,74m- Begegnungsverkehr kein Problem (es sollten eher die Anwohner Hecken und Sträucher schneiden und im Winter nicht den Schnee auf die Straße schieben) also VW-Bus 2,00m, VW-Passat 1,80m kommen locker an einander vorbei.- Kreuzung " Zur Brunnenstube/ im Wittum" sind Makierungen auf der Straße. (Manchmal muss man auf die Vorfahrt verzichten, Sicherheit geht Vor)	<p>Die Straße „Im Wittum“ wurde kurvig und schmal gehalten um eine natürliche Verkehrsberuhigung durch vorsichtigeres Fahren zu erzielen. Im Bebauungsplan „Wittum“ wurde die Verkehrsfläche mit 4,75m festgesetzt, was für einen Begegnungsverkehr mit reduzierter Geschwindigkeit ausreichend ist. Nach Mitteilung des Polizeipräsidiums ist auch die Einmündung in die Straße „Zur Brunnenstube“ aus unfallstatistischer Sicht absolut unauffällig. Zudem ist die Einmündung bereits mit Blockmarkierungen versehen, um auf die Vorfahrtsregelung aufmerksam zu machen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>zu 2.</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Wittum 8 Wohneinheiten (evt. Am Märzengrund 3 Wohneinheiten) Doch nicht alle Anwohner befragt?- Welche Strecke mit Fahrrad oder Auto benützt wird, wird sich herausstellen. Bisher nur Vermutungen. Ich denke wenn die Anwohner Zur Brunnenstube mit solchen Argumenten gekommen wären, würde es das Baugebiet Im Wittum gar nicht geben.	<p>Es ist durchaus anzunehmen, dass das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommende Bebauung zunehmen wird. Diese Zunahme wird jedoch als verträglich eingeschätzt und voraussichtlich vorrangig durch die neuen direkten Anwohner erfolgen. Dabei wird sich das Verkehrsaufkommen voraussichtlich jedoch im Tagesverlauf verteilen. Dabei ist auch nicht zu erwarten, dass jeder neue Anwohner</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



			<p>ausschließlich die Straße „Im Wittum“ befahren wird, um zur Ortsmitte, Bäcker, Kirche oder B465 zu gelangen. Zudem grenzt das für die Mehfamilienhäuser vorgesehene Grundstück unmittelbar an die ehemalige Schule und damit den Kindergarten an, welcher somit fußläufig innerhalb von zwei Minuten erreichbar ist.</p> <p>Die Funktion als Abkürzungsstrecke ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die damit mögliche Verbindung in Richtung Reichenhofen wäre nur minimal kürzer als über die Pfarrer-Lamprecht-Straße. Aufgrund der oben erwähnten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Straßenbereite, Unübersichtlichkeit) erscheint diese Strecke jedoch für Autofahrer jedoch deutlich weniger attraktiv.</p>	
		zu 3. - Welches Auto hat eine Breite von 2,30m (selbst mit Spiegel gibt es wenige, aber der wird normalerweise nicht mitgerechnet).	Die angenommene PKW-Breite von 2,30 Meter ist auch nach Aussage des Polizeipräsidiums Ravensburg zu hoch angesetzt. Selbst ein Audi Q 7 hat laut ADAC-Erhebung (13.03.2019) mit Außenspiegeln lediglich eine Breite von 2,22 Meter. Diese Breite liegt bei den meisten PKW allerdings erheblich niedriger.	Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 1

		<p>Lösungsansatz 2: VB Bereich bedeutet 6 km/h Da müsste man sogar das Fahrrad schieben, gerade für Kinder wird das schwierig. Alle Personen mit Kindern sollten von sich aus bei Zone 30 km/h 15-20 km/h fahren. Bevor das entschieden wird sollte eine Geschwindigkeits Messtafel aufgestellt werden.</p>	<p>Anhand der oben erläuterten Ausführungen wird kein Handlungsbedarf für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs gesehen.</p> <p>Zudem sind die Voraussetzungen für einen Verkehrsberuhigten Bereich nicht gegeben. Allein durch das Aufstellen von Verkehrszeichen kann die gewünschte Verkehrsberuhigung nicht erreicht werden. Die Voraussetzungen für einen Verkehrsberuhigten Bereich können auch im Rahmen der neuen Planung und Fortführung der Straße „Im Wittum“ nicht geschaffen werden. Dies ist vorrangig bedingt durch den fehlenden Aufenthaltscharakter der Straße sowie fehlende Stellplätze im Straßenraum (da im verkehrsberuhigtem Bereich das Parken außerhalb gekennzeichneten Flächen nicht erlaubt ist).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Mein Fazit: Lösungsansatz 1 kann garnicht akzeptiert werden und Lösungsansatz 2 kann man auch umgehen, indem man doch noch den geplante Verbindungsweg an der alten Reithalle verwirklicht.</p>	<p>Anhand der oben angeführten Punkte soll dargestellt werden, dass kein Handlungsbedarf für einen Eingriff in die verkehrliche Situation oder vorliegende Planung gesehen wird.</p> <p>Eine Umsetzung eines Verbindungswegs entlang der alten Reithalle kann derzeit aufgrund bestehender</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

			<p>Eigentumsverhältnisse nicht in Aussicht gestellt werden. Inwiefern eine solche Anbindung sinnvoll wäre muss durchaus in Frage gestellt werden und wäre im Falle einer zukünftigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu prüfen.</p>
--	--	--	---

Antrag des Ortschaftsrates Diepoldshofen:

Lfd. Nr	Antrag	Stellungnahme Stadtbauamt	Abwägung Gemeinderat (Beschlussantrag)
1	<p>Ortschaftsrat Diepoldshofen, Antrag vom 17.12.2020</p> <p>Änderungsantrag zum Vorentwurf:</p> <p>Der Bebauungsplan „Wittum II" soll im Entwurf dahingehend geändert werden, dass anstelle der 3 geplanten Mehrfamilienhäuser nur 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschosse und max. 18 Wohneinheiten entstehen sollen. Das Baufenster soll so abgepasst werden, dass für das östliche Mehrfamilienhaus ein weiteres Doppelhaus entstehen soll. Begründet wird dies damit das bereits jetzt schon mehr potenzielle Bewerbungen für einzelne Wohnbauplätze vorliegen als angeboten werden können. Die dreistöckige Bauweise soll aufgrund der Flächensparnis erhalten bleiben. Bei der Beurteilung des Bedarfs an Wohnungen in Diepoldshofen ist zu berücksichtigen, dass außerhalb des neuen Baugebiets vergleichbare Wohnformen bereits bestehen bzw. entstehen werden wie zum Beispiel der „Senioren Wohnpark Achtalstraße" oder die anstehende Umnutzung der „Alten</p>	<p>Der Antrag des Ortschaftsrates Diepoldshofen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufnahme eines weiteren Doppelhaus-Grundstücks entlang der Verkehrsfläche und die damit einhergehende Verkleinerung des Grundstücks für Mehrfamilienhäuser wäre technisch grundsätzlich machbar.</p> <p>Allerdings führt dies zu einer weiteren Einschränkung der Nutzbarkeit des MFH-Grundstücks.</p> <p>Ziel der Planung ist immerhin nicht ausschließlich die Deckung des örtlichen</p>	<p>Der Antrag des Ortschaftsrates Diepoldshofen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der ursprünglichen Planung wird festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>



		<p>Schule" in der Pfarrer-Lamprecht-Straße. Die Reduzierung der Wohnungen hat eine geringe Auswirkung auf die durchschnittliche Wohnraumverdichtung. Die Bebauungspläne, die in Baden-Württemberg nach §13b geplant sind umfassen im Durchschnitt eine Fläche von 1,5 ha. Pro Bebauungsplan werden jeweils zwischen 28 und 39 Wohnungen geplant. Das Baugebiet "Wittum II" wird 1,54 ha groß. Mit dem Vorschlag des Ortschaftsrates würden gesamt 41 Wohnungen entstehen (max. 18 Wohnungen in den 2 MFH, 8 Wohnungen in 4 Doppelhäuser und 15 Einfamilienhäuser. Damit liegt das Baugebiet "Wittum II" im oberen Durchschnittsbereich verglichen mit anderen Baugebiete.</p> <p>Ebenso gaben mehrere lokale Investoren an, dass Sie aus unternehmerischen Sicht eine MFH- Bebauung mit 2 Gebäuden und max.18 Wohnungen für die örtlichen Gegebenheiten als angepasst halten.</p> <p>Um auf die von der Bürgerinitiative geforderte „ortsübliche Bebauung" einzugehen soll die Bebauung nur mit Satteldächern erlaubt sein.</p> <p>Mit der Reduzierung auf max. 9 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus wird auch auf die Anregung bezogen auf das Verkehrsaufkommen eingegangen.</p>	<p>Bedarfs an Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken, sondern auch ein Beitrag zum Gesamtstädtischen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. In diesem Kontext wird das ursprüngliche Konzept als angemessen angesehen.</p> <p>Die angeführte Wohnungsdichte in Bebauungsplänen, die nach §13b BauGB entwickelt werden, ist nicht unbedingt ein Wert der zwingend als Orientierung dienen sollte. In einer Großzahl von Städten und Gemeinden wird §13b BauGB ausschließlich genutzt um Einfamilienhausgebiete mit großzügigen Grundstücken zu realisieren, wobei die ursprüngliche Zielsetzung des §13b, nämlich die Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum, auf der Strecke bleibt.</p> <p>Die immer wieder genannte Anzahl von 27 Wohneinheiten im Bereich des MFH- Grundstücks ergibt sich zudem ausschließlich aus Schätzungen basierend auf den vorliegenden Konzepten in anderen Baugebieten. Diese Zahl wird als realistisch angesehen, kann aber auch nach oben oder unten korrigiert werden. Im Rahmen der Vergabe des Grundstücks besteht zudem die Möglichkeit konzeptionell Einfluss zu nehmen, auch</p>	
--	--	---	--	--



Zusammengefasster Vorschlag zur Anpassung:

Aktueller Vorentwurf:



15 EFH
6 DHH
3 MFH mit bis zu 27 Wohnungen
48 Wohneinheiten

mit Blick auf die Zahl der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen.
Das Erfordernis einer Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf 9 pro Wohngebäude oder 18 im Bereich des Grundstücks ist daher weder erstrebenswert, noch erforderlich.

Der Hinweis auf die Entstehung vergleichbarer Wohnformen in Diepoldshofen wird zur Kenntnis genommen. Derartige Entwicklungen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung werden sehr begrüßt, dennoch bleibt das Bestreben in neuen Baugebieten eine höhere Verdichtung herbeizuführen.

Der Hinweis auf lokale Investoren wird zur Kenntnis genommen. Da Allerdings in Diepoldshofen so verfahren wird wie in vorangegangenen Baugebieten und eine öffentliche Ausschreibung des MFH-Grundstücks vorgesehen ist, wird abzuwarten sein, in welchem Umfang Bewerbungen eingehen.

Wie bereits dargelegt besteht nach fachlicher Prüfung keine Anforderlichkeit von der ursprünglichen Planung abzurücken.
Die Verwaltung empfiehlt daher mit Blick



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan "Diepoldshofen – Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 1

Vorschlag zur Anpassung:



15 EFH
8 DHH
2 MFH mit bis zu 18 Wohnungen
41 Wohneinheiten

Der Ortschaftsrat stellt den Antrag den Vorentwurf des
Bebauungsplanes Wittum II wie vorgestellt zu ändern.

auf das MFH-Grundstück keine
Planänderung vorzunehmen.