

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Laurenbühl II -3. Änderung" der Stadt Aulendorf	Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB 17.12.2018 – 18.01.2019 Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen		Aufgestellt: 29.03.2019 Bucher + Kasten Freie Architekten 88326 Aulendorf
Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
Landratsamt Ravensburg A Bauleitplanung Rechtliche Vorgaben	Bitte senden Sie uns im Rahmen der Anzeige des BPlans das Deckblatt zur Berichtigung des FNP zu, sowie das Deckblatt des Änderungsbereichs zum Einkleben in den BPlan Laurenbühl II.	Die Deckblätter zur Berichtigung des FNP und zur Änderung des BPlan Laurenbühl II werden mit den Verfahrensunterlagen übersandt.	--
Bedenken und Anregungen	<u>Erschließung</u> Die Gemeinde sieht eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit vor. Wendeanlagen sind aber am Ende von Stichstraßen erforderlich, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können (VGH BW 13.4.2000 5 S 2778/98). Wegen der Gefährdung der übrigen, insb. der nicht motorisierten Straßenraumnutzer dürfen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen sein, eine Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> 2.3.4 – die Vorschrift, dass offene Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße zulässig sind, kann für das 2. Grundstück nicht nachvollzogen werden. Wir empfehlen daher, für die Abwägung zur Umsetzung der Festsetzung,	Im städtebaulichen Entwurf wurden mehrere Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Flst.Nr. 817/51 geprüft, z.B. Bebauung mit nur einem Einzel- oder Doppelhaus, oder Bebauung mit zwei Einzelhäusern und Grundstücksteilung in Nord-Süd-Richtung. Der gewählte Bebauungsvorschlag mit Grundstücksteilung in Ost-West-Richtung ermöglicht die Schaffung von zwei gleichwertigen, günstig geschnittenen Grundstücken für Einzelhausbebauung. Bedingt durch den Höhenunterschied von ca. 2,50 m zwischen der auf der Trasse des bestehenden Fußweges geplanten Erschließungsstraße und den südwestlichen Grundstücksflächen ist eine Erschließung des südlichen Grundstücks von Norden nicht möglich. Die Erschließung erfolgt deshalb über eine Stichstraße. Die Straße erschließt zwei Grundstücke mit insgesamt max. 4 Wohnungen.	Die Stichstraße wird nach Süden hin um ca. 4,5 m verlängert. Das Zufahrtsverbot wird auf den südlich anschließenden Bereich des Fußweges begrenzt. Die Müllbehälter müssen zur Abholung an die Heinstraße transportiert werden. Eine Wendeanlage wird nicht vorgesehen.

	<p>die erforderlichen 4 Stellplätze (2 WE zulässig) im Plan unverbindlich zu skizzieren.</p> <p>Die Formulierung „Garagen sind im Untergeschoss zulässig“ schließt oberirdische Garagen nicht eindeutig aus. Falls dies geplant ist, müsste das Wort „nur“ ergänzt werden „sind nur im Untergeschoss zulässig“.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> <i>Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sind Rechtsnormen, durch die Inhalt und Schranken des Eigentums i.S. von Art. 14 (1) S. 2 GG bestimmt werden. Aus dieser verfassungsrechtlichen Bindung ergibt sich auch das Gebot sachlicher Rechtfertigung, d.h. der Erforderlichkeit für örtliche Bauvorschriften. Die Regelungsbefugnis der Gemeinde findet ihre Grenze insbesondere an dem mit Verfassungsrang ausgestatteten Übermaßverbot.</i> <i>Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kommt, insb. bei den Gestaltungsanforderungen, der Schutzwürdigkeit des fraglichen Gebiets eine entscheidende Bedeutung zu. Je wichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger und gestaltungsprägender das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, um so eingehender dürfen die gestalterischen Anforderungen sein.</i> <i>Örtliche Bauvorschriften dürfen deshalb nur solche Anforderungen stellen, denen eine angemessene Abwägung zwischen dem öffentlichen Anliegen der Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bzw. den sonstigen Zielsetzungen des § 74 LBO und den privaten</i></p>	<p>Für Bewohner, Besucher und Lieferfahrzeuge ist das Wenden durch Überfahren der jeweiligen Garagenzufahrten möglich. Müllfahrzeuge werden die Stichstraße nicht befahren. Die Bewohner müssen die Müllbehälter zur Abholung an die Heinestraße bringen. Da inzwischen alle Müllbehälter mit Rädern ausgestattet sind, ist dies auch zumutbar.</p> <p>Um ein leichteres Ausfahren durch zurücksetzen aus dem südlichen Grundstück zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Stichstraße nach Süden um ca. 4,5 m zu verlängern und das Zufahrtsverbot auf den Bereich des anschließenden Fußweges zu begrenzen.</p> <p>zu 2.3.4 Garagen und Stellplätze Der südwestliche Bereich des Grundstückes Plan Nr. 2, sowie die hier festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegen ca. 2.5 m höher als die Erschließungsstraße. Um steile Auffahrten, geneigte Stellplätze, oder Stellplätze auf Höhe des Erdgeschosses (also ein Geschoss über dem Niveau der Erschließungsstraße) zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass offene Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße zulässig sind. Dies sollte beibehalten werden.</p> <p>Aus demselben Grund sind auch Garagen nur in den Untergeschossen der Gebäude, oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig. Das Wort „nur“ wird im Textteil ergänzt. Unter Nr. 2.8 ist zudem geregelt, dass die Fußbodenhöhe der Garagen und überdeckten Stellplätze max. 50 cm über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen darf.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 2.3.4 Satz 2 wird ergänzt: „Garagen sind nur im Untergeschoss der Gebäude, oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig.“</p> <p>Die Festsetzung, dass Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße zulässig sind, wird aus den genannten Gründen beibehalten.</p>
--	--	--	---

	<p><i>Eigentümergebungen unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten und der Schutzwürdigkeit des Gebiets zugrunde liegt.</i></p> <p><i>Daraus ergibt sich, dass die Anforderungen in der Regel nicht zu restriktiv gefasst sein dürfen. Die Gemeinden sollten ihren Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit lassen, zumal die Baurechtsbehörde für die Zulassung einer Befreiung gem. § 56 LBO kaum Spielräume hat.</i></p> <p>3.2.2 Einfriedung: Bei Verboten sind die Interessen der Grundstückseigentümer in die Abwägung einzustellen. Es sollten nur Vorschriften getroffen werden, die auch durchgesetzt werden sollen. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass Befreiungen für Einfriedungen, z.B. für Steinstele oder Lattenzäune später nicht möglich sind.</p> <p>3.2.1 Hier sollte noch eine Flächentiefe angegeben werden, die unangetastet bleiben soll, z.B. „...in 1m Breite entlang dieser Grundstücksgrenzen...“.</p> <p>Des Weiteren sollte klargestellt werden, dass Stützmauern generell zulässig sind (z.B. auch zur Belichtung der Untergeschosse), oder ob sich die Zulässigkeit, insb. zur Höhe von 80 cm nur auf Stützmauern entlang der Erschließungsstraße bezieht.</p>	<p>Zu 3.2.2</p> <p>In der Begründung ist ausgeführt, dass im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ Einfriedungen nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig sind und dass diese Vorschrift dort weitgehend umgesetzt wurde. Die nun geplante Bebauung stellt eine sehr kleinräumige Ergänzung des bestehenden Baugebietes dar. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Freianlagen zu bewahren, wurden hier für die Zulässigkeit von Einfriedungen ähnliche Regelungen getroffen. Dies sollte aus gestalterischen Gründen beibehalten werden.</p> <p>Zu 3.2.1</p> <p>Entlang der Grenzen zu Flst.Nr. 817/49, 817/52 und zum Fußweg 817/3 sind Geländeänderungen zum Schutz der bestehenden Bepflanzung nicht zulässig. Es wird ergänzt „... bis zu einer Breite von 3 m ab der Grundstücksgrenze...“</p> <p>Satz 2 der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich nur auf Geländeänderungen und Stützmauern entlang der Erschließungsstraße. Die Höhe von Stützmauern entlang der Straße wird auf max. 80 cm begrenzt, um optische Einengungen zu vermeiden und die Übersichtlichkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Zu 3.2.2</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen wird beibehalten.</p> <p>Zu 3.2.1</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3.2.1 Satz 1 wird ergänzt:</p> <p>„Entlang der Nachbargrenzen zu Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind Geländeänderungen bis zu einer Breite von 3 m ab der Grundstücksgrenze nicht zulässig.“</p> <p>Satz 2 wird angepasst:</p> <p>„Auf den übrigen Flächen sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie zur Belichtung der Untergeschosse als Anböschung, Abgrabung und mit Stützmauern zulässig.“</p>
--	---	---	---

		<p>Die Vorschrift wird angepasst: „Auf den übrigen Flächen sind Gelände- veränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie zur Belichtung der Untergeschosse als Anböschung, Abgrabung und mit Stütz- mauern zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Straße, zugelassen.“</p> <p>Für die übrigen Grundstücksbereiche werden keine Vorschriften zu Gelände- veränderungen getroffen, da das beste- hende Gelände durch die Spielplatz- gestaltung (Palisaden) bereits erheblich verändert wurde. Den Bauherren sollen damit erforderliche Anpassungen an die Gebäude und die Gestaltung der Freianlagen ermöglicht werden.</p>	<p>Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Straße, zugelassen.“</p>
B Bodenschutz Abwasser	Keine Anregungen	Im Textteil Nr. 4.2 und in der Begründung Nr. 7.2 wird jeweils ein Hinweis auf die durchgeführte Bodenerkundung und den vorliegenden Geotechnischen Bericht ergänzt.	--
C Naturschutz Anregungen und Bedenken	Es wird angeregt und Punkt 3.2.2 „Einfriedungen“ darauf hinzuweisen, dass ein Bodenabstand von 15 cm eingehalten werden sollte.	Zu 3.2.2 Da als Einfriedungen nur Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- und Spanndrahtzäune zulässig sind, sind die Einfriedungen für Kleintiere und Amphibien durchlässig. Eine Erweiterung der Vorschrift scheint deshalb, auch in Hinblick auf die Ausführungen des Sachgebietes Bauleitplanung zur Angemessenheit von örtlichen Bauvorschriften (siehe oben), nicht erforderlich.	Die örtliche Bauvorschrift wird nicht ergänzt.

	Die öffentliche Grünfläche sollte als artenreiche Wiese mit Magerboden angelegt werden.	Örtliche Bauvorschriften dürfen zudem nur aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erlassen werden. Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist derzeit eine steile, nach Norden abfallende Böschung, die mit niedrigen Gehölzen und Bodendeckern bepflanzt ist. Aufgrund der Verbreiterung der Erschließungsstraße auf 4,5 m wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zusätzlich eine Stützmauer erforderlich sein. Eine Wiesenfläche ist hier kaum umsetzbar, da die Fläche nicht gemäht werden kann und fast ganztags verschattet ist. Die Bepflanzung kann mit niedrigen Laubgehölzen, blühenden Schattenstauden und Bodendeckern ausgeführt werden.	Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird mit an die Schattenlage angepassten Laubgehölzen und Stauden ausgeführt.
D Altlasten	Im Geltungsbereich kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.	--	--
Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung	Keine Anregungen oder Bedenken	--	--
Regionalverband Bodensee- Oberschwaben Ravensburg	Es sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung i.S. von § 1(4) BauGB, §§ 3(1)2 und 4(1) ROG, sowie § 4(1) und (4) LplG betroffen. Keine Anregungen und Bedenken.	--	--
Thüga Energienetze GmbH Singen	Keine Rückmeldung	--	--
Unitymedia BW GmbH Kassel	Keine Einwände Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH.	Kabelpläne werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt. Neuverlegungen werden durch das beauftragte Ingenieurbüro koordiniert.	--

	Bitte die beigefügte Kabelschutzanweisung beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.		
Netze-BW GmbH Biberach	Keine Einwände Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren	--	--
Deutsche Telekom Technik GmbH Donauveschingen	Keine Rückmeldung	--	--
Nachbargemeinden			
Gemeinde Ebersbach-Musbach	Keine Einwände	--	--
Stadt Bad Waldsee	Keine Anregungen. Weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	--	--
Gemeinde Wolpertswende	Keine Rückmeldung	--	--
Gemeinde Altshausen	Keine Einwände	--	--
Beteiligung der Öffentlichkeit	Von der Möglichkeit der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Während der Offenlage vom 17.12.2018 bis 18.01.2018 wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.	--	--