

Sitzungsvorlage DS 2009/041

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
(Stand: **18.02.2009**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Ortsverwaltung Taldorf
Rechts- und Ordnungsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung
Büro 365 ° Büro Assfalg Gaspard Partner,
Büro Krisch

Aktenzeichen: 621.41/151-T

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 03.02.2009
Gemeinderat
öffentlich am 09.02.2009

**Bebauungsplan "Leim-Nord", Ravensburg-Oberzell
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme des BUND vom 02.01.2009 wird i. S. Ziff. 2.1.1 der Abwägung nicht berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 07.01.2009/13.01.2009 wird i. S. Ziff. 2.1.2 der Abwägung berücksichtigt.
3. Die Stellungnahme eines Bürgers von Uhlandstraße ■ vom 28.11.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.1 der Abwägung nicht berücksichtigt.
4. Die Stellungnahme eines Bürgers von Straße Am Wald ■ vom 17.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.2 der Abwägung nicht berücksichtigt.
5. Die Stellungnahme eines Bürgers von Hauffweg ■ vom 17.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.3 der Abwägung nicht berücksichtigt.
6. Die Stellungnahme von 23 Bürgern aus dem Bereich Uhlandstraße, Leim und Hittisauer Straße vom 17.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.4 der Abwägung nur hinsichtlich der befürchteten Lärmbeeinträchtigung berücksichtigt.
7. Die Stellungnahme von 3 Bürgern von Hauffweg ■ und ■ vom 26.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.5 der Abwägung teilweise berücksichtigt.

8. Die Stellungnahme von 4 Bürgern von Hauffweg ■ vom 27.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.6 der Abwägung teilweise berücksichtigt.
9. Die Stellungnahme von 2 Bürgern von Hauffweg ■ vom 28.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.7 der Abwägung teilweise berücksichtigt.
10. Die Stellungnahme von 2 Bürgern von Uhlandstraße ■ vom 29.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.8 der Abwägung nicht berücksichtigt.
11. Die Stellungnahme eines Bürgers "Im Bergle ■" vom 30.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.9 der Abwägung nicht berücksichtigt.
12. Die Stellungnahme eines Bürgers "Im Bergle ■" vom 29.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.10 der Abwägung nicht berücksichtigt.
13. Die Stellungnahme eines Bürgers "Im Bergle ■" vom 30.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.11 der Abwägung nicht berücksichtigt.
14. Die Stellungnahme eines Bürgers "Im Bergle ■" vom 30.12.2008 wird i. S. Ziff. 2.2.12 der Abwägung nicht berücksichtigt.
15. Die Stellungnahme von 2 Bürgern von der Straße "Am Wald"/Flst. ■ vom 02.01.2009 wird i. S. Ziff. 2.2.13 der Abwägung nicht berücksichtigt.
16. Die Stellungnahme eines Bürgers von Hauffweg ■ vom 01.01.2009 wird i. S. Ziff. 2.2.14 der Abwägung nicht berücksichtigt.
17. Die Stellungnahme von 2 Bürgern von Uhlandstraße ■ vom 05.01.2009 wird i. S. Ziff. 2.2.15 der Abwägung nicht berücksichtigt.
18. Die Stellungnahme eines Bürgers von der Straße "Am Wald"/Flst. ■ vom 13.01.2009 wird i. S. Ziff. 2.2.16 der Abwägung nicht berücksichtigt.
19. Den redaktionellen Planänderungen gemäß Ziff. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
20. Der Gemeinderat beschließt auf Grund § 10 BauGB den Bebauungsplan "Leim-Nord" Ravensburg-Oberzell, bestehend aus dem Lageplan des Planungsbüros KrischPartner, M 1:500 und den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 03.11.2008/23.01.2009 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 03.11.2008/23.01.2009.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Am 18.11.2008 hat der Ortschaftsrat Taldorf in der Vorberatung dem Auslegungsbeschluss mehrheitlich zugestimmt.

Am 19.11.2008 hat der Technische Ausschuss den Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 22.11.2008 in der Schwäbischen Zeitung lag der Bebauungsplan vom 01.12.2008 bis einschließlich 02.01.2009 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Sowohl von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch von Bürgern wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

2. Abwägung

2.1 Abwägung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Verbänden

2.1.1 E-Mail BUND vom 02.01.2009

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Aus unserer Sicht ist die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Bilanzierung von Eingriffen und deren Kompensation plausibel und gut nach vollziehbar dargestellt. Nach unserer Erfahrung kommt es aber immer wieder zu Planänderungen bei Eingriffen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Deshalb müssen Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und notwendige Nachbesserungen verbindlich festgelegt werden.

Das Energiekonzept zum Baugebiet ist leider nicht innovativ und nicht geeignet, die Ziele der Landesregierung zur Erhöhung von Energieeffizienz und des Anteils der erneuerbaren Energien zu erreichen.

Im Umweltbericht wird lediglich die Nutzung der Sonnenenergie und eine Beratung von Entscheidungsträgern durch die Energieagentur empfohlen (S. 51). Das bleibt weit hinter den Möglichkeiten zurück, die in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgesetzt werden können.

Wir verweisen hierzu auf das BUND/IDUR-Werkzeug "Klimaschutz in der kommunalen Planung", das wir der Stadt Ravensburg im November 2008 übergeben haben. Gerade bei einem so kompakten Neubaugebiet hätte es sich angeboten, ein Nahwärmenetz mit erneuerbaren Energieträgern oder einem Blockheizkraftwerk aufzubauen.

Außerdem hätten die geplanten Gebäude konsequenter für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ausgerichtet werden können.

Abwägung

Über die Versorgung mit einem Nahwärmenetz ist auf der Grundlage einer Expertise der Technischen Werke Schussental in den Gremien

entschieden worden, dass die Voraussetzungen für eine Nahwärmeversorgung auf Grund des Abnahmepotentials nicht gegeben sind und deshalb eine dezentrale Wärmeversorgung vorzusehen ist.

Es wurde beschlossen, dass in den Grundstückskaufverträgen der Energiestandard als Jahresprimärenergiebedarf festgelegt wird. Dezierte Regelungen hinsichtlich des Jahresprimärenergiebedarfes zum Klimaschutz sind in Regelwerken wie ENEC 2009 enthalten. Diese Regelwerke werden entsprechend den technischen Entwicklungen und der wirtschaftlichen Darstellbarkeit ständig fortgeschrieben. Diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan sind rechtlich unzulässig. Die Ausrichtung der Gebäude für Photovoltaik- und Solaranlagen ist in nahezu optimaler Weise gegeben.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.1.2 Schreiben Landratsamt Ravensburg vom 07.01.2009/13.01.2009

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Stellungnahme Sachbereich: Landwirtschaftsamt, Altlasten

Keine Anregungen

Stellungnahme Sachbereich: Kommunales Abwasser

Die Niederschlagswasserentsorgung in der Begründung des Bebauungsplanes und im Umweltbericht, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan widersprechen sich.

Im Bebauungsplan unter Teil II Begründung Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung soll das gesamte Oberflächenwasser in ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einem Einstau von max. 0,30 m abgeleitet werden (kein Dauerstau).

Im Umweltbericht unter 7.4.5 Wasser/Oberflächengewässer/ Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens/Minimierung soll das Straßenwasser in die Schmutzwasserkanalisation und das Dachflächenwasser in ein Retentionsbecken im Dauerstau eingeleitet werden. Bitte die Entwässerungssystematik klarstellen und alle Folgepunkte entsprechend abändern (z. B. Beurteilung der Umweltauswirkungen im Bebauungsplan Seite 10).

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser, Seite 52.

Durch das geplante Gewerbegebiet erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge.

Das Wort Gewerbegebiet durch Wohngebiet ersetzen.

Stellungnahme Sachbereich: Forstamt

Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Entgegen dieser Stellungnahme wurde im vorliegenden BPL-Entwurf der vorgeschriebene Waldabstand nicht eingehalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen wurde im Waldabstandsbereich nicht ausge-

schlossen.

In den BPL wurde nun auch der Wald auf Flst.Nr. 2003/11 aufgenommen. Diesbezüglich bestehen keine Bedenken.

Vom Wald auf Flst.Nr. 2003/11 zu den Bauquartieren 58 und 59 (im NW) wird der nach der LBO vorgeschriebene Waldabstand nicht eingehalten. Dies ist nicht akzeptabel und muss entsprechend geändert werden.

Die 30 m-Waldabstandslinie ist im BPL einzutragen. In diesem Bereich ist mit vom Wald ausgehendem, erhöhtem Gefahrenpotential zu rechnen. In diesem Bereich dürfen weder Baufenster, noch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze (BPL. Teil I, B., Ziff. 4, 5) zugelassen werden.

Stellungnahme Sachbereich: Bodenschutz

Ausgleich Schutzgut Boden

Die vorgeschlagene Umwandlung von Acker in Grünland vermindert die Erosion, die anrechenbaren Hektarwerteeinheiten sind zu ermitteln. Die Extensivierung von Grünland soll in seiner Bodenschutzfunktion begründet werden.

Eine Kompensation für das Schutzgut Boden durch Ersatzmaßnahmen an Gewässern ist aus ist Bodenschutz fachlich nicht vertretbar. Erst muss geprüft werden, ob der funktionale Ausgleich schutzgutbezogen im räumlichen Zusammenhang oder ohne engeren räumlichen Zusammenhang hergestellt werden kann. Auf die vierstufige Kompensationsregel wird hingewiesen.

Grundlage für die Suche nach Flächen für den funktionalen Ausgleich ist die Leistungsfähigkeit der betroffenen Böden. Eine detaillierte Bewertung der Böden ist für eine sachgerechte Abwägung dringend erforderlich.

Um die Leistungsfähigkeit der betroffenen Böden zu beurteilen und den Kompensationsbedarf festlegen zu können, ist die Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums vom Juni 2006 anzuwenden.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Planung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die mit der Arbeitshilfe ermittelten Hektarwerteeinheiten maßgebend.

Eine anrechenbare Kompensationswirkung kann z. B. erzielt werden

- wenn Altablagerungen eine verbesserte Rekultivierungsschicht erhalten,
- die Bodenerosion vermindert wird,
- Flächen entsiegelt werden.

Stellungnahme Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz und Gewässer

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Einleitung gedrosselten, unbelasteten Niederschlagswassers in den Gillenbach/Summationswirkung mit dem Gewerbegebiet Erlen

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (S. 16, auch Umweltbericht S. 43) wird die Unerheblichkeit festgestellt, da der Gillenbach in seinem Ein-

zugsgebiet nahezu durchgehend beschattet sei und daher auch im Hochsommer recht kühles Wasser führe.
Dies trifft weitgehend zu, im Bereich oberhalb Eschau wird der Gillenbach jedoch nicht beschattet.

Im Zusammenhang mit dem BG "Gewerbegebiet Erlen" sollte eben dieser Bereich bepflanzt werden, um die thermische Belastung für Einleitungen aus diesem Gebiet auszugleichen. Tatsächlich kann bisher nur im kleinsten Teil dieses Bereichs die Bepflanzung des Gewässerandstreifens erfolgen.

Mögliche Summationswirkungen der Niederschlags-Einleitungen aus dem "Gewerbegebiet Erlen" und aus "Leim-Nord" wurden nicht behandelt und sind noch darzustellen.

Die vorliegende Planung sieht keinen Dauerstau mehr vor, die Einleitungsmenge wurde auf 70 l/s begrenzt. Dies wird aus naturschutzfachlichen Gründen begrüßt (siehe E-Mail vom 22.12.08). Auch unter diesen neuen Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die Summationswirkung mit dem GE Erlen ist zur Beschlussfassung noch nachzuholen. Nach den bisher vorliegenden Informationen dürften auch beide Vorhaben zusammen keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben.

Bei der Einschätzung der Planvorgaben wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets, insbesondere für die Fischarten Strömer und Groppe ausgehen.

Es wird gebeten, die FFH-Verträglichkeitsprüfung mit aktuellem Datum zu versehen. Die vorgelegte Ausfertigung hat den Stand vom 26.04.02.

Eingriffsabarbeitung/Kompensationsmaßnahmen

Im Grundsatz ist der Umweltbericht mit Eingriffsabarbeitung umfassend abgearbeitet. Nachfolgende Punkte sind im weiteren Verfahren noch zu berücksichtigen:

Entsprechend dem Umweltbericht sind als Kompensationsmaßnahmen u. a. Gewässerentwicklungsmaßnahmen am Gillenbach (K3), die Renaturierung der Bachmündung des Renauer Baches (K4) und die Renaturierung des verdolten Abschnitts des Mühlbaches vorgesehen. Gleichzeitig soll in diesem Bereich der bestehende Gewässerdurchlass erneuert werden. Diese Maßnahmen wurden bereits frühzeitig mit dem SB Gewässer abgestimmt und werden vom Grundsatz begrüßt (siehe Scopingtermin vom 29.01.08 und Protokoll des Ortstermins vom 22.02.08).

Für die Gewässerausbaumaßnahmen (K3,K4,K5) ist die vorherige Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens nach § 31 WHG erforderlich. Vor Satzungsbeschluss muss vom Umweltamt eine positive Prognose zur grundsätzlichen Umsetzbarkeit dieser Baumaßnahmen bestätigt werden. Des Weiteren müssen die Einverständnisse aller von den Gewässerausbaumaßnahmen betroffenen Grundstückseigentümer vorliegen.

Es wird daher empfohlen, entsprechende Detailplanunterlagen möglichst zeitnah dem Umweltamt zur Beurteilung vorzulegen. Dasselbe gilt für die betroffenen Einverständniserklärungen.

Über die im Umweltbericht dargestellten o. g. Kompensationsmaßnahmen hinaus war beim Ortstermin am 22.02.08 vereinbart, dass im Plangebiet am Gillenbach zusätzlich mehrere kleinere Abstürze durch die Vorlagerung von Flussbausteinen im Gewässer durchgängig gestaltet werden.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (S. 11, 19) wird auch vorgeschlagen im Gillenbach den Blocksteinverbau innenliegend zu den städtischen Grundstücken hin und den Sohlabsturz bei der Brücke "Im Bergele" zu entfernen.

Gleichzeitig sollen am Renauer Bach auf Höhe des Flst. Nr. 2213/01 Sohlschwellen wieder durchwanderbar gestaltet werden. Nur wenn diese zusätzlichen Umgestaltungsmaßnahmen gleichzeitig mit den bisher vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (K3,K4,K5) durchgeführt werden, können die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ihre Ausgleichsfunktion und Wertigkeit vollständig erfüllen. Es erscheint deshalb sinnvoll, auch diese Maßnahmen in den Wasserrechtsunterlagen darzustellen.

Die Maßnahmen sind aus gewässerökologischer Sicht dringend erforderlich und sollten daher sinnvollerweise im Rahmen der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet durchgeführt und daher auch im Umweltbericht mit aufgeführt werden (siehe Protokoll vom 26.02./27.02.08).

Hochwasservorsorge

Die abwassertechnische Konzeption wurde hinsichtlich der zukünftig geplanten Einleitungsmengen in den Gillenbach frühzeitig zwischen der Stadt und dem beauftragten Ing. Büro mit dem Umweltamt, SB Gewässer abgestimmt. Aus Gründen der Hochwasservorsorge wird das Retentionsbecken ausreichend groß dimensioniert. Die Notentlastung wird relativ selten anspringen. Die Drosselwassermenge aus dem Retentionsbecken wird gewässerträglich bemessen.

Gewässerrandstreifen

Das Retentionsbecken rückt am südlichen und nordöstlichen Rand relativ nah an die Gewässerböschungsoberkante des Gillenbaches. Um auch zukünftig noch ausreichende Freiräume für eine naturnahe Gewässerentwicklung in diesen Bereich zu erhalten und somit auf eine konservierende Ufersicherung verzichtet werden kann, muss noch geprüft werden, das Retentionsbecken hier durch entsprechende Modellierung weiter von der bestehenden Gewässerböschungsoberkante des Gillenbaches abzurücken. Ansonsten widerspricht dies der geplanten Zielsetzung, vorhandene Flussbausteine am westlichen Ufer, die derzeit zur Ufersicherung dienen, soweit wie möglich, zugunsten einer naturnahen Gewässerentwicklung zu entfernen.

Neubau Brücke über den Gillenbach

Für den Neubau der Brücke über den Gillenbach ist die Herstellung des Einvernehmens mit der Unteren Wasserbehörde nach § 76 WG erforderlich.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Gewässerausbaumaßnahmen erfolgen im Zusammenhang mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Wir weisen darauf hin, dass die Realisierung des Gewässerausbaus erst nach Abschluss des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens nach § 31 WHG erfolgen kann. Falls auf Grund wasserwirtschaftlicher oder gewässerökologischer Anforderungen oder aufgrund Einwendungen Dritter Änderungen der Ausbauplanung erforderlich sind, sollten diese möglichst parallel in den Bebauungsplan übernommen werden. Das Risiko planerische Festsetzungen zu treffen, die korrigiert werden müssen oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig sind, trägt die Stadt.

Abwägung

Zu Sachbereich kommunales Abwasser: Die widersprüchlichen oder missverständlichen Textaussagen in Begründung, Umweltbericht und FFH-Verträglichkeitsstudie werden korrigiert. Ein Dauerstau im Retentionsbecken war nie vorgesehen. Die bestehenden Straßen „Am Wald“ und „Hauffweg“ verbleiben in der Mischwasserkanalisation. Die Entwässerung der neuen Straßenabschnitte erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden des LRA über das Retentionsbecken in den Mühlbach. Zu Sachbereich Forst: Die Bauquartiere 58 und 59 werden nach Osten verschoben, um den Waldabstand zu gewährleisten.

Zu Sachbereich Bodenschutz: Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt nach dem Ravensburger Modell. Hierin ist der Aspekt Boden integriert. Die Anwendung der Arbeitshilfe Boden ist nicht zwingend erforderlich, da es sich um Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung handelt und ist bis dato nicht explizit gefordert worden (s.Scopingprotokoll vom Termin am 29.01.2008).

Zu Sachgebiet Naturschutz und Wasser: Die FFH-Verträglichkeitsstudie wird aktualisiert. Die Summationswirkungen werden abgehandelt. Im Wasserrechtsgesuch werden die Kompensationsmaßnahmen an den Gewässern detailliert dargestellt. Die entsprechenden Wasserrechtsgesuche werden zeitnah eingereicht. Der Abstand zwischen Retentionsbecken und Gewässerrand kann nicht vergrößert werden, da sonst an anderer Stelle mit unverhältnismäßig starken Eingriffen in die Topographie zu rechnen ist. Die vorhandene Fläche ist aufgrund der Dimensionierung des Rückhaltebeckens bezüglich eines 100jährigen Regenwasserereignisses äußerst knapp.

Ergebnis

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

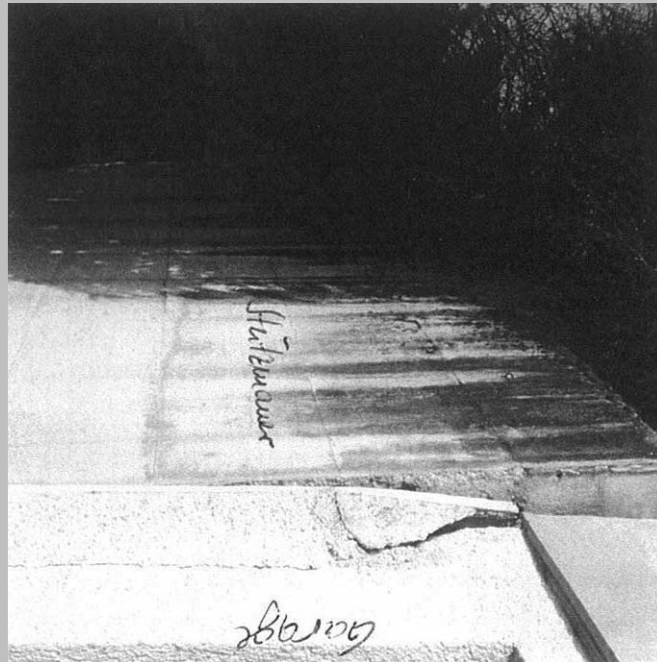
2.2 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern

2.2.1 Protokollniederschrift eines Bürgers, Uhlandstraße ■ vom 28.11.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Frau ■ Eigentümerin des Grundstückes Uhlandstraße ■ befürchtet auf Grund der Vorkommnisse der vergangenen Jahre, dass der Hang weiter schiebt bzw. die bestehende Topographie den zusätzlichen Verkehr, der durch das Neubaugebiet entsteht, nicht halten kann. Dadurch kommt es eventuell zu Schäden an der bestehenden Straße Ecke Uhlandstraße/Gustav-Werner-Straße und der Gebäude der Eigentümer (Risse, etc.).

Zur Veranschaulichung nachfolgende Bilder:







■ möchte vorab darauf hinweisen, dass dies in der weiteren Planungsphase berücksichtigt wird und die Stadt für neuauftretende Schäden haftet.

Abwägung

Im Jahr 2003 ist auf Grund des langanhaltenden trockenen Sommers der teilweise in Oberzell in geringerer Tiefe anstehende Beckenton ausgetrocknet und führte in mehreren Bereichen zu Rissbildungen in Straßenflächen und auf Grundstücken. Die Umlandstraße ist für eine Belastung bis zu 40 Tonnen ausgebaut. Der Schwerverkehr für die Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes wird für die Dauer 1 Jahres über einen Forstweg abgewickelt.

Insoweit sind nach tiefbautechnischer Einschätzung keine Schadensbildungen durch Verkehre im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet zu erwarten.

Ergebnis

Eine Haftung für Schäden kann von der Stadt Ravensburg nicht übernommen werden.

2.2.2 Stellungnahme eines Bürgers, Am Wald ■ Fax vom 17.12.2008 an die Ortsverwaltung Taldorf

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

1. Baudichte

Laut früheren Planungen ist die Baudichte extrem hoch. Kleinste Grundstückseinheiten und sehr dichte Bebauung passen nicht zu den bereits vorhandenen Wohngebieten. Diese Bauweise passt nicht zu

Oberzell, sie ist keine dörfliche Baustruktur, sie hat einen innerstädtlichen Charakter.

2. Verkehrsanbindung

Es ist untragbar, die Belastungen des zusätzlichen Verkehrs (bisher 9 Häuser) mit nun zusätzlichen 24 Häusern, der die Straße Am Wald in Richtung Straße Im Bergle in Zukunft passieren wird. Da sind besonders die Häuser Am Wald ■ und ■ betroffen. Das Verkehrsaufkommen wird sich mehr als verdoppeln (fast verdreifachen).

Beim Haus Am Wald ■ ist der Hauseingang schon seit mehr als 150 Jahren direkt an der Straße. Es besteht sicher die Möglichkeit die Straße um 1 Meter nach Süden zu verlegen, denn der Verkehr fährt jetzt direkt an der Eingangstreppe vorbei.

3. Bebauung im Bereich Hügel

Im Bereich Hügel sollten nur 1 1/2-geschossige Häuser gebaut werden, denn das Gelände ist im Bereich südlich der Straße Am Wald bis zu 1,20 m höher. Für die Häuser Am Wald ■■■ ist dies eine unzumutbare Beeinträchtigung. Außerdem ist eine Bebauung des Grundstücks Am Wald ■ quasi unmöglich, denn es müsste bis zu 4 Meter aufgefüllt werden.

Bitte um Änderung der Straßenführung für neue Bebauung am Hügel. Die Straße sollte direkt nach der Bachbrücke über den Renauerbach für den Bereich Hügel von Osten her angeschlossen werden (16 Häuser), dadurch würde die Belastung des Hauses Am Wald ■ und ■ etwas verringert.

4. Anschlussgebühren

Die Anwohner des neuen Bebauungsgebietes werden bereits überdurchschnittlich belastet. Deshalb erwarten wir, dass diese Belastungen nicht noch durch Erhebung von fälligen Anschlussgebühren zusätzlich gesteigert werden. Teilweise stehen die Häuser bereits seit mehr als 50 Jahren (Am Wald ■ seit mehr als 150 Jahren). Wir hoffen, dass dies beachtet wird und eine unbürokratische und vertragliche Lösung gefunden wird.

Fazit

Es wurde bei der Planung eines neuen Baugebietes auf die Belange und Belastungen der direkten Anwohner der Zufahrtsstraßen fast keine Rücksicht genommen wie in diesem Fall. Es kann nicht sein, dass die Gewinnmaximierung das oberste Ziel der Stadt Ravensburg ist.

Abwägung

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen tragen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die Bauplatzgrößen für die 1 1/2-geschossigen Einfamilienhäuser liegen zwischen 460 qm – 700 qm und liegen somit in der Größenordnung der bereits bestehenden Einfamilienhäuser. Die Bauplätze im Bereich Hügel haben eine Größe von 350 qm – 470 qm und sind vorgesehen

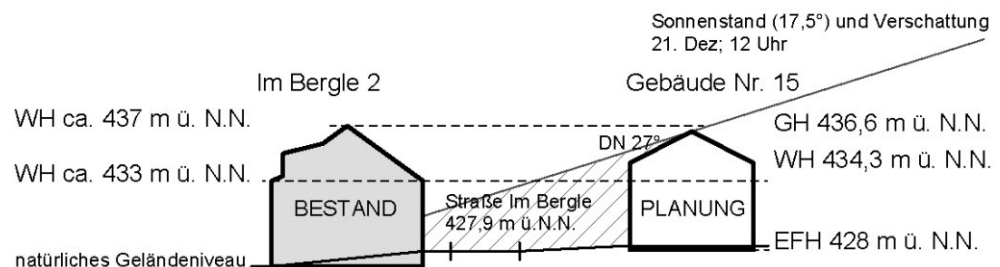
für die Nachfragegruppe von jungen Familien, die auf bezahlbare Grundstücksgrößen angewiesen sind.

Insofern wird dem Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" und dem Belang des § 1 a (2) BauGB "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" ausdrücklich Rechnung getragen.

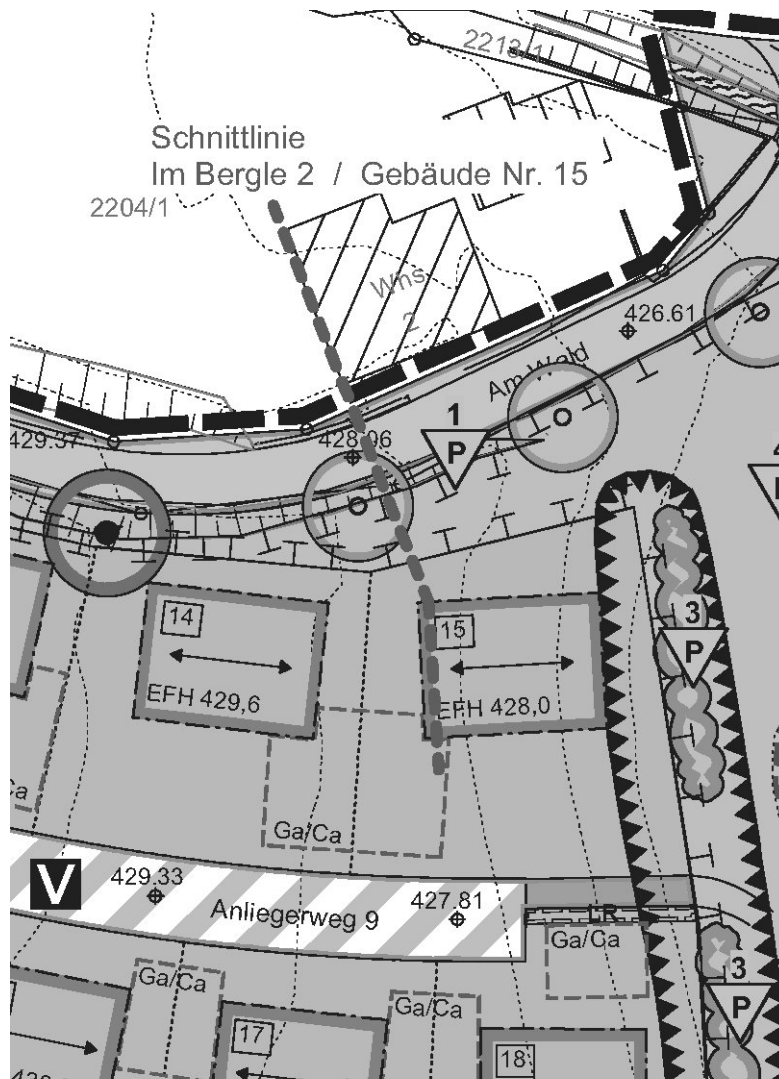
Die zusätzliche Bebauung mit 24 Häusern führt zwar zu mehr als einer Verdoppelung des Verkehrs, bewegt sich aber mit einer Gesamtverkehrsmenge von 400 – 500 KFZ/Tag weit unterhalb der für verkehrsberuhigte Bereiche vertretbaren Gesamtverkehrsmengen von 2.000 KFZ/Tag.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird überprüft, ob und in welchem Umfange eine Verschiebung der Straße nach Süden möglich ist. Mit den Festsetzungen zur Wandhöhe mit 6,3 m einer maximalen Dachneigung von 27 ° und einer überbaubaren Fläche von 9 x 12 m ist für das Haus Am Wald ■ bei Abständen zwischen 15 – 20 m zu den gegenüberliegenden Gebäuden trotz des ca. 1,20 m höheren Gebäudes keine unzumutbare Beeinträchtigung gegeben.

Siehe nachfolgenden Systemschnitt:



Höhenschnitt
Im Bergle 2 / Gebäude Nr. 15



M 1:500

Eine Bebauung des Grundstücks westlich des Bestandsgebäudes ist jederzeit möglich, entweder durch Auffüllung oder durch Ausbildung eines Garagengeschosses.

Die vorgeschlagene Erschließung unmittelbar abzweigend hinter dem Renauer Bach hätte folgende Nachteile:

- wegen des dortigen Überschwemmungsgebietes könnte diese Straße nur einseitig bebaut werden; sie käme in einen topographisch stark geneigten Bereich zu liegen, was zu weiteren Aufwendungen führen würde
- Zerschneidung des Zusammenhangs zwischen Wohngebiet und Grünraum
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung der Gillenbachaue
- wegen größerer Straßenlänge mehr Bodenversiegelung und erhöhte Erschließungskosten

Die Straße Am Wald ist noch nicht abgerechnet; die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, ein Ermessensspielraum besteht nicht.

Auf Grund vorhandenen topographischen Gegebenheiten und der von Bestandsbebauung umgebenen Insellage musste die Neubebauung an die bestehenden Erschließungssysteme in jeweils noch vertretbaren Umfang angebunden werden.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden. Eine geringfügige Verschiebung der Straße wird im Rahmen der Ausbauplanung überprüft.

2.2.3 Stellungnahme eines Bürgers, Hauffweg ■ vom 17.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Gegen den ausgelegten, vorläufigen Bebauungsplan "Leim-Nord" erhebe ich hiermit fristgemäß Einspruch.

Begründung:

Mein Haus steht im Hauffweg ■ in Oberzell. Laut vorläufigem Bebauungsplan wird an der Süd-Ost-Ecke eine überdurchschnittlich verdichtete Bauweise geplant. 6 Reihenhäuser + Garagen + öffentliche Stellplätze an dem schmalen Hauffweg.

Ferner führt diese Bebauung zu einer erheblichen Minderung des Wertes meines Grundstücks.

Ich bitte um Überprüfung des Einspruchs.

Abwägung

Der im Norden des Hauses Hauffweg ■ in einem Abstand von 27 m festgesetzte Baustreifen mit 12 m Tiefe und 44 m Länge soll die Verwirklichung von Wünschen nach Baugemeinschaften bzw. Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die künftige Parzellierung und Ausbildung von Baukörpern wird unter Berücksichtigung entsprechender Nachfragen kleinteiliger entwickelt.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.2.4 Stellungnahme von 23 Bürgern aus dem Bereich Uhlandstraße, Leim und Hittisauer Straße, vom 17.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Die unmittelbar betroffenen Anwohner der Kreuzung Uhlandstraße/ Gustav-Werner-Straße lehnen die vorgeschlagene Verkehrsberuhigung mit dadurch weiteren Lärmbelastungen strikt ab.

Begründung:

Durch das neue Baugebiet wird der Verkehr auf den genannten Stra-

ßen deutlich zunehmen. Als verkehrsberuhigende Maßnahme wurde für den Kreuzungsbereich ein mit Kopfsteinpflaster gestalteter Mittelkreis vorgeschlagen, der durch die Lärmentwicklung beim Überfahren eine für die Fahrzeuge bremsende Wirkung erzielen soll.

Wir sind der Überzeugung, dass die Anwohner durch den zunehmenden Verkehr mit erheblichen Lärm- und Staubemissionen belastet werden.

Wir bedauern, dass unsere Wohnqualität dadurch deutlich reduziert wird.

Verkehrsberuhigungen mit zusätzlichen Lärmbelastungen lehnen wir strikt ab.

Wir fordern das Stadtplanungsamt auf, die Interessen dieser bereits benachteiligten Anwohner zu verstehen und von derartigen Plänen Abstand zu nehmen.

Falls einer der Entscheidungsträger unser Anliegen nicht versteht, so laden wir diesen ein, an vergleichbaren Stellen, wie z. B. den Kreisverkehr am Breinhagen, mit den dortigen Anwohnern über deren Lärmbelastung sich zu informieren.

Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Bewohnern der Uhlandstraße und Gustav-Werner-Straße der Wunsch nach verkehrsberuhigenden Maßnahmen geäußert, um insbesondere die Sicherheit für Kinder bei den künftig größeren Verkehrsmengen zu verbessern.

Daraufhin wurden Lösungen für alternierendes Parken im Bereich der Uhlandstraße und die Einrichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Uhlandstraße/Gustav-Werner-Straße/Leim erarbeitet. Die Planung für den Kreisverkehr sieht bislang in den Kurvenradien und im Mittelkreis Pflastermaterialien vor. Da die Einrichtung dieses Kreisverkehrs für alle Verkehrsteilnehmer eine größere Sicherheit durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit erzeugt, soll auf diesen Umbau nicht verzichtet werden. Die nachvollziehbaren Bedenken bezüglich zusätzlicher Lärmbelastungen durch Pflastermaterialien sind begründet. Deshalb erfolgt eine bituminöse Ausführung.

Ergebnis

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der befürchteten Lärmbeeinträchtigung berücksichtigt.

2.2.5 Stellungnahme von 3 Bürgern, Hauffweg ■■■ und ■■■ vom 26.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Wir begrüßen ausdrücklich die Berücksichtigung unseres Einspruchs vom 15.04.08 hinsichtlich der Verkehrsführung im Hauffweg und die nun geplante *Nördliche Schließung* der beiden in den Hauffweg gehenden Stichstraßen durch Öffnung einer "Querspange" im Westteil des

"Mittleren Bereichs" direkt in die Verlängerung der Uhlandstraße hinein.

Sofern diese Planung der Verkehrsführung ebenfalls Bestandteil des endgültigen Bebauungsplans ist, erklären wir uns mit dieser für die Anlieger des Hauffweg ■ und ■ tragbaren Lösung hinsichtlich des zu erwarteten Verkehrsaufkommens im Bereich Hauffweg / Anliegerweg ■ einverstanden und bedanken uns für die positive Entscheidung unseres Einspruchs.

Die folgenden Punkte bitten wir bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Wir bitten darum, dass durch den geplanten Rückbau der Wendepalte im Hauffweg und seiner Verlängerung in den Anliegerweg ■ hinein die derzeit mittig auf der Wendepalte stehende Linde nicht "Opfer" der Baumaßnahmen wird.

Begründung:

Da diese Linde in jedem Jahr während ihrer Blütezeit nicht nur für alle Anwohner verführerisch duftet, sondern gleichzeitig mehreren tausend heimischer Bienen nachweislich als Nahrungsplatz dient, bitten wir im Zusammenhang mit der Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte um Erhalt dieses Baums.

Durch Versatz der Linde um ein kleines Stück nach Osten hin und Pflanzung des Baums auf die großzügig bemessene Erweiterung des Fußwegs am Ende des Hauffwegs im Bereich der Ecke des süd-östlichen Grundstücks Anliegerweg ■ könnte bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine weitestgehend kostenneutrale attraktive Bepflanzung für das neue Wohngebiet an dieser Stelle vorgenommen werden, ohne dass sich eine Beeinträchtigung bestehender oder neu zu schaffender Strukturen ergibt.

2. Wir bitten bei der Neuplanung der Entwässerungsanlagen an der Ost- und Südseite des Hauffwegs nachdrücklich um eine erneute und eingehende Prüfung der künftigen Oberflächen- und Hangwasser-Situation.

Begründung:

Bei den Aushubarbeiten für das Wohnhaus Hauffweg ■ wurden 1996 an der Nordseite des Aushubs zum Hauffweg hin in etwa 1 bis 2 m Tiefe mehrere wasserführende Schichten geschnitten, welche erst durch aufwändige Folienabdichtung und Drainagearbeiten vom Fundament des Hauses abgedrängt werden konnten.

Bei stärkeren Regenfällen ist durch die "Bergauf"-Lage der Dohle im östlichen Bereich des Hauffwegs in der Regel der gesamte südliche Bereich der Wendepalte überflutet - mit der Folge, dass das Wasser ungefasst über den Gemeindeweg östlich des Hauffweg ■ abläuft. Für eine Verdohlung der jetzigen Wendepalte am tiefsten Punkt im Bereich des nördlichen Endes des Gemeindewegs wären wir daher dankbar.

3. Wir bitten um eine straßenrechtliche Umwidmung des Hauffwegs in Verlängerung der Anliegerwege 3 und 4 bis zur Ecke Hauffweg / Uhlandstraße in eine verkehrsberuhigte Zone.

Begründung:

Die Verkehrsflächen im Neubaugebiet werden nördlich vom Hauffweg als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen. Dadurch müssten derzeit nur wegen der beiden Einmündungen der Anliegerwege 3 und 4 im Hauffweg entsprechende Verkehrszeichen aufgestellt werden.

Eine verkehrsberuhigte Zone im gesamten Hauffweg hätte dagegen eine vereinfachte Verkehrsführung, weniger Schilderwald sowie zusätzliche Sicherheit der Anlieger und Besucher des Hauffwegs zur Folge.

4. Wir erheben Einspruch gegen die geplante Überbauung des in sechs Parzellen aufgeteilten Grundstücks am Anfang des Hauffwegs mit einem Sechsfamilienhaus sowie gegen den Bau von sechs Garagen mit Ausfahrtrichtung zum Hauffweg hin.

Begründung:

Die geplante Bebauung ist atypisch für die Nachbarbebauung (Hauffweg ■ und ■) sowie für die im Entwurf geplante Bebauung im "Mittleren Bereich" (Einfamilien- und Winkelhäuser).

Ein an dieser Stelle projektierte massiver "Block" über sechs vergleichbar kleine Grundstücke wirkt in diesem Bereich definitiv als Fremdkörper ("Querriegel-Optik") und weicht erheblich von der genannten Quartiergestaltung ab.

Ein Baukörper dieser Dimension passt unserer Einschätzung nach dagegen richtigerweise in den "Westlichen Bereich" in Verlängerung ähnlicher Baukörper der Hölderlinstraße parallel zum angrenzenden Wald.

Auf den dort ausgewiesenen drei (!) Grundstücken (mit deutlich größerer Gesamtfläche als der Gesamtfläche der sechs Grundstücke am Hauffweg!) sind dagegen lediglich drei bis vier Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser geplant.

Es ist uns städteplanerisch unverständlich, warum diese Ein- und Zweifamilienhäuser nicht am Anfang des Hauffwegs geplant und platziert sind, wo sich diese wesentlich besser in die umgebende Bebauung einpassen würden.

Weiterhin stellen die Ausfahrten der sechs Garagen in den Hauffweg gerade an dieser - aus täglicher Erfahrung - sehr unübersichtlichen Sicht- und Einbiegesituation der Ecke Hauffweg / Uhlandstraße eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle dar, zumal die aus diesen Garagen ausfahrenden Anwohner (bei der geplanten Bauweise der Garagen fast direkt an den Hauffweg) frühestens Einblick in den fließenden Verkehr haben, wenn sie bereits weit in den Hauffweg ein-

gefahren sind.

Ob der Abstand von Garagenausfahrten zur einer Straße rechtlich nicht mehr relevant ist, entzieht sich momentan unserer Kenntnis - zumindest wurde dem Eigentümer des Hauffweg ■ (■) seinerzeit der Bau von einer Garage wegen eines nicht eingehaltenen Mindestabstands zur Straße untersagt.

Wir bitten aus den genannten Gründen um Änderung der geplanten Bebauung des Bereichs am Anfang des Hauffwegs und schlagen die kostenneutrale planerische Möglichkeit des Tauschs der geplanten Bebauung am Anfang des Hauffwegs (sechs Wohneinheiten) mit der geplanten Bebauung des Bereichs der oben angesprochenen Verlängerung Hölderlinstraße (drei bis vier Wohneinheiten) vor.

5. Wir begrüßen eine Verkehrsberuhigung im Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Gustav-Werner- Straße in Form eines Kreisverkehrs oder einer Mittelbepflanzung und unterstützen diese bereits von anderen Anwohnern vorgetragene Anregung.
6. Wir bitten um Prüfung, ob es möglich ist die Grundstücke Hauffweg ■ und ■ im Zuge der Erschließung des Wohngebiets Leim-Nord mit einem Gasanschluss zu versorgen.
7. Wir bitten um Klärung, ob die seit den 70er-Jahren bestehende und derzeit nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Versorgung des Wohngebiets Leim (alt) mit Kabelanschluss (TV) durch EWT/telecolumbus im Zuge der Erschließung des Wohngebiets Leim-Nord durch einen anderen Anbieter ersetzt werden kann.

Begründung:

Derzeit werden die Anwohner im alten Baugebiet Leim in Ermangelung alternativer Anbieter durch die private Kabelanlage der EWT (vormals Siemens) zum Bezug eines nachweislich technisch veralteten schlechten Signals zwangsverpflichtet und mit Gebührenerhöhungen ohne Investitionsaufwand seitens der EWT "abgemolken".

8. Wir bitten im Zuge der Erschließung des Wohngebiets Leim-Nord um aktive Unterstützung, damit die derzeit unterdurchschnittliche Versorgung des Wohngebiets Leim durch zeitgemäße Telekommunikations- und Breitbandlösungen verbessert wird.

Begründung:

Im Hauffweg ■ und ■ ist die Möglichkeit von einem Telefon-Neuanschluss oder von einem weiteren ISDN-Anschluss nicht mehr möglich, da es dafür im Hauffweg keine verfügbaren Telekommunikationskabel mehr gibt.

Die Übertragungsrate eines Breitband-DSL-Anschluss im Hauffweg ■ beträgt derzeit maximal bis zu 1.024 kbit/s (T-DSL 1000), da nach Aussage der Telekom der nächste DSL-Verstärker zu weit vom Hauffweg entfernt ist (Weissenau) und so keine höheren Übertra-

gungsraten möglich sind.

Die regelmäßig von der Telekom beworbenen Anschlussmöglichkeiten mit einer Übertragungsrate von 16.000 kbit/s (ADSL2+) beantwortet die Telekom-Niederlassung Rottweil auf Anfrage mit der Auskunft: "Sie glauben nicht im Ernst, dass die Telekom sich für den ländlichen Raum interessiert ... "

Abwägung

Die Verpflanzung der Linde in den vorgeschlagenen Bereich wird nach Prüfung der bestehenden und geplanten Leitungsführungen angestrebt.

Eventuell auftretenden Erschwernissen bei den Erschließungsarbeiten muss mit entsprechenden ingenieurtechnischen Maßnahmen begegnet werden. Die Hinweise zur Gesamtsystematik "Wasser" werden dem Tiefbauamt zur Beachtung mitgeteilt.

Der Hauffweg ist endgültig als Straße mit einseitigem Gehweg hergestellt und abgerechnet. Im Rahmen der Erschließung müssen im Hauffweg verschiedene Leitungssysteme verlegt werden. Wie sich bei der Ausbauplanung gezeigt hat, wird in den bestehenden Straßenkörper weitgehend eingegriffen, so dass ein niveaugleicher Ausbau möglich wird. Daher kann der gewünschten Widmung als verkehrsberuhigter Bereich entsprochen werden.

Der im Norden des Hauses Hauffweg ■ in einem Abstand von 40 m festgesetzte Baustreifen mit 12 m Tiefe und 44 m Länge soll die Verwirklichung von Wünschen nach Baugemeinschaften bzw. Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die künftige Parzellierung und Ausbildung von Baukörpern wird unter Berücksichtigung entsprechender Nachfragen kleinteiliger entwickelt.

Die vordere Flucht der Garagenzeile wird um 1,50 m zurückverlegt.

Damit werden die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet.

Eine Verlagerung der überbaubaren Fläche 53/54 in den Bereich der Hölderlinstraße soll auch unter Berücksichtigung der Anbindung an die breiter ausgebaute Uhlandstraße nicht erfolgen.

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen und zur Gasversorgung werden hinsichtlich technischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen überprüft.

Ergebnis

Die Vorschläge zur Verpflanzung der Linde und der Verbesserung der Telekommunikationsanlagen werden geprüft.

Die vordere Flucht der Garagenzeile wird um 1,50 m zurückverlegt.

Der gewünschten Umwidmung als verkehrsberuhigter Bereich wird entsprochen.

2.2.6 Stellungnahme von 4 Bürgern, Hauffweg ■ vom 27.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Wir begrüßen die Berücksichtigung unseres Einspruchs vom 15.04.08 hinsichtlich der Verkehrsführung im Hauffweg und die nun geplante *Nördliche Schließung* der beiden in den Hauffweg gehenden Stichstraßen durch Öffnung einer "Querspange" im Westteil des "Mittleren Bereichs" direkt in die Verlängerung der Uhlandstraße hinein. Zwar wäre eine südliche Schließung der Stichstrassen aus unserer Sicht wünschenswerter gewesen, aber auch die aktuelle Planung bringt eine deutliche Verbesserung für die Anwohner des Hauffwegs.

Die folgenden Punkte bitten wir bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Wir bitten um eine straßenrechtliche Umwidmung des Hauffwegs in Verlängerung der Anliegerwege 3 und 4 bis zur Ecke Hauffweg / Uhlandstraße in eine verkehrsberuhigte Zone.

Begründung:

Der Hauffweg ist zwischen 4,30 Meter (vorderer Teil) und 4,10 Meter (hinterer Teil, jeweils mit Regenrinnen) breit (zuzüglich 1,30 Meter Fussweg) und somit für normalen Gegenverkehr sowieso nicht geeignet.

Die Verkehrsflächen im Neubaugebiet werden nördlich vom Hauffweg als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen. Dadurch müssten derzeit nur wegen der beiden Einmündungen der Anliegerwege 3 und 4 im Hauffweg entsprechende Verkehrszeichen aufgestellt werden. Eine verkehrsberuhigte Zone im gesamten Hauffweg hätte dagegen eine vereinfachte Verkehrsführung, weniger Schilderwald sowie zusätzliche Sicherheit der Anlieger und Besucher des Hauffwegs zur Folge.

2. Wir erheben **Einspruch** gegen die geplante Überbauung des in sechs Parzellen aufgeteilten Grundstücks am Anfang des Hauffwegs mit einem Reihenhauskomplex sowie gegen den Bau von sechs Garagen mit Ausfahrtrichtung zum Hauffweg hin.

Begründung:

Die geplante Bebauung ist atypisch für die Nachbarbebauung (Hauffweg ■ und ■ sowie für die im Entwurf geplante Bebauung im "Mittleren Bereich" (Einfamilien- und Winkelhäuser).

Ein an dieser Stelle projektierte massiver "Block" über sechs vergleichbar kleine Grundstücke wirkt in diesem Bereich definitiv als Fremdkörper ("Querriegel-Optik") und weicht erheblich von der genannten Quartiergestaltung ab.

Ein Baukörper dieser Dimension passt unserer Einschätzung nach dagegen richtigerweise in den "Westlichen Bereich" in Verlängerung ähnlicher Baukörper der Hölderlinstraße parallel zum angrenzenden Wald.

Auf den dort ausgewiesenen drei (!) Grundstücken (mit deutlich größerer Gesamtfläche als der Gesamtfläche der sechs Grundstücke am Hauffweg!) sind dagegen lediglich drei bis vier Wohneinheiten

als Ein- und Zweifamilienhäuser geplant.

Es ist uns städteplanerisch unverständlich, warum diese Ein- und Zweifamilienhäuser nicht am Anfang des Hauffwegs geplant und platziert sind, wo sich diese wesentlich besser in die umgebende Bebauung einpassen würden.

Weiterhin stellen die Ausfahrten der sechs Garagen in den Hauffweg gerade an dieser - aus täglicher Erfahrung - sehr unübersichtlichen Sicht- und Einbiegesituation der Ecke Hauffweg / Uhlandstraße eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle dar, zumal die aus diesen Garagen ausfahrenden Anwohner (bei der geplanten Bauweise der Garagen fast direkt an den Hauffweg) frühestens Einblick in den fließenden Verkehr haben, wenn sie bereits weit in den doch sehr schmalen Hauffweg eingefahren sind.

Ob der Abstand von Garagenausfahrten zur einer Straße rechtlich nicht mehr relevant ist, entzieht sich momentan unserer Kenntnis - zumindest wurde dem Eigentümer des Hauffweg [REDACTED] ([REDACTED]) seinerzeit der Bau von einer Garage wegen eines nicht eingehaltenen Mindestabstands zur Straße untersagt.

Wir bitten aus den genannten Gründen um Änderung der geplanten Bebauung des Bereichs am Anfang des Hauffwegs und schlagen die kostenneutrale planerische Möglichkeit des Tauschs der geplanten Bebauung am Anfang des Hauffwegs (sechs Wohneinheiten) mit der geplanten Bebauung des Bereichs der oben angesprochenen Verlängerung Hölderlinstraße (drei bis vier Wohneinheiten) vor.

3. Wir erheben **Einspruch** gegen die geplante verdichtete Bebauung.

Begründung:

Die verdichtete Bebauung widerspricht den ursprünglichen Bebauungsplänen (z.B. Bebauungsplan vom 19.2.1977) und führt zu einer erhöhten Belastung (Lärm und Abgase) der bestehenden Anwohner durch entsprechend höheres Verkehrsaufkommen.

Ausserdem wird die Wohnqualität und damit auch der Wert der bestehenden Grundstücke erheblich gemindert. Als wir uns 1973 dafür entschieden haben uns im Hauffweg niederzulassen, haben wir das im Vertrauen auf die damaligen Bebauungspläne getan, die keine verdichtete Bebauung vorsahen.

Wir als Eigentümer des Hauffwegs [REDACTED] sind von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen besonders betroffen, da unser Grundstück im Süden und Westen die Uhlandstrasse und im Norden an den Hauffweg grenzt.

4. Wir begrüßen eine Verkehrsberuhigung im Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Gustav-Werner-Straße in Form eines Kreisverkehrs oder einer Mittelbepflanzung und unterstützen diese bereits von anderen Anwohnern vorgetragene Anregung.

5. Wir bitten um Klärung, ob die seit den 70er-Jahren bestehende und derzeit nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Versor-

gung des Wohngebiets Leim (alt) mit Kabelanschluss (TV) durch EWT/telecolumbus im Zuge der Erschließung des Wohngebiets Leim-Nord durch einen anderen Anbieter ersetzt werden kann.

Begründung:

Derzeit werden die Anwohner im alten Baugebiet Leim in Ermangelung alternativer Anbieter durch die private Kabelanlage der EWT (vormals Siemens) zum Bezug eines nachweislich technisch veralteten schlechten Signals zwangsverpflichtet und mit Gebührenerhöhungen ohne Investitionsaufwand seitens der EWT "abgemolken".

Abwägung

Die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Hauffweges ist falsch eingezeichnet und wird auf den Bestand abgestimmt.

Der Hauffweg ist endgültig als Straße mit einseitigem Gehweg hergestellt und abgerechnet. Im Rahmen der Erschließung müssen im Hauffweg verschiedene Leitungssysteme verlegt werden. Wie sich bei der Ausbauplanung gezeigt hat, wird in den bestehenden Straßenkörper weitgehend eingegriffen, so dass ein niveaugleicher Ausbau möglich wird. Daher kann der gewünschten Widmung als verkehrsberuhigter Bereich entsprochen werden. Der im Norden des Hauses Hauffweg in einem Abstand von 35 m festgesetzte Baustreifen mit 12 m Tiefe und 44 m Länge soll die Verwirklichung von Wünschen nach Baugemeinschaften bzw. Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die künftige Parzellierung und Ausbildung von Baukörpern wird unter Berücksichtigung entsprechender Nachfragen kleinteiliger entwickelt. Die vordere Flucht der Garagenzeile wird um 1,50 m zurückverlegt. Damit werden die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet. Eine Verlagerung der überbaubaren Fläche 53/54 in den Bereich der Hölderlinstraße soll auch unter Berücksichtigung der Anbindung an die breiter ausgebaute Uhlandstraße nicht erfolgen.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Siedlungsbau haben sich in den letzten 35 Jahren erheblich gewandelt, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB ist zu beachten. Die vorgesehenen Strukturen berücksichtigen diesen Belang.

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden hinsichtlich technischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen überprüft.

Ergebnis

Die Straßenbegrenzungslinie wird korrigiert. Die vordere Flucht der Garagenzeile wird um 1,50 m zurückverlegt. Die Vorschläge zur Verbesserung der Telekommunikationsanlagen werden geprüft. Der gewünschten Umwidmung als verkehrsberuhigter Bereich wird entsprochen.

2.2.7 Stellungnahme von 2 Bürgern, Hauffweg ■ vom 28.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Zunächst möchte ich mich für die Berücksichtigung unseres Einspruchs vom 15.04.08 hinsichtlich der Neuplanung der Verkehrsführung im Hauffweg durch die Schließung der beiden vom Hauffweg abgehenden Stichstraßen und die Öffnung einer Querverbindung von der Uhlandstraße in westlicher Richtung, bedanken. Dabei gehen wir natürlich davon aus, dass die Planung auch im endgültigen Bebauungsplan Bestand haben wird. Diese Neuregelung ist ein sicherlich wichtiger Beitrag zu einer gleichmäßigeren Verteilung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Dennoch sehen wir uns durch einige unerwartete Änderungen im neu aufgelegten Bebauungsplan veranlasst, erneut Einspruch einzulegen und auf einige wichtige Punkte hinzuweisen:

Wir erheben Einspruch gegen die neu geplante Bebauung des insgesamt in sechs Parzellen aufgeteilten Grundstücks am Anfang des Hauffwegs mit einem Sechsfamilienhaus, sowie gegen den Bau eines Garagentraktes mit Ausfahrtrichtung zum Hauffweg hin.

Die an dieser Stelle vorgesehene Bebauung stellt weder eine schlüssige Erweiterung des bestehenden Baugebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Hauffweges dar, noch fügt es sich homogen in das geplante Neubaugebiet ein. Schon auf dem Bebauungsplan erweist sich die unkreative "Riegelbauweise" zwischen den durchgängig präferierten Einzel- bzw. Winkelhäusern eindeutig als Fremdkörper in einem ansonsten stimmigen Baukonzept.

Prinzipiell ist die Frage zu stellen, welche Gründe zu diesem im Vergleich zum restlichen Baugebiet planerisch niveaulosen Teilstück geführt haben. Nachdem in der Ortschaftsratssitzung vom 18.11.2008 ganz bewusst auf die Erläuterung dieses problematischen Bereiches verzichtet wurde (Zitat: "Das würde zu weit führen") und in einer ersten Planung des Baugebietes an dieser Stelle auch Winkelhäuser vorgesehen waren, drängt sich geradezu die Vermutung auf, dass hier anderweitige Interessen (Entgegenkommen an einen Bauträger o.ä.) vor eine Durchgängigkeit des planerischen Grundkonzeptes gestellt werden.

Hier wäre eine Aufklärung der direkt betroffenen Anwohner durchaus angebracht, weshalb ich auch um eine solche bitte.

Auch gilt es, eine Wiederholung der Bausünden in der Tradition der 60er und 70er Jahre durch die direkt am Hauffweg entlang vorgesehene Garagen, die sich gemäß Baulinie auf eine Breite von unglaublichen 21 Metern (= 7 Garagen) erstrecken dürfen, zu verhindern.

Durch diesen mauerartig wirkenden Garagenkomplex, wird eindeutig dem Gedanken einer Integration des neuen Baugebietes in die vorhandene Struktur zumindest auf optischem Wege entgegengewirkt.

Nicht nur, dass er innerhalb des gesamten Baugebietes seinesgleichen sucht, wird es auch noch Altbewohnern sprichwörtlich vor die Nase gesetzt. Offensichtlich würde ein solches Bauwerk innerhalb des neuen Wohngebietes die Verkaufschancen der angrenzenden Grundstücke schmälern und wird deshalb am Rand platziert - vor Anwohner, die ja aller Wahrscheinlichkeit nach als potentielle Käufer nicht mehr in Frage kommen.

Aber nicht nur aus Gründen der Ästhetik, sondern auch der Sicherheit, ist ein solcher Garagentrakt direkt am, von der Planung bewusst nicht zum verkehrsberuhigten Bereich deklarierten, Hauffweg zu beanstanden.

Zu den Gründen:

1. Der Hauffweg misst eine Breite von 4 Metern. Bis ein Fahrzeugführer bei der Ausfahrt aus der Garage Sicht auf den Hauffweg hat, befindet sich sein Fahrzeug bei einer durchschnittlichen Fahrzeuglänge von 4 - 4,5 Meter (VW Golf: 4 Meter - VW Passat: 4,7 Meter) bereits zumindest 2 Meter (halbe Fahrbahnbreite) im öffentlichen Verkehrsraum. Davor kann der Fahrer den fließenden Verkehr, insbesondere radfahrende Kinder (gerade der Hauffweg war und ist von Kindern stark frequentiert) nicht überblicken. Nach geltender Rechtssprechung muss auch ein erwachsener Verkehrsteilnehmer beim Erkennen eines offenen Garagentores nicht von einer abstrakten Gefahr ausgehen und sich durch Bremsbereitschaft darauf vorbereiten.

Von Kindern ganz zu schweigen.

Innerhalb eines laut Werbebroschüre der Gemeinde ausdrücklich für Familien mit Kindern ausgelegten Wohngebietes (der Hauffweg wurde explizit in den Bebauungsplan aufgenommen und ist somit als Teil dieses anzusehen) scheint uns die bewusste Inkaufnahme einer solchen erkennbaren Gefahrenstelle bereits im Planungsstatus unverantwortlich.

Wir gehen davon aus, dass die Stadt als Trägerin der Verkehrssicherungspflicht die besondere Verantwortung, in der sie steht, erkennt und entsprechend handelt.

2. Die Fahrbahnbreite des Hauffweges lässt ein Ausfahren aus den geplanten Garagen ohne mehrfaches Rangieren nicht zu, was gerade durch die räumliche Nähe zum -aus täglicher Erfahrung - ausgesprochen unübersichtlichen Bereich der Einmündung Ecke Hauffweg / Uhlandstraße eine weitere erhebliche Gefahrenquelle darstellt und zusätzlich für alle Anwohner unnötigen Lärm und Abgase bedeutet.

Zur Erläuterung:

Durch das direkte Angrenzen der Garagen an den Hauffweg steht zum eigentlichen Ausfahren aus der Garage lediglich die Fahrbahnbreite des Hauffweges zur Verfügung. Ausgehend von der Fahrbahnbreite von 4 Metern und einer Fahrzeuglänge von 4 - 4,5 Metern befindet sich das aus der Garage fahrende Fahrzeug bereits an bzw. auf dem gegenüberliegenden Gehweg des Hauffweges, bevor es dem Fahrer möglich ist, mit Rangieren durch Lenkradbewegungen, die natürlicherweise erst nach vollständiger Ausfahrt aus der Garage möglich sind, zu beginnen. Der dann (sofern überhaupt) verbleibende Platz ist sicher nicht mehr ausreichend, in einem Zug vorwärts in den Hauffweg einfahren zu können, was zwangsläufig zu wiederholtem Vor- und Rückwärtsfahren unter eventueller Einbeziehung des Gehweges führen wird. Dies hat zur Folge, dass das ausfahrende Fahrzeug den Hauffweg wie ein stehendes Hindernis für geraume Zeit blockiert und durch den nahen Kurvenbereich zur konkreten Gefahr wird.

§ 2 der Garagenverordnung Baden-Württemberg sieht nicht umsonst die Notwendigkeit vor, Zu- und Abfahrten als Stauraum vorzuschreiben, wenn dies wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist unter Einbeziehung der o.g. Begründungen im vorliegenden Fall sicherlich unstrittig. Sie wurde auch bereits an nahezu gleicher Stelle von der Kommune bejaht, denn zumindest dem Eigentümer des Hauffweg [REDACTED] wurde seinerzeit trotz weitaus weniger Gefahrenpotential (Sackgasse mit wenigen Anwohnern, Einzelgarage, kein Kurvenbereich etc.) der Bau einer Garage wegen des nicht einzuhaltenden Sicherheitsabstandes zur Straße untersagt.

Eine solche Entscheidung wäre deshalb auch im vorliegenden Fall zu erwarten.

Im Interesse eines homogenen und für alle sowohl unter ästhetischen Gesichtspunkten als auch Aspekten der Verkehrssicherheit optimalen Wohngebietes, regen wir aus den genannten Gründen die Änderung der geplanten Bebauung des Bereichs am Anfang des Hauffwegs an und schließen uns dem Vorschlag der Bewohner/Eigentümer der Häuser Hauffweg [REDACTED] und [REDACTED] der planerischen Möglichkeit des Tauschs der geplanten Bebauung am Anfang des Hauffwegs (6 Wohneinheiten) gegen die geplante Bebauung des Bereichs der Verlängerung Hölderlinstraße (3 - 4 Wohneinheiten) an.

Als Alternative wäre auch eine Bebauung durch Einzel- bzw. Winkelhäuser auf Grundlage der propagierten Philosophie des naturnahen und familiengerechten Wohnens zu bevorzugen.

Ebenfalls anschließen möchten wir uns der Bitte unserer Nachbarn um Klärung, ob die seit den 70er-Jahren bestehende und derzeit in keiner Weise dem Stand der Technik entsprechende Versorgung des Wohngebiets Leim (alt) mit Kabelanschluss (TV) durch EWT/telecolumbus im Zuge der Erschließung des Wohngebiets Leim-Nord durch einen anderen Anbieter ersetzt werden kann. Auch die aktive Unterstützung Ihrerseits, die derzeit unterdurchschnittliche Versorgung des Wohngebiets Leim durch zeitgemäße Telekommunikations- und Breitbandlösungen zu ersetzen, wäre mehr als wünschenswert.

Abwägung

Der im Norden des Hauses Hauffweg ■ in einem Abstand von 27 m festgesetzte Baustreifen mit 12 m Tiefe und 44 m Länge soll die Verwirklichung von Wünschen nach Baugemeinschaften bzw. Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die künftige Parzellierung und Ausbildung von Baukörpern wird unter Berücksichtigung entsprechender Nachfragen kleinteiliger entwickelt. Damit wird eine Einfügung in die umgebenden Strukturen gewährleistet.

Für Baugemeinschaften und Mehrgenerationenwohnen, die in diesem Bereich ermöglicht werden sollen, ist ein auskömmlicher Nachweis von Garagen und Carports erforderlich. Die Fläche für Garagen und Carports wird durch zwei zwingend herzustellende Carportelemente gegliedert.

Eine Verlagerung der überbaubaren Fläche 53/54 in den Bereich der Hölderlinstraße soll auch unter Berücksichtigung der Anbindung an die breiter ausgebaute Uhlandstraße nicht erfolgen.

Der Hauffweg ist endgültig als Straße mit einseitigem Gehweg hergestellt und abgerechnet. Im Rahmen der Erschließung müssen im Hauffweg verschiedene Leitungssysteme verlegt werden. Wie sich bei der Ausbauplanung gezeigt hat, wird in den bestehenden Straßenkörper weitgehend eingegriffen, so dass ein niveaugleicher Ausbau möglich wird. Daher kann der gewünschten Widmung als verkehrsberuhigter Bereich entsprochen werden.

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen werden hinsichtlich technischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen überprüft.

Ergebnis

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der Widmung des Hauffweges als verkehrsberuhigter Bereich und der damit sichergestellten ausreichenden Fahrbreite von 5,50 m berücksichtigt. Außerdem wird die vordere Flucht der Garagen-/Carportanlage um 1,50 m zurückversetzt. Die übrige Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.2.8 Stellungnahme von 2 Bürgern, Uhlandstraße ■ vom 29.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Gegen den Bebauungsplan Leim-Nord erheben wir Einspruch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, "überwiegend durch die Uhlandstraße", um ca. 33 %, wie im "Teil II Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.11.2008" im Internet veröffentlicht, würde für uns eine nicht mehr zumutbare Verkehrs- und Lärmbelastung mit sich bringen. Der heutige Lärmpegel ist mit 57 dB(A) bereits höher als die Orientierungswerte zur Lärmvorsorge gem. DIN 18005 mit 55 dB(A) vorgegeben. Wir wohnen Uhlandstr. ■ und sind wohl die am meisten Betroffenen in der Uhlandstraße, da wir nicht nur die Belastungen der Uhlandstraße, sondern auch die Emissionen, die aus dem Verkehr auf der Bavendorfer Straße resultieren, zu ertragen haben. Die Entfernung zum Kreuzungsbereich beträgt ca. 15 Meter.

Der Feststellung im Teil II der Begründung s. o. "Die Schadstoffbelastungen sind bei dem gegebenen wie künftig erhöhten Verkehrsaufkommen als unerheblich anzusehen" müssen wir widersprechen, da die derzeitigen Emissionen von Autoabgasen und Feinstaub etc. heute schon an manchen Tagen nahezu unerträglich sind. Insbesondere bei Inversionswetterlagen, wofür das Schussental südlich von Ravensburg bekannt und berüchtigt ist, haben wir genügend Emissionsbelastungen durch Klärwerk, Deponie und Verkehr, so dass eine weitere Erhöhung von uns als gesundheitsschädigend angesehen wird.

Die Bauweise und Raumaufteilung der zwei Wohnungen unseres Hauses lässt uns keine Möglichkeit, den zu erwartenden erhöhten Emissionswerten zu entgehen. Die Wohn- und Schlafzimmer sowie die Terrasse und Balkon liegen allesamt zur Straßenseite.

Die jetzt geplante Bebauungsdichte für das Baugebiet Leim-Nord war in dieser, jetzt geplanten Form und der daraus zu erwartenden Verkehrsdichte mit den erhöhten Emissionen für uns nicht vorhersehbar, als wir 1979 das Haus Uhlandstr. ■ erwarben (Bebauungsplan T 8 "Leim Oberzell" vom 19.02.1977).

Ausgehend von der damaligen Planung konnten wir mit einer Bebauungsdichte ähnlich oder vergleichbar wie Leim I und Leim II rechnen. Jetzt sind Grundstücksgrößen ab ca. 350 qm vorgesehen.

Abwägung

Die Entfernung zwischen südlicher Gebäudeecke Uhlandstraße ■ und nördlicher Straßenrand der Kreisstraße beträgt ca. 35 m.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden heute schon überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden aber auch künftig noch eingehalten. Infolge der schon vorhandenen, erhöhten Vorbelastung wirkt sich die Verkehrszunahme um + 360 Kfz/24h/+ 36% hier nicht gravierend aus (Lärmzunahme um ca. + 1 dB(A) unter Wahrnehmungsgrenze).

Auf Grund der Nähe des Grundstücks Uhlandstraße ■ zur Kreisstraße mit einer deutlich höheren Verkehrsbelastung sind die Immissionsbelastungen überwiegend von dort herrührend. Die im Verhältnis dazu gering-

fürige Verkehrszunahme um ca. 360 Kfz/24 h führt nicht zu einer entscheidenden Zunahme der Schadstoffbelastung.

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen tragen den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die Bauplatzgrößen für die 1 ½-geschossigen Einfamilienhäuser liegen zwischen 460 qm – 700 qm und liegen somit in der Größenordnung der bereits bestehenden Einfamilienhäuser. Die Bauplätze im Bereich Hügel haben eine Größe von 350 qm – 470 qm und sind vorgesehen für die Nachfragegruppe von jungen Familien, die auf bezahlbare Grundstücksgrößen angewiesen sind. Insofern wird dem Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" und dem Belang des § 1 a (2) BauGB" mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" ausdrücklich Rechnung getragen.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.2.9 Stellungnahme von 1 Bürger, anwaltlich vertreten, Im Bergle vom 30.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass Frau [REDACTED] Im [REDACTED] [REDACTED], uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird vorab von Berufswegen versichert.

Unsere Klientin ist Eigentümerin des Grundstückes mit der Wohnanschrift [REDACTED] [REDACTED] Das Grundstück unserer Klientin liegt unweit östlich des Plangebietes. Es wird durch die schmale Straße "Im Bergle" erschlossen, die nach dem Bebauungsplanentwurf zusammen mit der Straße „Am Wald“ einen Großteil der nördlichen und westlichen Bebauung erschließen soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,76 ha. Er wird begrenzt im Norden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] durch Grünflächen mit den [REDACTED] [REDACTED] sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den FIST.-Nr. [REDACTED] (Im Bergle). Die Ortsgrenze wird definiert durch die teilweise bebauten Parzellen (von Nord nach Süd) [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] durch den Fußweg [REDACTED] [REDACTED] sowie den Gillenbach [REDACTED] Im Süden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] sowie die öffentlichen Verkehrsflächen (FIST.-Nr. [REDACTED] [REDACTED] [Hölderlinstraße, [REDACTED] Fußweg, [REDACTED] [Umlandstraße und [REDACTED] Josef-Graf-Weg). Im Westen wird der Grenzverlauf bestimmt durch einen Mischwald [REDACTED] [REDACTED]

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände wird ak-

tuell landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Grünland), vereinzelt bestehen Bäume (Streuobst). Vorhanden ist im Weiteren ein ökologisch hochwertiger Gewässerstreifen am Gillenbach, mit belassenen Biotopen (Hecken, Bachauen, u. a.).

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über bereits bestehende Straßen und Wege mithin durch vorhandene Wohngebiete folgen; dies betrifft die Straßen: "Straße am Wald", "Hauffweg", "Uhlandstraße", "Hölderlinstraße" und "Im Bergle". Im Norden ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Straßen "Am Wald" und "Im Bergle". Im Süden ist eine verkehrsrechtliche Anbindung über die "Uhlandstraße" und die "Hölderlinstraße" vorgesehen. Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen im Baugebiet vorgesehen, die auch die Straße "Im Wald" (im Norden) und den "Hauffweg" und "Uhlandstraße" (im Süden) anbinden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar.

Begründet im Sinne des gesehenen Planungserfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird die Notwendigkeit dieses Bebauungsplanverfahren damit, dass im Bereich der Stadt Ravensburg ein spürbarer Mangel an Flächen für familiengerechten Wohnungsbau in kleinen Einheiten bestehe. Der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, sei eng; damit verbinde sich die Gefahr, dass Haushalte ins Umland abwandern. Ein möglichst breites Spektrum an bauwilligen Haushalten mit angemessenen Grundstücken versorgen zu können, wurde das Gebiet in vier Bereiche gegliedert: Im Norden und Westen des Plangebietes soll sich die Bebauung in ihrer Ausformung an die angrenzend vorhandenen Gebäude anlehnen; in der Gebietsmitte (mittlerer Bereich), als auch im Bereich einer vorhandenen Erhebung am östlichen Rand (so genannter Hügel), ist die Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf deutlich kleineren Parzellen geplant, als diese in der Umgebung vorhanden sind. Die bislang nur auf der Nordseite bebaute Straße "Am Wald" soll auch südlich einseitig bebaut (in Ausnutzung vorhandener Erschließung) werden. Im Westen des Gebietes sollen die beiden vorhandenen Straßen Hölderlin- und Uhlandstraße nach Norden verlängert werden. Die dort vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes orientiert sich an dem Maß der Überbauung und den Kubaturen an dem südlich angrenzenden Bestand. Die Auswirkungen der Planung werden in Bezug auf Verkehr und Umwelt als bewältigungsfähig angesehen, wobei auf eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2008 sowie den Bebauungsplan angelegten Umweltbericht verwiesen wird. Nach Kenntnis unseres Mandanten wurde bereits 1980 das Baugebiet überplant. Die damals entwickelte Studie, die wohl nicht in die Offenlegung gelangte, sah allerdings eine wesentlich geringere Bebauungsdichte vor. Aus welchen Gründen diese Konzeption aufgegeben wurde, die weit weniger belastend für die Plannachbarn gewesen wäre, ist nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund wendet sich unsere Klientin gegen den ausliegenden Planentwurf, in dem nachfolgende STELLUNGNAHME (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu den Akten mit der Bitte um entsprechende Beachtung gereicht wird; im Einzelnen sind folgende rechtliche Aspekte anzusprechen:

1. Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Der Grundsatz der Planrechtfertigung hat in § 1 Abs. 3 BauGB seinen positiv-rechtlichen Niederschlag gefunden. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gemeinde als Planungs-trägerin wird danach zugleich eine Pflicht zum Erlass erforderlicher Pläne sowie ein Verbot nicht erforderlicher Pläne auferlegt. Nach zu-treffender Rechtsauffassung handelt es sich bei der Frage der Erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB um einen gerichtlich voll überprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff (BVerwGE 34, 301; 84, 123). Aus der Planbegründung (II 5. der textlichen Festsetzungen) geht nur kurso-risch hervor, dass ein Bedarf für familiengerechten Wohnungsbau ge-sehen werde. Fakten werden nicht ausgeführt. Die Ausführungen erschöpfen sich in abstrakten Darlegungen, die in dieser Form nicht ü-berprüfbar sind. Es wird dabei nicht verkannt, dass ein Bedarf an Wohnflächen auch dann bauplanerisch ausgewiesen werden kann, wenn der Bedarf zwar nicht aktuell, aber doch mit einiger Sicherheit prognostizierbar ist. Eine sichere Vorratsplanung, mit deren Realisie-rung auf absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, stellt dagegen im Regel-fall ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar (siehe hierzu Bayer. VGH, NVWZ-RR 2000, 79; VGH BW, Verwaltungsblätter BW 2002, 200 ff.). Von dieser Konstellation ist vorliegend auszugehen. Es ist auch nicht ersichtlich, geschweige denn belegt, dass sich die Bevölkerungssituati-on sich gegenüber dem aus dem Jahr 1980 stammenden Entwurf rele-vant verändert hat. Dies zumal in der Zwischenzeit das ebenfalls zur Ortschaft Taldorf gehörige Baugebiet Bremhag (Bavendorf) realisiert wurde. Zudem ist keine nach der Rechtsprechung erforderliche Alternativprüfung zu ersehen. Namentlich wurde offensichtlich nicht erwogen, dass das im Ortsteil Oberzell gelegene Gebiet der sog. Reichsbausied-lung nachzuverdichten. Bekannt ist, dass dieserhalb Überlegungen zwar angestellt wurden; ein förmliches Bauleitplanverfahren wurde aber nicht eingeleitet.

2. Bodenschutzklausel/Umwidmungssperre (§ 1 a Abs. 1 BauGB):

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Über-bauung des bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Areals, mit mindestens teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Der vorliegen-de Bebauungsplanentwurf entspricht insoweit nicht den Gebot des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendi-gen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Diese Regelung stellt nach allgemeiner Auf-

fassung ein Optimierungsgebot dar (Hoppe BVBL 1992, 853; BVerwG VBL 1992, 1438). Der Bedeutung dieser Gewichtsvorgabe wird die vorliegende Planung nur unzureichend gerecht. Hierbei wird nicht erkannt, dass die sog. "Bodenschutzklausel" bzw. die "Umwidmungssperre" im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden können. Jedenfalls dann, wenn andere, gleich bedeutende Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen.

Dies ist erkennbar nicht der Fall. In der Planbegründung wird dargestelltermaßen lediglich auf einen gesehenen, nicht näher ausgeführten Bedarf an Wohnbebauung verwiesen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass dem Optimierungsgebot mindestens gleichwertige Interessen gegenüberstehen. Erwähntermaßen hat auch eine Alternativenprüfung im Sinne einer Nachverdichtung bereits vorhandener (nicht beplanter) Areale nicht stattgefunden.

3. Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB):

Der zugrundeliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt im Weiteren nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 b i. V. m. § 2 a BauGB. Danach ist zur Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beizufügen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Bericht ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Notwendig ist danach u. a. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale dieser Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Ferner sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Der ausliegende Umweltbericht ist insofern unzureichend bzw. abwägungsdefizitär als zwar konstatiert wird, dass durch die Bebauung Flächen zur Kaltluftproduktion sowie Kaltluftabflussbahnen verloren gehen, die Auswirkungen diesbezüglich aber als gering eingestuft werden (Ziff. 9.1). Übersehen wird dabei, dass zu wesentlichen Teilen eine "klimaaktive Fläche" überbaut wird. Damit, dass die Frischluftentstehung gehindert und mit den Folgen der Planrealisierung (Behinderung des Einflusses von Kaltluft) setzt sich der Umweltbericht allenfalls nur cursorisch auseinander. Der Umweltbericht als in das Bauleitplanverfahren integrierter Verfahrensabschnitt dient aber gerade dazu, sämtliche umwelt- und naturschutzrelevanten Aspekte im Zusammenhang und auch in Bezug auf die Auswirkungen abzuarbeiten. Dies ist vorliegend nur in einem unzureichenden Maße geschehen. Einer differenzierenden Betrachtung bedarf es im Übrigen im Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzcharakter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete. Es kann nach dem nach BNatSchG nach cursorischer Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebiete erhebliche beeinträchtigt werden können und müssen ihre Erhaltungsziele zum Schutzzwecke gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 mit anderen öffentlichen oder private Belange abgewogen werden. Anderenfalls ist eine – unterbliebene - Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Mit Blick auf den Habitatschutz besteht für

die Gemeinde, wenn sie ein bislang unbebautes oder in seiner Natürlichkeit weitgehend unberührtes Gelände überplant oder an dieses heranplant, die grundsätzliche Pflicht zu klären, ob es sich um ein potentiell Schutzgebiet handelt; jedenfalls so lange eine Liste der FFH-Gebiete für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland noch nicht erstellt ist (vgl. Schinkdöv 2002, 46). Um nicht in treuwidriger Weise die Ziele der FFH-Richtlinie zu unterlaufen, darf das Beplanverfahren nur unter den Voraussetzungen von Artikel 6 Abs. 3 und 4 FFH fortgeführt werden, die sich insofern ebenfalls als zwingende Planvorgaben darstellten (BVerwGE 107,1; 110, 302; 112, 140).

Auch insoweit ist nicht zu ersehen, dass dieser Verpflichtung Folge geleistet wurde.

4. Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB:

Vorsorglich angezweifelt wird, dass die vorgestellte Planungskonzeption aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In der Planbegründung wird diesbezüglich lediglich ausgeführt, der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stelle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar. Dies entspreche in den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorbehaltlich einer abschließender Prüfung, die bislang nicht erfolgen konnte, ist anzuzweifeln, dass die Festsetzungen des Planentwurfes noch als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu verstehen sind. Hierbei wird wiederum nicht verkannt, dass nicht jede geringfügige Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verletzung des in § 8 Abs. 2 BauGB etablierten Entwicklungsgebotes führt. Dennoch ist die Bestimmung als Beschränkung der eingeschränkten Freiheit der Planungsfreiheit der Gemeinde zu verstehen (VGH BW BRS 32 Nr. 11).

5. Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB:

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, stellt eine wesentliche materielle Schranke planerischer Gestaltungscompetenz dar, durch deren Beachtung auch dem verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen wird (BVerwGE 56, 110; 107,215). Einfach gesetzlich ist das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB festgeschrieben. Es soll sicherstellen, dass die Gemeinde diejenige Planlösung wählt, welche die öffentlichen und privaten Belange, die grundsätzlich als gleichrangig anzusehen sind, am besten in Einklang bringt. Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, die im Planbereich gelegene Grundstücke unmittelbar betreffen oder entfaltet dieser erhebliche Auswirkungen auf nicht im Plangebiet gelegene Grundstücke, dürfen die tangierten Eigentümerinteressen nicht als objektiv geringwertig unbeachtet bleiben, weil der Bebauungsplan die zulässige Nutzung des Grundstückes und damit Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne im Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG bestimmt. Die Interessen des Nachbarn an der Beibehaltung

des bisherigen Zustandes gehören mithin zum notwendigen Abwägungsmaterial (BVerwG NVwZ 2001, 431).

Nach Maßgabe dieser Kriterien gilt in Bezug auf die als fehlerhaft zu rügende Abwägung Folgendes:

a) Verfehlte Verkehrsplanung

Es ist zunächst die aus Sicht unseres Klienten verfehlte Verkehrsplanung anzusprechen.

Nach der in der Planung angesprochenen Verkehrsstudie ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 280 Kfz/24 h Fahrtrichtung auszugehen, wobei der überwiegende Anteil über die Umlandstraße abgewickelt werden soll. Schon diese Schätzzahl ist anzuzweifeln. Welche zusätzlichen Verkehrsströme konkret über die Straße "Im Bergle" abgewickelt werden sollen, die rund 1/3 des Baugebietes zuwägt, ist nicht ausgeführt. Lediglich wird zitiert, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes von einer deutlich wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung auszugehen ist, bei einer geringen Vorbelastung. In Bezug auf die Straße "Im Bergle" ist festzuhalten, dass diese aufgrund der engen Straßenbreite von ca. 4,0 m bereits jetzt kaum in der Lage ist, den Anliegerverkehr ordnungsgemäß abzuwickeln. Aufgrund der geringen Breite der Straße ist Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich. Teilweise, so im Bereich des Grundstückes FSt.-Nr. [REDACTED] wird die Straße über Privateigentum geführt. Die Fahrbahnbreite beträgt dort max. 4,0 m. Ein gefahrloser Begegnungsverkehr ist mithin schon jetzt nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planung ist aber dafür Sorge zu tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt und Gefährdungen von Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen bzw. auf ein minimales Maß reduziert werden. Dieser Anforderung genügt die vorgelegte Planung nicht. Sie bewirkt im Gegenteil die Verschärfung einer bereits kritischen Verkehrssituation im Bereich der Straße "Im Bergle". Die Schaffung von sog. Pollern mit denen Verkehrsteilnehmer angehalten werden sollen, die Geschwindigkeit zu reduzieren, stellt auch im Hinblick darauf, dass für die Straße bereits eine Verkehrsbeschränkung von 30 km/h gilt, keine geeignete bzw. ausreichende Kompensationsmaßnahme dar. Es ist anzuzweifeln, ob die Maßnahme im Hinblick auf eine zu gewährleistende Verkehrsflüssigkeit auf § 45 StVO gestützt werden kann. Unter diesen Gesichtspunkten stellt sich die Planung mithin als defizitär dar.

b) Immissionsschutz

Gleiches gilt in Bezug auf die mit der Zunahme der Verkehrsströme verbundenen Lärm- und Abgasimmissionen. Aus der vorliegenden Planung lässt sich nicht entnehmen, dass die Verstärkung der Immissi-

onssituation in die Abwägung eingestellt wurde, respektive die DIN 18005 berücksichtigt wurde. Die genannte DIN 18005 stellt nach allgemeiner Auffassung das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung dar. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Praktische Bedeutung gewinnt die Bestimmung vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, will heißen: Werden neue, auch zum Wohnen nutzbare Baugebiete im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen ausgewiesen, ist es regelmäßig angezeigt, eine zusätzliche Abschätzung oder auch dezidierte Lärmprognose zu erstellen, um die Einhaltung hinreichender Wohnruhe feststellen zu können.

Dabei liegt in Orientierungswerten der DIN 18005 gebietsbezogen ein um jeweils 5 dB(A) abgestuften Zielwert zugrunde, dessen Überschreitung einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung bedarf. Für bereits vorbelastete Bereiche, die überplant bzw. durch eine Planung weiterbelastet werden, gilt im Grunde nichts anderes. Auch dann ist sicherzustellen, dass durch die Auswirkungen der Planung keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierfür schreibt die DIN 18005 gebietsspezifische Grenz- bzw. Richtwerte vor. Eine Unzumutbarkeit ist jedenfalls bei Außenpegeln in Bereichen von Tagwerten von mehr als 70 dB(A) und Nachtwerten von mehr als 60 dB(A) auszugehen. Eine gesehene Eigentumsbeeinträchtigung liegt allerdings nach unserer Auffassung bereits bei den Richtwerten für ein (de facto) Wohngebiet (55 dB(A)/40 dB(A)). Bei Überschreitungen dieser Werte ergibt sich für die betroffenen Anlieger ein Schutzanspruch aktiven bzw. passiven Schallschutz (siehe hierzu BVerwG Beschluss v. 17.05.1995 - 4 NB 30/94). Insoweit die einschlägigen Lärmrichtwerte überschritten werden, ist zudem davon auszugehen, dass damit Gesundheitsgefahren für die betroffenen Anlieger verbunden sind. Ein Bebauungsplan, der i. R. der möglichen Mittel der Bauleitplanung durch die Grundrechtsordnung zum Schutze des Eigentums und der Gesundheit bezogenen Grenzen missachtet, ist ermessensdefizitär. In Bezug auf unsere Klientin ist konkret von folgender Grundstückssituation auszugehen: Das im Miteigentum stehende Zwei-Familienhaus wurde ca. 1960 errichtet. Zu diesem Zeitpunkt wurde wohl auch die Straße "Im Bergle" angelegt, die ursprünglich lediglich eine Befestigung durch Kiesauftrag aufwies. In den 80er Jahren wurde die Straße dann ausgebaut und mit einem Teerbelag versehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze unserer Klientin verläuft parallel zur Straße eine ca. 0,60 m hohe Mauer, die den Vorgartenbereich abschirmt. Das Schlafzimmer unserer Klientin ist auf die Straße "Im Bergle" ausgerichtet. In der Vergangenheit war unsere Mandantin aufgrund des vorhandenen Anliegerverkehrs und weil die Straße "Im Bergle" in diesem Bereich eine Engstelle (max. 4,0 m) aufweist, in nicht unerheblichem Maße Lärmimmissionen ausgesetzt. Hieran ändert sich auch nichts durch den Umstand, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Straße verkehrsberuhigt wurde (Zone 30).

Durch die absehbare Zunahme an Mehrverkehr durch die Erschließung des neuen Bauquartiers wird sich nicht nur die Lärmsituation für unsere Klientin nachhaltig verschlechtern, es ist auch davon auszugehen, dass eine gefahrlose Zufahrt zu dem Stellplatz und der Garage nicht mehr möglich sein wird.

Im Ergebnis ist unsere Klientin durch die Ausweisung des Baugebietes eine nachhaltige Verschlechterung ihrer Eigentumssituation (Art. 14 GG, Anliegergebrauch).

So aber liegen die Dinge vorliegend im Hinblick darauf, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf trotz der gesehenen Auswirkungen in einer Weise kompensatorische Maßnahmen beinhaltet.

Insgesamt ist deshalb von einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange auszugehen, im Rahmen der die Interessen unseres Mandanten ohne nachvollziehbare Rechtfertigung zurückgesetzt wird.

Die Stadt Ravensburg wird deshalb aufgefordert, die bestehende Planung zu überdenken und zu den gebrachten Kritikpunkten durch geeignete Umplanungen bezüglich der Verkehrsführung Rechnung zu tragen. Mein Mandant behält sich vor diesem Hintergrund vor, den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Verfahren nach § 47 VWGO anzurufen.

Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt vorbehalten. Hierzu bitten wir uns zu gegebenen Zeitpunkt auch die in der Offenlegung noch zu erfolgenden bzw. der Stadt bereits vorliegenden Stellungnahme der Träger öffentlichen Belange (TÖB' s) zuzuleiten. Entstehende Kopierkosten können uns unmittelbar aufgegeben werden.

Abwägung

Die Ende der 70iger Jahre entwickelte Studie für einen westlichen Teilbereich hatte ausschließlich informellen Charakter.

Sie kann mit ihren Aussagen in keinsten Weise heutigen Maßstäben der Siedlungsentwicklung genügen.

Das Planungserfordernis ist gegeben, weil

- der Wohnungsbericht der Stadt Ravensburg vom März 2008 aufzeigt, dass Ravensburg zum Wohnungsmarkttyp mit Potenzial gehört
- die Raumordnungsprognose für den Kreis Ravensburg weiterhin von einem Bedarf für Wohnungsneubau von ca. 250 WE/Jahr ausgeht
- die Bewerberliste für das künftige Wohngebiet Leim-Nord mit über 100 Meldungen die Notwendigkeit für das Baulandangebot belegt.

Eine Nachverdichtung der Reichsbausiedlung ist auf Grund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke in keinsten Weise geeignet den eindeutig bestehenden Bedarf zu befriedigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Leim-Nord als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf ist wie oben genannt gegeben. Nachverdichtungen finden in Ravensburg bei Verfügbarkeit der Flächen ständig statt (z. B. Bahnareal, LZB-Gelände). Damit ist

dem Optimierungsgebot Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen findet jeweils erst nach fast vollständiger Belegung zuletzt erschlossener Neubaugebiete (z. B. Greckenhofweg in Schmalegg und Bremhag in Bavendorf) statt. Es handelt sich daher um keine Vorratsplanung. Dem Optimierungsgebot und der Alternativprüfung ist i. S. der vorgenannten Ausführungen genügend Rechnung getragen.

Die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen basiert auf dem Stadtklimagutachten von 2001. Die darauf hin erfolgte Planoptimierung besteht in der Offenhaltung der Gillenbachaue als wichtige Kaltluftabflussbahn. Die im Wohngebiet ergänzenden Grünschniesen ermöglichen eine Durchlässigkeit für Kaltluft. Die durch den Verlust von Kaltluftproduktionsflächen entstehende Beeinträchtigung ist unter Berücksichtigung der insgesamt vorhandenen klimaaktiven Fläche als unerheblich einzustufen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist voll umfänglich durchgeführt worden.

Das Entwicklungsgebot ist unter Berücksichtigung der in § 1 a BauGB insbesondere zu beachtenden Belangen wie Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene beachtet.

Gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros ModusConsult, Ulm vom 24.01.2008 wird für die Straße "Im Bergle" eine Verkehrszunahme von 200 Kfz/24 h prognostiziert. Die Straße "Im Bergle" wird mit zusätzlichen Verkehren von 25 Hausgrundstücken belastet. Die gegenwärtige Belastung beträgt ca. 400 Kfz/24 h.

Die Straße "Im Bergle" ist in diesem Bereich nicht endgültig hergestellt und stellt sich als eine niveaugleiche, einheitliche Verkehrsfläche dar. Der befahrbare Bereich erstreckt sich in einzelnen Randbereichen auch auf Privatgrundstücke. Ein Begegnungsverkehr ist an der Engstelle zwischen Haus Nr. ■ und ■ ohne Benutzung des befestigten und in der Örtlichkeit nicht erkennbaren privaten Grundstückstreifens nicht möglich. In Anbetracht dieser Situation, die, wie anwaltlich aufgezeigt, schon jetzt einen gefahrlosen Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich macht. Da dieser Zustand auch ohne etwaige Mehrverkehre keine ordnungsgemäße Verkehrsführung darstellt, hat die Verwaltung im Rahmen einer Erörterung mit der Bürgerinitiative der dortigen Eigentümer am 24.07.2008 Möglichkeiten für eine Verbesserung der Verkehrssituation besprochen. Vorgesehen sind auf Höhe der Häuser Nr. ■ und Nr. ■ jeweils Plateauausbildungen (Ausführungsart wie im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Kapuzinerstraße in der Nordstadt) die ohne zusätzliche Geräuscherzeugung aber nur langsam überfahren werden können. Damit ist gewährleistet, dass die Verkehre mit geringer Fahrgeschwindigkeit und bei gegenseitiger Rücksichtnahme im Begegnungsverkehr (max. Tempo 30) abgewickelt werden kann. Im Bereich des Hauses Nr. ■ ist der Erwerb eines schmalen Grundstückstreifens erforderlich.

Mit diesen baulichen Verbesserungsmaßnahmen wird eine ordnungsgemäße Verkehrssicherheit gewährleistet, die auch dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Rechnung tragen.

Insoweit handelt es sich nicht um eine defizitäre Planung.

Es wird nicht verkannt, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, insbesondere in den heute verkehrsarmen Randlagen, durchaus eine deutlich wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrs- und damit der Lärmbelastung zu erwarten ist. Bei einer sehr geringen Vorbelastung bewirkt schon eine in der absoluten Größenordnung geringe Mehrbelastung eine in der Relation deutliche, wahrnehmbare Veränderung. Es ist aber festzustellen, dass die Lärmbelastungen im Bereich der bestehenden Wohngebiete auch mit Berücksichtigung der Neubebauung noch unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegen werden.

Mit den hier zu Grunde zu legenden Lärmpegeln von jetzt ca. 54 dB(A) und künftig 56 dB(A) tags wird die Unzumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) weit unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich um 1 dB(A) überschritten. Ein Ermessensdefizit liegt nicht vor. Eine nachhaltige Verschlechterung der Lärmsituation ist nicht gegeben und auch die Zufahrtsfunktion zu Stellplatz und Garage verändert sich nicht maßgeblich. Um die Auswirkungen für das Grundstück "Im Bergle" ■■■ verträglich zu gestalten, sind Maßnahmen im Straßenraum vorgesehen. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Planung des Baugebietes Leim-Nord mit einer Teilerschließung über die Straße "Im Bergle" gerechtfertigt.

Ergebnis

Die in der Stellungnahme in Zweifel gezogenen Sachverhalte sind bei den Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Planänderungen hinsichtlich der Verkehrsführung können nicht berücksichtigt werden.

2.2.10 Stellungnahme von 1 Bürger, anwaltlich vertreten, Im Bergle ■ vom 29.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass Herr ■■■ Im ■■■ 88213 Ravensburg, uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird vorab von Berufswegen versichert.

Unser Klient ist Eigentümer des Grundstückes FSt.-Nr. ■■■ (Gemarkung Oberzell) mit der Wohnanschrift Im Bergle ■ 88213 Ravensburg. Das Grundstück unseres Klienten liegt unweit östlich des Plangebietes. Es wird durch die schmale Straße "Im Bergle" erschlossen, die nach dem Bebauungsplanentwurf zusammen mit der Straße "Am Wald" einen Großteil der nördlichen und westlichen Bebauung erschließen soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,76 ha. Er wird begrenzt im Norden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) ■■■

_____ durch Grünflächen mit den FIST.-Nr. _____ und _____ sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den FIST.-Nr. _____ (Im Bergle). Die Ortsgrenze wird definiert durch die teilweise bebauten Parzellen (von Nord nach Süd) _____ durch den Fußweg _____ sowie den Gillenbach _____. Im Süden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) _____ sowie die öffentlichen Verkehrsflächen _____ [Hölderlinstraße, _____ Fußweg, _____ [Uhlandstraße und _____ Josef-Graf-Weg)]. Im Westen wird der Grenzverlauf bestimmt durch einen Mischwald _____

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Grünland), vereinzelt bestehen Bäume (Streuobst). Vorhanden ist im Weiteren ein ökologisch hochwertiger Gewässerstreifen am Gillenbach, mit belassenen Biotopen (Hecken, Bachauen, u. a.).

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über bereits bestehende Straßen und Wege mithin durch vorhandene Wohngebiete folgen; dies betrifft die Straßen: "Straße am Wald", "Hauffweg", "Uhlandstraße", "Hölderlinstraße" und "Im Bergle". Im Norden ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Straßen "Am Wald" und "Im Bergle". Im Süden ist eine verkehrsrechtliche Anbindung über die "Uhlandstraße" und die "Hölderlinstraße" vorgesehen. Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen im Baugebiet vorgesehen, die auch die Straße "Im Wald" (im Norden) und den "Hauffweg" und "Uhlandstraße" (im Süden) anbinden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar.

Begründet im Sinne des gesehenen Planungserfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird die Notwendigkeit dieses Bebauungsplanverfahren damit, dass im Bereich der Stadt Ravensburg ein spürbarer Mangel an Flächen für familiengerechten Wohnungsbau in kleinen Einheiten bestehe. Der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, sei eng; damit verbinde sich die Gefahr, dass Haushalte ins Umland abwandern. Ein möglichst breites Spektrum an bauwilligen Haushalten mit angemessenen Grundstücken versorgen zu können, wurde das Gebiet in vier Bereiche gegliedert: Im Norden und Westen des Plangebietes soll sich die Bebauung in ihrer Ausformung an die angrenzend vorhandenen Gebäude anlehnen; in der Gebietsmitte (mittlerer Bereich), als auch im Bereich einer vorhandenen Erhebung am östlichen Rand (so genannter Hügel), ist die Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf deutlich kleineren Parzellen geplant, als diese in der Umgebung vorhanden sind. Die bislang nur auf der Nordseite bebaute Straße "Am Wald" soll

auch südlich einseitig bebaut (in Ausnutzung vorhandener Erschließung) werden. Im Westen des Gebietes sollen die beiden vorhandenen Straßen Hölderlin- und Uhlandstraße nach Norden verlängert werden. Die dort vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes orientiert sich an dem Maß der Überbauung und den Kubaturen an dem südlich angrenzenden Bestand. Die Auswirkungen der Planung werden in Bezug auf Verkehr und Umwelt als bewältigungsfähig angesehen, wobei auf eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2008 sowie den Bebauungsplan angelegten Umweltbericht verwiesen wird. Nach Kenntnis unseres Mandanten wurde bereits 1980 das Baugebiet überplant. Die damals entwickelte Studie, die wohl nicht in die Offenlegung gelangte, sah allerdings eine wesentlich geringere Bebauungsdichte vor. Aus welchen Gründen diese Konzeption aufgegeben wurde, die weit weniger belastend für die Plannachbarn gewesen wäre, ist nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund wendet sich unser Klient gegen den ausliegenden Planentwurf, in dem nachfolgende STELLUNGNAHME (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu den Akten mit der Bitte um entsprechende Beachtung gereicht wird; im Einzelnen sind folgende rechtliche Aspekte anzusprechen:

1. Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Der Grundsatz der Planrechtfertigung hat in § 1 Abs. 3 BauGB seinen positiv-rechtlichen Niederschlag gefunden. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gemeinde als Planungsträgerin wird danach zugleich eine Pflicht zum Erlass erforderlicher Pläne sowie ein Verbot nicht erforderlicher Pläne auferlegt. Nach zutreffender Rechtsauffassung handelt es sich bei der Frage der Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB um einen gerichtlich voll überprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff (BVerwGE 34, 301; 84, 123). Aus der Planbegründung (II 5. der textlichen Festsetzungen) geht nur kurssorisch hervor, dass ein Bedarf für familiengerechten Wohnungsbau gesehen werde. Fakten werden nicht ausgeführt. Die Ausführungen erschöpfen sich in abstrakten Darlegungen, die in dieser Form nicht überprüfbar sind. Es wird dabei nicht verkannt, dass ein Bedarf an Wohnflächen auch dann bauplanerisch ausgewiesen werden kann, wenn der Bedarf zwar nicht aktuell, aber doch mit einiger Sicherheit prognostizierbar ist. Eine sichere Vorratsplanung, mit deren Realisierung auf absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, stellt dagegen im Regelfall ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar (siehe hierzu Bayer. VGH, NVWZ-RR 2000, 79; VGH BW, Verwaltungsblätter BW 2002, 200 ff.). Von dieser Konstellation ist vorliegend auszugehen. Es ist auch nicht ersichtlich, geschweige denn belegt, dass sich die Bevölkerungssituation sich gegenüber dem aus dem Jahr 1980 stammenden Entwurf relevant verändert hat. Dies zumal in der Zwischenzeit das ebenfalls zur Ortschaft Taldorf gehörige Baugebiet Bremhag (Bavendorf) realisiert wurde. Zudem ist keine nach der Rechtsprechung erforderliche Alternativprüfung zu ersehen. Namentlich wurde offensichtlich nicht erwogen,

dass das im Ortsteil Oberzell gelegene Gebiet der sog. Reichsbausiedlung nachzuverdichten. Bekannt ist, dass dieserhalb Überlegungen zwar angestellt wurden; ein förmliches Bauleitplanverfahren wurde aber nicht eingeleitet.

2. Bodenschutzklausel/Umwidmungssperre (§ 1 a Abs. 1 BauGB):

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung des bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Areals, mit mindestens teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht insoweit nicht den Gebot des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen.

Diese Regelung stellt nach allgemeiner Auffassung ein Optimierungsgebot dar (Hoppe BVBL 1992, 853; BVerwG VBL 1992, 1438). Der Bedeutung dieser Gewichtsvorgabe wird die vorliegende Planung nur unzureichend gerecht. Hierbei wird nicht verkannt, dass die sog. "Bodenschutzklausel" bzw. die "Umwidmungssperre" im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden können. Jedenfalls dann, wenn andere, gleich bedeutsame Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen.

Dies ist erkennbar nicht der Fall. In der Planbegründung wird dargestellt, dass lediglich auf einen gesehenen, nicht näher ausgeführten Bedarf an Wohnbebauung verwiesen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass dem Optimierungsgebot mindestens gleichwertige Interessen gegenüberstehen. Erwähntermaßen hat auch eine Alternativenprüfung im Sinne einer Nachverdichtung bereits vorhandener (nicht beplanter) Areale nicht stattgefunden.

3. Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB):

Der zugrundeliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt im Weiteren nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 b i. V. m. § 2 a BauGB. Danach ist zur Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beizufügen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Bericht ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Notwendig ist danach u. a. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale dieser Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Ferner sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Der ausliegende Umweltbericht ist insofern unzureichend bzw. abwägungsdefizitär als zwar konstatiert wird, dass durch die Bebauung Flächen zur Kaltluftproduktion sowie Kaltluftabflussbahnen verloren gehen, die Auswirkungen diesbezüglich aber als gering eingestuft werden (Ziff. 9.1). Übersehen wird dabei, dass zu wesentlichen Teilen eine "klimaaktive Fläche" überbaut wird. Damit, dass die Frischluftentstehung gehindert und mit den Folgen der Planrealisierung

(Behinderung des Einflusses von Kaltluft) setzt sich der Umweltbericht allenfalls nur cursorisch auseinander. Der Umweltbericht als in das Bauleitplanverfahren integrierter Verfahrensabschnitt dient aber gerade dazu, sämtliche umwelt- und naturschutzrelevanten Aspekte im Zusammenhang und auch in Bezug auf die Auswirkungen abzuarbeiten. Dies ist vorliegend nur in einem unzureichenden Maße geschehen. Einer differenzierenden Betrachtung bedarf es im Übrigen im Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzcharakter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete. Es kann nach dem nach BNatSchG nach cursorischer Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebiete erhebliche beeinträchtigt werden können und müssen ihre Erhaltungsziele zum Schutzzwecke gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 mit anderen öffentlichen oder private Belange abgewogen werden. Anderenfalls ist eine – unterbliebene - Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Mit Blick auf den Habitatschutz besteht für die Gemeinde, wenn sie ein bislang unbebautes oder in seiner Natürlichkeit weitgehend unberührtes Gelände überplant oder an dieses heranplant, die grundsätzliche Pflicht zu klären, ob es sich um ein potentiell Schutzgebiet handelt; jedenfalls so lange eine Liste der FFH-Gebiete für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland noch nicht erstellt ist (vgl. Schinkdöv 2002, 46). Um nicht in treuwidriger Weise die Ziele der FFH-Richtlinie zu unterlaufen, darf das Beplanverfahren nur unter den Voraussetzungen von Artikel 6 Abs. 3 und 4 FFH fortgeführt werden, die sich insofern ebenfalls als zwingende Planvorgaben darstellten (BVerwGE 107,1; 110, 302; 112, 140).

Auch insoweit ist nicht zu ersehen, dass dieser Verpflichtung Folge geleistet wurde.

4. Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB:

Vorsorglich angezweifelt wird, dass die vorgestellte Planungskonzeption aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In der Planbegründung wird diesbezüglich lediglich ausgeführt, der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stelle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar. Dies entspreche in den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorbehaltlich einer abschließender Prüfung, die bislang nicht erfolgen konnte, ist anzuzweifeln, dass die Festsetzungen des Planentwurfes noch als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu verstehen sind. Hierbei wird wiederum nicht verkannt, dass nicht jede geringfügige Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verletzung des in § 8 Abs. 2 BauGB etablierten Entwicklungsgebotes führt. Dennoch ist die Bestimmung als Beschränkung der eingeschränkten Freiheit der Planungsfreiheit der Gemeinde zu verstehen (VGH BW BRS 32 Nr. 11).

5. Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB:

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, stellt eine wesentliche materielle Schranke planerischer Gestaltungskompetenz dar, durch deren Beachtung auch dem verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen wird (BVerwGE 56, 110; 107,215). Einfach gesetzlich ist das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB festgeschrieben. Es soll sicherstellen, dass die Gemeinde diejenige Planlösung wählt, welche die öffentlichen und privaten Belange, die grundsätzlich als gleichrangig anzusehen sind, am besten in Einklang bringt. Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, die im Planbereich gelegene Grundstücke unmittelbar betreffen oder entfaltet dieser erhebliche Auswirkungen auf nicht im Plangebiet gelegene Grundstücke, dürfen die tangierten Eigentümerinteressen nicht als objektiv geringwertig unbeachtet bleiben, weil der Bebauungsplan die zulässige Nutzung des Grundstückes und damit Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne im Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG bestimmt.

Die Interessen des Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes gehören mithin zum notwendigen Abwägungsmaterial (BVerwG NVwZ 2001, 431).

Nach Maßgabe dieser Kriterien gilt in Bezug auf die als fehlerhaft zu rügende Abwägung Folgendes:

a) Verfehlte Verkehrsplanung

Es ist zunächst die aus Sicht unseres Klienten verfehlte Verkehrsplanung anzusprechen.

Nach der in der Planung angesprochenen Verkehrsstudie ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 280 Kfz/24 h Fahrtrichtung auszugehen, wobei der überwiegende Anteil über die Umlandstraße abgewickelt werden soll. Schon diese Schätzzahl ist anzuzweifeln. Welche zusätzlichen Verkehrsströme konkret über die Straße "Im Bergele" abgewickelt werden sollen, die rund 1/3 des Baugebietes zuwägt, ist nicht ausgeführt. Lediglich wird zitiert, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes von einer deutlich wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung auszugehen ist, bei einer geringen Vorbelastung. In Bezug auf die Straße "Im Bergele" ist festzuhalten, dass diese aufgrund der engen Straßenbreite von ca. 4,0 m bereits jetzt kaum in der Lage ist, den Anliegerverkehr ordnungsgemäß abzuwickeln. Aufgrund der geringen Breite der Straße ist Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich. Teilweise, so im Bereich des Grundstückes FIST.-Nr. [REDACTED] wird die Straße über Privateigentum geführt. Die Fahrbahnbreite beträgt dort max. 4,0 m. Ein gefahrloser Begegnungsverkehr ist mithin schon jetzt nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planung ist aber dafür Sorge zu tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt und Gefährdungen von Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen bzw. auf ein minimales Maß reduziert werden. Dieser Anforderung

genügt die vorgelegte Planung nicht. Sie bewirkt im Gegenteil die Verschärfung einer bereits kritischen Verkehrssituation im Bereich der Straße "Im Bergle". Die Schaffung von sog. Pollern mit denen Verkehrsteilnehmer angehalten werden sollen, die Geschwindigkeit zu reduzieren, stellt auch im Hinblick darauf, dass für die Straße bereits eine Verkehrsbeschränkung von 30 km/h gilt, keine geeignete bzw. ausreichende Kompensationsmaßnahme dar. Es ist anzuzweifeln, ob die Maßnahme im Hinblick auf eine zu gewährleistende Verkehrsflüssigkeit auf § 45 StVO gestützt werden kann. Unter diesen Gesichtspunkten stellt sich die Planung mithin als defizitär dar.

b) Immissionsschutz

Gleiches gilt in Bezug auf die mit der Zunahme der Verkehrsströme verbundenen Lärm- und Abgasimmissionen. Aus der vorliegenden Planung lässt sich nicht entnehmen, dass die Verstärkung der Immissionssituation in die Abwägung eingestellt wurde, respektive die DIN 18005 berücksichtigt wurde. Die genannte DIN 18005 stellt nach allgemeiner Auffassung das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung dar. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Praktische Bedeutung gewinnt die Bestimmung vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, will heißen: Werden neue, auch zum Wohnen nutzbare Baugebiete im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen ausgewiesen, ist es regelmäßig angezeigt, eine zusätzliche Abschätzung oder auch dezidierte Lärmprognose zu erstellen, um die Einhaltung hinreichender Wohnruhe feststellen zu können.

Dabei liegt in Orientierungswerten der DIN 18005 gebietsbezogen ein um jeweils 5 dB(A) abgestuften Zielwert zugrunde, dessen Überschreitung einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung bedarf. Für bereits vorbelastete Bereiche, die überplant bzw. durch eine Planung weiterbelastet werden, gilt im Grunde nichts anderes. Auch dann ist sicherzustellen, dass durch die Auswirkungen der Planung keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierfür schreibt die DIN 18005 gebietsspezifische Grenz- bzw. Richtwerte vor. Eine Unzumutbarkeit ist jedenfalls bei Außenpegeln in Bereichen von Tagwerten von mehr als 70 dB(A) und Nachtwerten von mehr als 60 dB(A) auszugehen. Eine gesehene Eigentumsbeeinträchtigung liegt allerdings nach unserer Auffassung bereits bei den Richtwerten für ein (de facto) Wohngebiet (55 dB(A)/40 dB(A)). Bei Überschreitungen dieser Werte ergibt sich für die betroffenen Anlieger ein Schutzanspruch aktiven bzw. passiven Schallschutz (siehe hierzu BVerwG Beschluss v. 17.05.1995 - 4 NB 30/94). Insoweit die einschlägigen Lärmrichtwerte überschritten werden, ist zudem davon auszugehen, dass damit Gesundheitsgefahren für die betroffenen Anlieger verbunden sind. Ein Bebauungsplan, der i. R. der möglichen Mittel der Bauleitplanung durch die Grundrechtsordnung zum Schutze des Eigentums und der Gesundheit bezogenen Grenzen missachtet, ist ermessensdefizitär.

In Bezug auf unseren Klienten ist konkret zu würdigen, dass das Gebäude "Im Bergle ■" nur wenige Meter von der Straße entfernt liegt. Das Haus wird bewohnt von der fünfköpfigen Familie unseres Klienten sowie dessen Eltern. Ein Teil der Wohnräume sind auf die Straße "Im Bergle" ausgerichtet.

Trotz der in den vergangenen Jahren erfolgten Baumaßnahmen im östlichen (hinterliegenden) Teil der Straße "Im Bergle" handelte es sich bislang um ein ruhiges, gehobenes Wohnquartier. Dieser Gebietsqualität droht unser Mandant nunmehr durch die vorgesehen Umwidmung der Straße verlustig zu gehen, was dessen eigentumsrechtliche Situation nachhaltig verändert.

Aufgrund der Engstelle im Bereich der Zufahrt - die Fahrbahn beschreibt dort einen leichten Knick - und der absehbaren Zunahme von Verkehrsbewegungen ist auch der Anliegergebrauch unseres Klienten erheblich beeinträchtigt; mindestens in der Form, dass eine gefahrlose Zufahrt zu der im nordwestlichen Grundstücksteil befindlichen Garage nicht mehr möglich sein wird; dies zumal Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück nicht gegeben sind.

So aber liegen die Dinge vorliegend im Hinblick darauf, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf trotz der gesehenen Auswirkungen in einer Weise kompensatorische Maßnahmen beinhaltet.

Insgesamt ist deshalb von einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange auszugehen, im Rahmen der die Interessen unseres Mandanten ohne nachvollziehbare Rechtfertigung zurückgesetzt wird.

Die Stadt Ravensburg wird deshalb aufgefordert, die bestehende Planung zu überdenken und zu den gebrachten Kritikpunkten durch geeignete Umplanungen bezüglich der Verkehrsführung Rechnung zu tragen.

Mein Mandant behält sich vor diesem Hintergrund vor, den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Verfahren nach § 47 VWGO anzurufen.

Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt vorbehalten. Hierzu bitten wir uns zu gegebenen Zeitpunkt auch die in der Offenlegung noch zu erfolgenden bzw. der Stadt bereits vorliegenden Stellungnahme der Träger öffentlichen Belange (TÖB' s) zuzuleiten. Entstehende Kopierkosten können uns unmittelbar aufgegeben werden.

Abwägung

Die Ende der 70iger Jahre entwickelte Studie für einen westlichen Teilbereich hatte ausschließlich informellen Charakter.

Sie kann mit ihren Aussagen in keinsten Weise heutigen Maßstäben der Siedlungsentwicklung genügen.

Das Planungserfordernis ist gegeben, weil

- der Wohnungsbericht der Stadt Ravensburg vom März 2008 aufzeigt, dass Ravensburg zum Wohnungsmarkttyp mit Potenzial gehört

- die Raumordnungsprognose für den Kreis Ravensburg weiterhin von einem Bedarf für Wohnungsneubau von ca. 250 WE/Jahr ausgeht
- die Bewerberliste für das künftige Wohngebiet Leim-Nord mit über 100 Meldungen die Notwendigkeit für das Baulandangebot belegt.

Eine Nachverdichtung der Reichsbausiedlung ist auf Grund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke in keinsten Weise geeignet den eindeutig bestehenden Bedarf zu befriedigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Leim-Nord als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf ist wie oben genannt gegeben. Nachverdichtungen finden in Ravensburg bei Verfügbarkeit der Flächen ständig statt (z. B. Bahnareal, LZB-Gelände). Damit ist dem Optimierungsgebot Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen findet jeweils erst nach fast vollständiger Belegung zuletzt erschlossener Neubaugebiete (z. B. Greckenhofweg in Schmalegg und Bremhag in Bavendorf) statt. Es handelt sich daher um keine Vorratsplanung. Dem Optimierungsgebot und der Alternativprüfung ist i. S. der vorgenannten Ausführungen genügend Rechnung getragen.

Die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen basiert auf dem Stadtklimagutachten von 2001. Die darauf hin erfolgte Planoptimierung besteht in der Offenhaltung der Gillenbachaue als wichtige Kaltluftabflussbahn. Die im Wohngebiet ergänzenden Grünschnitten ermöglichen eine Durchlässigkeit für Kaltluft. Die durch den Verlust von Kaltluftproduktionsflächen entstehende Beeinträchtigung ist unter Berücksichtigung der insgesamt vorhandenen klimaaktiven Fläche als unerheblich einzustufen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist voll umfänglich durchgeführt worden.

Das Entwicklungsgebot ist unter Berücksichtigung der in § 1 a BauGB insbesondere zu beachtenden Belangen wie Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene beachtet.

Gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros ModusConsult, Ulm vom 24.01.2008 wird für die Straße "Im Bergle" eine Verkehrszunahme von 200 Kfz/24 h prognostiziert. Die Straße "Im Bergle" wird mit zusätzlichen Verkehren von 25 Hausgrundstücken belastet. Die gegenwärtige Belastung beträgt ca. 400 Kfz/24 h.

Die Straße "Im Bergle" ist in diesem Bereich nicht endgültig hergestellt und stellt sich als eine niveaugleiche, einheitliche Verkehrsfläche dar. Der befahrbare Bereich erstreckt sich in einzelnen Randbereichen auch auf Privatgrundstücke. Ein Begegnungsverkehr ist an der Engstelle zwischen Haus Nr. 14 und 15 ohne Benutzung des befestigten und in der Örtlichkeit nicht erkennbaren privaten Grundstückstreifens nicht möglich. In Anbetracht dieser Situation, die, wie anwaltlich aufgezeigt, schon jetzt einen gefahrlosen Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich macht. Da dieser Zustand auch ohne etwaige Mehrverkehre keine ordnungsgemäße Verkehrsführung darstellt, hat

die Verwaltung im Rahmen einer Erörterung mit der Bürgerinitiative der dortigen Eigentümer am 24.07.2008 Möglichkeiten für eine Verbesserung der Verkehrssituation besprochen. Vorgesehen sind auf Höhe der Häuser Nr. 10 und Nr. 14 jeweils Plateauausbildungen (Ausführungsart wie im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Kapuzinerstraße in der Nordstadt) die ohne zusätzliche Geräuscherzeugung aber nur langsam überfahren werden können. Damit ist gewährleistet, dass die Verkehre mit geringer Fahrgeschwindigkeit und bei gegenseitiger Rücksichtnahme im Begegnungsverkehr (max. Tempo 30) abgewickelt werden kann. Im Bereich des Hauses Nr. 15 ist der Erwerb eines schmalen Grundstücksstreifens erforderlich.

Mit diesen baulichen Verbesserungsmaßnahmen wird eine ordnungsgemäße Verkehrssicherheit gewährleistet, die auch dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Rechnung tragen.

Insoweit handelt es sich nicht um eine defizitäre Planung.

Es wird nicht verkannt, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, insbesondere in den heute verkehrsarmen Randlagen, durchaus eine deutlich wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrs- und damit der Lärmbelastung zu erwarten ist. Bei einer sehr geringen Vorbelastung bewirkt schon eine in der absoluten Größenordnung geringe Mehrbelastung eine in der Relation deutliche, wahrnehmbare Veränderung. Es ist aber festzustellen, dass die Lärmbelastungen im Bereich der bestehenden Wohngebiete auch mit Berücksichtigung der Neubebauung noch unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegen werden.

Mit den hier zu Grunde zu legenden Lärmpegeln von jetzt ca. 54 dB(A) und künftig 56 dB(A) tags wird die Unzumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) weit unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich um 1 dB(A) überschritten. Ein Ermessensdefizit liegt nicht vor. Eine nachhaltige Verschlechterung der Lärmsituation und der Gebietsqualität ist nicht gegeben und auch die Zufahrtssituation zu der im nordwestlichen Grundstücksteil befindlichen Garage verändert sich nicht maßgeblich. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Planung des Baugebietes Leim-Nord mit einer Teiler-schließung über die Straße "Im Bergle" gerechtfertigt.

Ergebnis

Die in der Stellungnahme in Zweifel gezogenen Sachverhalte sind bei den Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Planänderungen hinsichtlich der Verkehrsführung können nicht berücksichtigt werden.

2.2.11 Stellungnahme von 1 Bürger, anwaltlich vertreten, Im Bergle vom 30.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass Frau [REDACTED], Im Bergle [REDACTED] 88213 Ravensburg, uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird vorab von Berufswegen versichert.

rum an bauwilligen Haushalten mit angemessenen Grundstücken versorgen zu können, wurde das Gebiet in vier Bereiche gegliedert: Im Norden und Westen des Plangebietes soll sich die Bebauung in ihrer Ausformung an die angrenzend vorhandenen Gebäude anlehnen; in der Gebietsmitte (mittlerer Bereich), als auch im Bereich einer vorhandenen Erhebung am östlichen Rand (so genannter Hügel), ist die Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf deutlich kleineren Parzellen geplant, als diese in der Umgebung vorhanden sind. Die bislang nur auf der Nordseite bebaute Straße "Am Wald" soll auch südlich einseitig bebaut (in Ausnutzung vorhandener Erschließung) werden. Im Westen des Gebietes sollen die beiden vorhandenen Straßen Hölderlin- und Uhlandstraße nach Norden verlängert werden.

Die dort vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes orientiert sich an dem Maß der Überbauung und den Kubaturen an dem südlich angrenzenden Bestand. Die Auswirkungen der Planung werden in Bezug auf Verkehr und Umwelt als bewältigungsfähig angesehen, wobei auf eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2008 sowie den Bebauungsplan angelegten Umweltbericht verwiesen wird. Nach Kenntnis unseres Mandanten wurde bereits 1980 das Baugebiet überplant. Die damals entwickelte Studie, die wohl nicht in die Offenlegung gelangte, sah allerdings eine wesentlich geringere Bebauungsdichte vor. Aus welchen Gründen diese Konzeption aufgegeben wurde, die weit weniger belastend für die Plannachbarn gewesen wäre, ist nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund wendet sich unsere Klientin gegen den ausliegenden Planentwurf, in dem nachfolgende **STELLUNGNAHME** (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu den Akten mit der Bitte um entsprechende Beachtung gereicht wird; im Einzelnen sind folgende rechtliche Aspekte anzusprechen:

1. Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Der Grundsatz der Planrechtfertigung hat in § 1 Abs. 3 BauGB seinen positiv-rechtlichen Niederschlag gefunden. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gemeinde als Planungs-trägerin wird danach zugleich eine Pflicht zum Erlass erforderlicher Pläne sowie ein Verbot nicht erforderlicher Pläne auferlegt. Nach zutreffender Rechtsauffassung handelt es sich bei der Frage der Erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB um einen gerichtlich voll überprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff (BVerwGE 34, 301; 84, 123). Aus der Planbegründung (II 5. der textlichen Festsetzungen) geht nur kurssorisch hervor, dass ein Bedarf für familiengerechten Wohnungsbau gesehen werde. Fakten werden nicht ausgeführt. Die Ausführungen erschöpfen sich in abstrakten Darlegungen, die in dieser Form nicht überprüfbar sind.

Es wird dabei nicht verkannt, dass ein Bedarf an Wohnflächen auch dann bauplanerisch ausgewiesen werden kann, wenn der Bedarf zwar nicht aktuell, aber doch mit einiger Sicherheit prognostizierbar ist. Eine sichere Vorratsplanung, mit deren Realisierung auf absehbarer Zeit

nicht zu rechnen ist, stellt dagegen im Regelfall ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar (siehe hierzu Bayer. VGH, NVWZ-RR 2000, 79; VGH BW, Verwaltungsblätter BW 2002, 200 ff.). Von dieser Konstellation ist vorliegend auszugehen. Es ist auch nicht ersichtlich, geschweige denn belegt, dass sich die Bevölkerungssituation sich gegenüber dem aus dem Jahr 1980 stammenden Entwurf relevant verändert hat. Dies zumal in der Zwischenzeit das ebenfalls zur Ortschaft Taldorf gehörige Baugebiet Bremhag (Bavendorf) realisiert wurde. Zudem ist keine nach der Rechtsprechung erforderliche Alternativprüfung zu ersehen. Namentlich wurde offensichtlich nicht erwogen, dass das im Ortsteil Oberzell gelegene Gebiet der sog. Reichsbausiedlung nachzuverdichten. Bekannt ist, dass dieserhalb Überlegungen zwar angestellt wurden; ein förmliches Bauleitplanverfahren wurde aber nicht eingeleitet.

2. Bodenschutzklausel/Umwidmungssperre (§ 1 a Abs. 1 BauGB):

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung des bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Areals, mit mindestens teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht insoweit nicht den Geboten des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Diese Regelung stellt nach allgemeiner Auffassung ein Optimierungsgebot dar (Hoppe BVBL 1992, 853; BVerwG VBL 1992, 1438). Der Bedeutung dieser Gewichts Vorgabe wird die vorliegende Planung nur unzureichend gerecht. Hierbei wird nicht verkannt, dass die sog. "Bodenschutzklausel" bzw. die "Umwidmungssperre" im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden können. Jedenfalls dann, wenn andere, gleich bedeutende Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen. Dies ist erkennbar nicht der Fall. In der Planbegründung wird dargestelltermaßen lediglich auf einen gesehenen, nicht näher ausgeführten Bedarf an Wohnbebauung verwiesen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass dem Optimierungsgebot mindestens gleichwertige Interessen gegenüberstehen. Erwähntermaßen hat auch eine Alternativenprüfung im Sinne einer Nachverdichtung bereits vorhandener (nicht beplanter) Areale nicht stattgefunden.

3. Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB):

Der zugrundeliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt im Weiteren nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 b i. V. m. § 2 a BauGB. Danach ist zur Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beizufügen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Bericht ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Notwendig ist danach u. a. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale die-

ser Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Ferner sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Der ausliegende Umweltbericht ist insofern unzureichend bzw. abwägungsdefizitär als zwar konstatiert wird, dass durch die Bebauung Flächen zur Kaltluftproduktion sowie Kaltluftabflussbahnen verloren gehen, die Auswirkungen diesbezüglich aber als gering eingestuft werden (Ziff. 9.1). Übersehen wird dabei, dass zu wesentlichen Teilen eine "klimaaktive Fläche" überbaut wird. Damit, dass die Frischluftentstehung gehindert und mit den Folgen der Planrealisierung (Behinderung des Einflusses von Kaltluft) setzt sich der Umweltbericht allenfalls nur cursorisch auseinander. Der Umweltbericht als in das Bauleitplanverfahren integrierter Verfahrensabschnitt dient aber gerade dazu, sämtliche umwelt- und naturschutzrelevanten Aspekte im Zusammenhang und auch in Bezug auf die Auswirkungen abzuarbeiten.

Dies ist vorliegend nur in einem unzureichenden Maße geschehen. Einer differenzierenden Betrachtung bedarf es im Übrigen im Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzcharakter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete. Es kann nach dem nach BNatSchG nach cursorischer Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebiete erhebliche beeinträchtigt werden können und müssen ihre Erhaltungsziele zum Schutzzwecke gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 mit anderen öffentlichen oder private Belange abgewogen werden. Anderenfalls ist eine – unterbliebene - Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Mit Blick auf den Habitatschutz besteht für die Gemeinde, wenn sie ein bislang unbebautes oder in seiner Natürlichkeit weitgehend unberührtes Gelände überplant oder an dieses heranplant, die grundsätzliche Pflicht zu klären, ob es sich um ein potentiell Schutzgebiet handelt; jedenfalls so lange eine Liste der FFH-Gebiete für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland noch nicht erstellt ist (vgl. Schinkdöv 2002, 46). Um nicht in treuwidriger Weise die Ziele der FFH-Richtlinie zu unterlaufen, darf das Beplanverfahren nur unter den Voraussetzungen von Artikel 6 Abs. 3 und 4 FFH fortgeführt werden, die sich insofern ebenfalls als zwingende Planvorgaben darstellten (BVerwGE 107,1; 110, 302; 112, 140). Auch insoweit ist nicht zu ersehen, dass dieser Verpflichtung Folge geleistet wurde.

4. Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB:

Vorsorglich angezweifelt wird, dass die vorgestellte Planungskonzeption aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In der Planbegründung wird diesbezüglich lediglich ausgeführt, der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stelle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar. Dies entspreche in den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorbehaltlich einer abschließender Prüfung, die bislang nicht erfolgen konnte, ist anzuzweifeln, dass die Festsetzungen des Planentwurfes noch als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu verstehen sind. Hierbei wird wiederum nicht verkannt, dass

nicht jede geringfügige Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verletzung des in § 8 Abs. 2 BauGB etablierten Entwicklungsgebotes führt. Dennoch ist die Bestimmung als Beschränkung der eingeschränkten Freiheit der Planungsfreiheit der Gemeinde zu verstehen (VGH BW BRS 32 Nr. 11).

5. Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB:

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, stellt eine wesentliche materielle Schranke planerischer Gestaltungskompetenz dar, durch deren Beachtung auch dem verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen wird (BVerwGE 56, 110; 107,215). Einfach gesetzlich ist das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB festgeschrieben. Es soll sicherstellen, dass die Gemeinde diejenige Planlösung wählt, welche die öffentlichen und privaten Belange, die grundsätzlich als gleichrangig anzusehen sind, am besten in Einklang bringt.

Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, die im Planbereich gelegene Grundstücke unmittelbar betreffen oder entfaltet dieser erhebliche Auswirkungen auf nicht im Plangebiet gelegene Grundstücke, dürfen die tangierten Eigentümerinteressen nicht als objektiv geringwertig unbeachtet bleiben, weil der Bebauungsplan die zulässige Nutzung des Grundstückes und damit Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne im Art. 14 Abs. 1

S. 2 GG bestimmt. Die Interessen des Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes gehören mithin zum notwendigen Abwägungsmaterial (BVerwG NVwZ 2001, 431).

Nach Maßgabe dieser Kriterien gilt in Bezug auf die als fehlerhaft zu rügende Abwägung Folgendes:

a) Verfehlte Verkehrsplanung

Es ist zunächst die aus Sicht unseres Klienten verfehlte Verkehrsplanung anzusprechen.

Nach der in der Planung angesprochenen Verkehrsstudie ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 280 Kfz/24 h Fahrtrichtung auszugehen, wobei der überwiegende Anteil über die Umlandstraße abgewickelt werden soll. Schon diese Schätzzahl ist anzuzweifeln. Welche zusätzlichen Verkehrsströme konkret über die Straße "Im Bergle" abgewickelt werden sollen, die rund 1/3 des Baugebietes zuwägt, ist nicht ausgeführt. Lediglich wird zitiert, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes von einer deutlich wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung auszugehen ist, bei einer geringen Vorbelastung. In Bezug auf die Straße "Im Bergle" ist festzuhalten, dass diese aufgrund der engen Straßenbreite von ca. 4,0 m bereits jetzt kaum in der Lage ist, den Anliegerverkehr ordnungsgemäß abzuwickeln. Aufgrund der geringen Breite der Straße ist Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich. Die Fahrbahnbreite beträgt dort max.

4,0 m. Ein gefahrloser Begegnungsverkehr ist mithin schon jetzt nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planung ist aber dafür Sorge zu tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt und Gefährdungen von Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen bzw. auf ein minimales Maß reduziert werden. Dieser Anforderung genügt die vorgelegte Planung nicht. Sie bewirkt im Gegenteil die Verschärfung einer bereits kritischen Verkehrssituation im Bereich der Straße "Im Bergle". Die Schaffung von sog. Pollern mit denen Verkehrsteilnehmer angehalten werden sollen, die Geschwindigkeit zu reduzieren, stellt auch im Hinblick darauf, dass für die Straße bereits eine Verkehrsbeschränkung von 30 km/h gilt, keine geeignete bzw. ausreichende Kompensationsmaßnahme dar. Es ist anzuzweifeln, ob die Maßnahme im Hinblick auf eine zu gewährleistende Verkehrsflüssigkeit auf § 45 StVO gestützt werden kann. Unter diesen Gesichtspunkten stellt sich die Planung mithin als defizitär dar.

In Bezug auf unsere Klientin gilt folgende Sondersituation: Das Gebäude wurde ca. 1960 errichtet und beinhaltet drei (teilweise selbstbewohnte) Wohneinheiten. Die Straße "Im Bergle" wurde ebenfalls in dieser Zeit hergestellt und wies ursprünglich lediglich eine einfache Befestigung (Kiesbelag) auf. Etwa in den 80-er Jahren wurde die Straße dann geteert. Wohl im Rahmen dieser Maßnahme wurde teilweise das Grundeigentum unserer Klientin in Anspruch genommen. Will heißen: Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen wurde im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ein schmaler asymmetrisch verlaufender Grundstückstreifen überteert. Für den Fahrzeugverkehr ist nicht wahrnehmbar, dass tatsächlich das Grundeigentum unserer Klientin befahren wird. Unter Beachtung der Grundstücksgrenzen beträgt die Fahrbreite an der engsten Stelle (nordöstlich Grundstücksgrenze) max. 4,0 m.

Durch den diskutierten Bebauungsplanentwurf wird die Situation verschärft und die bereits bestehende rechtliche Fehlentwicklung befestigt. Andererseits ist unsere Klientin nicht bereit, Grundeigentum abzutreten; umgekehrt stellt sich diesbezüglich die Frage von Entschädigungsansprüchen.

b) Immissionsschutz

Gleiches gilt in Bezug auf die mit der Zunahme der Verkehrsströme verbundenen Lärm- und Abgasimmissionen. Aus der vorliegenden Planung lässt sich nicht entnehmen, dass die Verstärkung der Immissionssituation in die Abwägung eingestellt wurde, respektive die DIN 18005 berücksichtigt wurde. Die genannte DIN 18005 stellt nach allgemeiner Auffassung das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung dar. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Praktische Bedeutung gewinnt die Bestimmung vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, will heißen: Werden neue, auch zum Wohnen nutzbare Baugebiete im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen ausgewiesen, ist es regel-

mäßig angezeigt, eine zusätzliche Abschätzung oder auch dezidierte Lärmprognose zu erstellen, um die Einhaltung hinreichender Wohnruhe feststellen zu können.

Dabei liegt in Orientierungswerten der DIN 18005 gebietsbezogen ein um jeweils 5 dB(A) abgestuften Zielwert zugrunde, dessen Überschreitung einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung bedarf. Für bereits vorbelastete Bereiche, die überplant bzw. durch eine Planung weiterbelastet werden, gilt im Grunde nichts anderes. Auch dann ist sicherzustellen, dass durch die Auswirkungen der Planung keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierfür schreibt die DIN 18005 gebietsspezifische Grenz- bzw. Richtwerte vor. Eine Unzumutbarkeit ist jedenfalls bei Außenpegeln in Bereichen von Tagwerten von mehr als 70 dB(A) und Nachtwerten von mehr als 60 dB(A) auszugehen. Eine gesehene Eigentumsbeeinträchtigung liegt allerdings nach unserer Auffassung bereits bei den Richtwerten für ein (de facto) Wohngebiet (55 dB(A)/40 dB(A)). Bei Überschreitungen dieser Werte ergibt sich für die betroffenen Anlieger ein Schutzanspruch aktiven bzw. passiven Schallschutz (siehe hierzu BVerwG Beschluss v. 17.05.1995 - 4 NB 30/94).

Insoweit die einschlägigen Lärmrichtwerte überschritten werden, ist zudem davon auszugehen, dass damit Gesundheitsgefahren für die betroffenen Anlieger verbunden sind. Ein Bebauungsplan, der i. R. der möglichen Mittel der Bauleitplanung durch die Grundrechtsordnung zum Schutze des Eigentums und der Gesundheit bezogenen Grenzen missachtet, ist ermessensdefizitär.

So aber liegen die Dinge vorliegend im Hinblick darauf, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf trotz der gesehenen Auswirkungen in einer Weise kompensatorische Maßnahmen beinhaltet.

Insgesamt ist deshalb von einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange auszugehen, im Rahmen der die Interessen unseres Mandanten ohne nachvollziehbare Rechtfertigung zurückgesetzt wird.

Die Stadt Ravensburg wird deshalb aufgefordert, die bestehende Planung zu überdenken und zu den gebrachten Kritikpunkten durch geeignete Umplanungen bezüglich der Verkehrsführung Rechnung zu tragen. Mein Mandant behält sich vor diesem Hintergrund vor, den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Verfahren nach § 47 VWGO anzurufen.

Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt vorbehalten. Hierzu bitten wir uns zu gegebenem Zeitpunkt auch die in der Offenlegung noch zu erfolgenden bzw. der Stadt bereits vorliegenden Stellungnahme der Träger öffentlichen Belange (TÖB' s) zuzuleiten. Entstehende Kopierkosten können uns unmittelbar aufgegeben werden.

Abwägung

Die Ende der 70iger Jahre entwickelte Studie für einen westlichen Teilbereich hatte ausschließlich informellen Charakter.

Sie kann mit ihren Aussagen in keinsten Weise heutigen Maßstäben der Siedlungsentwicklung genügen.

Das Planungserfordernis ist gegeben, weil

- der Wohnungsbericht der Stadt Ravensburg vom März 2008 aufzeigt, dass Ravensburg zum Wohnungsmarkttyp mit Potenzial gehört
- die Raumordnungsprognose für den Kreis Ravensburg weiterhin von einem Bedarf für Wohnungsneubau von ca. 250 WE/Jahr ausgeht
- die Bewerberliste für das künftige Wohngebiet Leim-Nord mit über 100 Meldungen die Notwendigkeit für das Baulandangebot belegt.

Eine Nachverdichtung der Reichsbausiedlung ist auf Grund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke in keinsten Weise geeignet den eindeutig bestehenden Bedarf zu befriedigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Leim-Nord als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf ist wie oben genannt gegeben. Nachverdichtungen finden in Ravensburg bei Verfügbarkeit der Flächen ständig statt (z. B. Bahnareal, LZB-Gelände).

Damit ist dem Optimierungsgebot Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen findet jeweils erst nach fast vollständiger Belegung zuletzt erschlossener Neubaugebiete (z. B. Greckenhofweg in Schmalegg und Bremhag in Bavendorf) statt. Es handelt sich daher um keine Vorratsplanung. Dem Optimierungsgebot und der Alternativprüfung ist i. S. der vorgenannten Ausführungen genügend Rechnung getragen.

Die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen basiert auf dem Stadtklimagutachten von 2001. Die darauf hin erfolgte Planoptimierung besteht in der Offenhaltung der Gillenbachaue als wichtige Kaltluftabflussbahn. Die im Wohngebiet ergänzenden Grünschnitten ermöglichen eine Durchlässigkeit für Kaltluft. Die durch den Verlust von Kaltluftproduktionsflächen entstehende Beeinträchtigung ist unter Berücksichtigung der insgesamt vorhandenen klimaaktiven Fläche als unerheblich einzustufen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist voll umfänglich durchgeführt worden.

Das Entwicklungsgebot ist unter Berücksichtigung der in § 1 a BauGB insbesondere zu beachtenden Belangen wie Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene beachtet.

Gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros ModusConsult, Ulm vom 24.01.2008 wird für die Straße "Im Bergle" eine Verkehrszunahme von 200 Kfz/24 h prognostiziert. Die Straße "Im Bergle" wird mit zusätzlichen Verkehren von 25 Hausgrundstücken belastet. Die gegenwärtige Belastung beträgt ca. 400 Kfz/24 h.

Die Straße "Im Bergle" ist in diesem Bereich nicht endgültig hergestellt und stellt sich als eine niveaugleiche, einheitliche Verkehrsfläche dar. Der befahrbare Bereich erstreckt sich in einzelnen Randbereichen auch auf Privatgrundstücke. Ein Begegnungsverkehr ist an der

Engstelle zwischen Haus Nr. ■ und ■ ohne Benutzung des befestigten und in der Örtlichkeit nicht erkennbaren privaten Grundstückstreifens nicht möglich. In Anbetracht dieser Situation, die, wie anwaltlich aufgezeigt, schon jetzt einen gefahrlosen Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich macht. Da dieser Zustand auch ohne etwaige Mehrverkehre keine ordnungsgemäße Verkehrsführung darstellt, hat die Verwaltung im Rahmen einer Erörterung mit der Bürgerinitiative der dortigen Eigentümer am 24.07.2008 Möglichkeiten für eine Verbesserung der Verkehrssituation besprochen. Vorgesehen sind auf Höhe der Häuser Nr. ■ und Nr. ■ jeweils Plateauausbildungen (Ausführungsart wie im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Kapuzinerstraße in der Nordstadt) die ohne zusätzliche Geräuscherzeugung aber nur langsam überfahren werden können. Damit ist gewährleistet, dass die Verkehre mit geringer Fahrgeschwindigkeit und bei gegenseitiger Rücksichtnahme im Begegnungsverkehr (max. Tempo 30) abgewickelt werden kann. Im Bereich des Hauses Nr. ■ ist der Erwerb eines schmalen Grundstückstreifens erforderlich.

Mit diesen baulichen Verbesserungsmaßnahmen wird eine ordnungsgemäße Verkehrssicherheit gewährleistet, die auch dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Rechnung tragen.

Insoweit handelt es sich nicht um eine defizitäre Planung.

Es wird nicht verkannt, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, insbesondere in den heute verkehrsarmen Randlagen, durchaus eine deutlich wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrs- und damit der Lärmbelastung zu erwarten ist. Bei einer sehr geringen Vorbelastung bewirkt schon eine in der absoluten Größenordnung geringe Mehrbelastung eine in der Relation deutliche, wahrnehmbare Veränderung. Es ist aber festzustellen, dass die Lärmbelastungen im Bereich der bestehenden Wohngebiete auch mit Berücksichtigung der Neubebauung noch unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegen werden.

Mit den hier zu Grunde zu legenden Lärmpegeln von jetzt ca. 54 dB(A) und künftig 56 dB(A) tags wird die Unzumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) weit unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich um 1 dB(A) überschritten. Ein Ermessensdefizit liegt nicht vor. Durch die in den 80iger Jahren hergestellte Straßenoberfläche unter Einbeziehung des asymmetrischen östlichen Grundstückstreifens wird spätestens seit diesem Zeitpunkt vom öffentlichen Verkehr benutzt. Dagegen hatte der Eigentümer bislang keinen Einspruch erhoben. Im Rahmen der Erörterung vom 24.07.2008 wurden Lösungen für diese ungeklärte Situation erörtert. Seitens der Verwaltung wurde vorgeschlagen, diesen privaten Grundstücksteil durch die Stadt zu erwerben und im Zusammenhang mit dem Einbau der 2 Plateaus erkennbar in die Verkehrsfläche einzubeziehen. Die Stadt wird dem Grundstückseigentümer ein entsprechendes Angebot unterbreiten.

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Planung des Baugebietes Leim-Nord mit einer Teilerschließung über die Straße "Im Bergle" gerechtfertigt.

Ergebnis

Die in der Stellungnahme in Zweifel gezogenen Sachverhalte sind bei den Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Planänderungen hinsichtlich der Verkehrsführung können nicht berücksichtigt werden.

2.2.12 Stellungnahme von 1 Bürger, anwaltlich vertreten, Im Bergle ■ vom 30.12.2008

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass Frau ■, Im Bergle ■ 88213 Ravensburg, uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird vorab von Berufswegen versichert.

Unsere Klientin ist Eigentümerin des Grundstückes mit der Wohnanschrift Im Bergle ■ 88213 Ravensburg. Das Grundstück unserer Klientin liegt unweit östlich des Plangebietes. Es wird durch die schmale Straße "Im Bergle" erschlossen, die nach dem Bebauungsplanentwurf zusammen mit der Straße „Am Wald“ einen Großteil der nördlichen und westlichen Bebauung erschließen soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,76 ha. Er wird begrenzt im Norden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) ■ durch Grünflächen mit den FIST.-Nr. ■ und ■ sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den FIST.-Nr. ■ (Im Bergle). Die Ortsgrenze wird definiert durch die teilweise bebauten Parzellen (von Nord nach Süd) ■

■ durch den Fußweg (FIST.-Nr. ■) sowie den Gillenbach (FIST.-Nr. ■). Im Süden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) ■

■ und ■ sowie die öffentlichen Verkehrsflächen (FIST.-Nr. ■ [Hölderlinstraße, ■] Fußweg, ■ [Uhlandstraße und ■ Josef-Graf-Weg).

Im Westen wird der Grenzverlauf bestimmt durch einen Mischwald (FIST.-Nr. ■). Das zur Überplanung vorgesehene Gelände wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Grünland), vereinzelt bestehen Bäume (Streuobst). Vorhanden ist im Weiteren ein ökologisch hochwertiger Gewässerstreifen am Gillenbach, mit belassenen Biotopen (Hecken, Bachauen, u. a.).

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über bereits bestehende Straßen und Wege mithin durch vorhandene Wohngebiete folgen; dies betrifft die Straßen: "Straße am Wald", "Hauffweg", "Uhlandstraße", "Hölderlinstraße" und "Im Bergle". Im Norden ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Straßen "Am Wald" und "Im Bergle". Im Süden ist eine verkehrsrechtliche Anbindung über die "Uhlandstraße" und die "Hölderlinstraße" vorgesehen.

Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen im Baugebiet vorgese-

hen, die auch die Straße "Im Wald" (im Norden) und den "Hauffweg" und "Umlandstraße" (im Süden) anbinden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schusental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar.

Begründet im Sinne des gesehenen Planungserfordernisses (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird die Notwendigkeit dieses Bebauungsplanverfahren damit, dass im Bereich der Stadt Ravensburg ein spürbarer Mangel an Flächen für familiengerechten Wohnungsbau in kleinen Einheiten bestehe. Der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, sei eng; damit verbinde sich die Gefahr, dass Haushalte ins Umland abwandern. Ein möglichst breites Spektrum an bauwilligen Haushalten mit angemessenen Grundstücken versorgen zu können, wurde das Gebiet in vier Bereiche gegliedert: Im Norden und Westen des Plangebietes soll sich die Bebauung in ihrer Ausformung an die angrenzend vorhandenen Gebäude anlehnen; in der Gebietsmitte (mittlerer Bereich), als auch im Bereich einer vorhandenen Erhebung am östlichen Rand (so genannter Hügel), ist die Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf deutlich kleineren Parzellen geplant, als diese in der Umgebung vorhanden sind.

Die bislang nur auf der Nordseite bebaute Straße "Am Wald" soll auch südlich einseitig bebaut (in Ausnutzung vorhandener Erschließung) werden. Im Westen des Gebietes sollen die beiden vorhandenen Straßen Hölderlin- und Umlandstraße nach Norden verlängert werden. Die dort vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes orientiert sich an dem Maß der Überbauung und den Kubaturen an dem südlich angrenzenden Bestand. Die Auswirkungen der Planung werden in Bezug auf Verkehr und Umwelt als bewältigungsfähig angesehen, wobei auf eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2008 sowie den Bebauungsplan angelegten Umweltbericht verwiesen wird. Nach Kenntnis unseres Mandanten wurde bereits 1980 das Baugebiet überplant. Die damals entwickelte Studie, die wohl nicht in die Offenlegung gelangte, sah allerdings eine wesentlich geringere Bebauungsdichte vor. Aus welchen Gründen diese Konzeption aufgegeben wurde, die weit weniger belastend für die Plannachbarn gewesen wäre, ist nicht bekannt.

Vor diesem Hintergrund wendet sich unsere Klientin gegen den ausliegenden Planentwurf, in dem nachfolgende STELLUNGNAHME (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu den Akten mit der Bitte um entsprechende Beachtung gereicht wird; im Einzelnen sind folgende rechtliche Aspekte anzusprechen:

1. Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Der Grundsatz der Planrechtfertigung hat in § 1 Abs. 3 BauGB seinen positiv-rechtlichen Niederschlag gefunden. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gemeinde als Planungs-

trägerin wird danach zugleich eine Pflicht zum Erlass erforderlicher Pläne sowie ein Verbot nicht erforderlicher Pläne auferlegt. Nach zutreffender Rechtsauffassung handelt es sich bei der Frage der Erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB um einen gerichtlich voll überprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff (BVerwGE 34, 301; 84, 123). Aus der Planbegründung (II 5. der textlichen Festsetzungen) geht nur cursorisch hervor, dass ein Bedarf für familiengerechten Wohnungsbau gesehen werde. Fakten werden nicht ausgeführt. Die Ausführungen erschöpfen sich in abstrakten Darlegungen, die in dieser Form nicht überprüfbar sind. Es wird dabei nicht verkannt, dass ein Bedarf an Wohnflächen auch dann bauplanerisch ausgewiesen werden kann, wenn der Bedarf zwar nicht aktuell, aber doch mit einiger Sicherheit prognostizierbar ist. Eine sichere Vorratsplanung, mit deren Realisierung auf absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, stellt dagegen im Regelfall ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar (siehe hierzu Bayer. VGH, NVWZ-RR 2000, 79; VGH BW, Verwaltungsblätter BW 2002, 200 ff.). Von dieser Konstellation ist vorliegend auszugehen. Es ist auch nicht ersichtlich, geschweige denn belegt, dass sich die Bevölkerungssituation sich gegenüber dem aus dem Jahr 1980 stammenden Entwurf relevant verändert hat. Dies zumal in der Zwischenzeit das ebenfalls zur Ortschaft Taldorf gehörige Baugebiet Bremhag (Bavendorf) realisiert wurde. Zudem ist keine nach der Rechtsprechung erforderliche Alternativprüfung zu ersehen.

Namentlich wurde offensichtlich nicht erwogen, dass das im Ortsteil Oberzell gelegene Gebiet der sog. Reichsbausiedlung nachzuverdichten. Bekannt ist, dass dieserhalb Überlegungen zwar angestellt wurden; ein förmliches Bauleitplanverfahren wurde aber nicht eingeleitet.

2. Bodenschutzklausel/Umwidmungssperre (§ 1 a Abs. 1 BauGB):

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung des bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Areals, mit mindestens teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht insoweit nicht den Gebot des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Diese Regelung stellt nach allgemeiner Auffassung ein Optimierungsgebot dar (Hoppe BVBL 1992, 853; BVerwG VBL 1992, 1438). Der Bedeutung dieser Gewichtsvorgabe wird die vorliegende Planung nur unzureichend gerecht. Hierbei wird nicht verkannt, dass die sog. "Bodenschutzklausel" bzw. die "Umwidmungssperre" im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden können. Jedenfalls dann, wenn andere, gleich bedeutende Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen. Dies ist erkennbar nicht der Fall. In der Planbegründung wird dargestelltermaßen lediglich auf einen gesehenen, nicht näher ausgeführten Bedarf an Wohnbebauung verwiesen. Es kann daher nicht davon

ausgegangen werden, dass dem Optimierungsgebot mindestens gleichwertige Interessen gegenüberstehen. Erwähntermaßen hat auch eine Alternativenprüfung im Sinne einer Nachverdichtung bereits vorhandener (nicht beplanter) Areale nicht stattgefunden.

3. Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB):

Der zugrundeliegende Bebauungsplanentwurf erfüllt im Weiteren nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 b i. V. m. § 2 a BauGB. Danach ist zur Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beizufügen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Bericht ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Notwendig ist danach u. a. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale dieser Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Ferner sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Der ausliegende Umweltbericht ist insofern unzureichend bzw. abwägungsdefizitär als zwar konstatiert wird, dass durch die Bebauung Flächen zur Kaltluftproduktion sowie Kaltluftabflussbahnen verloren gehen, die Auswirkungen diesbezüglich aber als gering eingestuft werden (Ziff. 9.1). Übersehen wird dabei, dass zu wesentlichen Teilen eine "klimaaktive Fläche" überbaut wird. Damit, dass die Frischluftentstehung gehindert und mit den Folgen der Planrealisierung (Behinderung des Einflusses von Kaltluft) setzt sich der Umweltbericht allenfalls nur kursorisch auseinander.

Der Umweltbericht als in das Bauleitplanverfahren integrierter Verfahrensabschnitt dient aber gerade dazu, sämtliche umwelt- und naturschutzrelevanten Aspekte im Zusammenhang und auch in Bezug auf die Auswirkungen abzuarbeiten. Dies ist vorliegend nur in einem unzureichenden Maße geschehen. Einer differenzierenden Betrachtung bedarf es im Übrigen im Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzcharakter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete. Es kann nach dem nach BNatSchG nach kursorischer Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebiete erhebliche beeinträchtigt werden können und müssen ihre Erhaltungsziele zum Schutzzwecke gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 mit anderen öffentlichen oder private Belange abgewogen werden. Anderenfalls ist eine – unterbliebene - Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Mit Blick auf den Habitatschutz besteht für die Gemeinde, wenn sie ein bislang unbebautes oder in seiner Natürlichkeit weitgehend unberührtes Gelände überplant oder an dieses heranplant, die grundsätzliche Pflicht zu klären, ob es sich um ein potentielles Schutzgebiet handelt; jedenfalls so lange eine Liste der FFH-Gebiete für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland noch nicht erstellt ist (vgl. Schinkdöv 2002, 46). Um nicht in treuwidriger Weise die Ziele der FFH-Richtlinie zu unterlaufen, darf das Beplanverfahren nur unter den Voraussetzungen von Artikel 6 Abs. 3 und 4 FFH fortgeführt werden, die sich insofern ebenfalls als zwingende Planvorgaben darstellen

(BVerwGE 107,1; 110, 302; 112, 140). Auch insoweit ist nicht zu ersehen, dass dieser Verpflichtung Folge geleistet wurde.

4. Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB:

Vorsorglich angezweifelt wird, dass die vorgestellte Planungskonzeption aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In der Planbegründung wird diesbezüglich lediglich ausgeführt, der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stelle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar. Dies entspreche in den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorbehaltlich einer abschließender Prüfung, die bislang nicht erfolgen konnte, ist anzuzweifeln, dass die Festsetzungen des Planentwurfes noch als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu verstehen sind. Hierbei wird wiederum nicht verkannt, dass nicht jede geringfügige Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verletzung des in § 8 Abs. 2 BauGB etablierten Entwicklungsgebotes führt. Dennoch ist die Bestimmung als Beschränkung der eingeschränkten Freiheit der Planungsfreiheit der Gemeinde zu verstehen (VGH BW BRS 32 Nr. 11).

5. Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB:

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, stellt eine wesentliche materielle Schranke planerischer Gestaltungskompetenz dar, durch deren Beachtung auch dem verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen wird (BVerwGE 56, 110; 107,215). Einfach gesetzlich ist das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB festgeschrieben. Es soll sicherstellen, dass die Gemeinde diejenige Planlösung wählt, welche die öffentlichen und privaten Belange, die grundsätzlich als gleichrangig anzusehen sind, am besten in Einklang bringt. Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, die im Planbereich gelegene Grundstücke unmittelbar betreffen oder entfaltet dieser erhebliche Auswirkungen auf nicht im Plangebiet gelegene Grundstücke, dürfen die tangierten Eigentümerinteressen nicht als objektiv geringwertig unbeachtet bleiben, weil der Bebauungsplan die zulässige Nutzung des Grundstückes und damit Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne im Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG bestimmt. Die Interessen des Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes gehören mithin zum notwendigen Abwägungsmaterial (BVerwG NVwZ 2001, 431).

Nach Maßgabe dieser Kriterien gilt in Bezug auf die als fehlerhaft zu rügende Abwägung Folgendes:

a) Verfehlte Verkehrsplanung

Es ist zunächst die aus Sicht unseres Klienten verfehlte Verkehrsplanung anzusprechen.

Nach der in der Planung angesprochenen Verkehrsstudie ist mit einem

zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 280 Kfz/24 h Fahrtrichtung auszugehen, wobei der überwiegende Anteil über die Uhlandstraße abgewickelt werden soll. Schon diese Schätzzahl ist anzuzweifeln. Welche zusätzlichen Verkehrsströme konkret über die Straße "Im Bergle" abgewickelt werden sollen, die rund 1/3 des Baugebietes zuwägt, ist nicht ausgeführt. Lediglich wird zitiert, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes von einer deutlich wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung auszugehen ist, bei einer geringen Vorbelastung. In Bezug auf die Straße "Im Bergle" ist festzuhalten, dass diese aufgrund der engen Straßenbreite von ca. 4,0 m bereits jetzt kaum in der Lage ist, den Anliegerverkehr ordnungsgemäß abzuwickeln. Aufgrund der geringen Breite der Straße ist Begegnungsverkehr nur eingeschränkt möglich. Teilweise, so im Bereich des Grundstückes F1St.-Nr. [REDACTED] wird die Straße über Privateigentum geführt. Die Fahrbahnbreite beträgt dort max. 4,0 m. Ein gefahrloser Begegnungsverkehr ist mithin schon jetzt nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planung ist aber dafür Sorge zu tragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt und Gefährdungen von Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen bzw. auf ein minimales Maß reduziert werden. Dieser Anforderung genügt die vorgelegte Planung nicht. Sie bewirkt im Gegenteil die Verschärfung einer bereits kritischen Verkehrssituation im Bereich der Straße "Im Bergle". .

Die Schaffung von sog. Pollern mit denen Verkehrsteilnehmer angehalten werden sollen, die Geschwindigkeit zu reduzieren, stellt auch im Hinblick darauf, dass für die Straße bereits eine Verkehrsbeschränkung von 30 km/h gilt, keine geeignete bzw. ausreichende Kompensationsmaßnahme dar. Es ist anzuzweifeln, ob die Maßnahme im Hinblick auf eine zu gewährleistende Verkehrsflüssigkeit auf § 45 StVO gestützt werden kann. Unter diesen Gesichtspunkten stellt sich die Planung mithin als defizitär dar

b) Immissionsschutz

Gleiches gilt in Bezug auf die mit der Zunahme der Verkehrsströme verbundenen Lärm- und Abgasimmissionen. Aus der vorliegenden Planung lässt sich nicht entnehmen, dass die Verstärkung der Immissionssituation in die Abwägung eingestellt wurde, respektive die DIN 18005 berücksichtigt wurde. Die genannte DIN 18005 stellt nach allgemeiner Auffassung das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung dar. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Praktische Bedeutung gewinnt die Bestimmung vornehmlich für die Planung neuer Baugebiete, will heißen: Werden neue, auch zum Wohnen nutzbare Baugebiete im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen ausgewiesen, ist es regelmäßig angezeigt, eine zusätzliche Abschätzung oder auch dezidierte Lärmprognose zu erstellen, um die Einhaltung hinreichender Wohnruhe feststellen zu können. Dabei liegt in Orientierungswerten der DIN 18005 gebietsbezogen ein um jeweils 5 dB(A) abgestuften Zielwert zugrunde, dessen Überschreitung einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung bedarf. Für bereits vorbelastete Bereiche, die überplant bzw. durch eine Planung weiterbelastet werden, gilt im Grunde nichts anderes. Auch dann ist sicherzustellen, dass durch die Auswirkungen der Planung keine städtebaulichen Missstände auftreten. Hierfür schreibt die DIN 18005 gebietsspezifische Grenz- bzw. Richtwerte vor. Eine Unzumutbarkeit ist jedenfalls bei Außenpegeln in Bereichen von Tagwerten von mehr als 70 dB(A) und Nachtwerten von mehr als 60 dB(A) auszugehen. Eine gesehene Eigentumsbeeinträchtigung liegt allerdings nach unserer Auffassung bereits bei den Richtwerten für ein (de facto) Wohngebiet (55 dB(A)/40 dB(A)). Bei Überschreitungen dieser Werte ergibt sich für die betroffenen Anlieger ein Schutzanspruch aktiven bzw. passiven Schallschutz (siehe hierzu BVerwG Beschluss v. 17.05.1995 - 4 NB 30/94). Insoweit die einschlägigen Lärmrichtwerte überschritten werden, ist zudem davon auszugehen, dass damit Gesundheitsgefahren für die betroffenen Anlieger verbunden sind. Ein Bebauungsplan, der i. R. der möglichen Mittel der Bauleitplanung durch die Grundrechtsordnung zum Schutze des Eigentums und der Gesundheit bezogenen Grenzen missachtet, ist ermessensdefizitär.

In Bezug auf unsere Klientin stellt sich die Situation wie folgt dar: Das in deren Alleineigentum stehende Wohngebäude - es handelt sich um ein Fachwerkbau - ist ca. 160 Jahre alt. Die Gründung des Gebäudes, das (teilweise) auf einem Naturkeller steht, ist entsprechend und aufgrund der Lage des Gebäudes unweit des vor einigen Jahren errichteten Kreisverkehrs der Nähe zu dem Kindergarten (FSt.-Nr. 2312/17) und der damit verbundenen unbefriedigenden Parkplatzsituation, ist diese schon jetzt in erheblichem Maße Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt. Durch den erwarteten Zusatzverkehr, der über die Straße "Im Bergele" abgewickelt werden soll, wird sich dies noch verstärken. Eine weitere, nicht hinnehmbare Lärmbeeinträchtigung erwartet unsere Klientin auch durch den unmittelbar dem Wohngebäude gegenüber geplanten Verkehrspoller, der zum Einhalten der vorgeschriebenen Fahrgeschwindigkeit (Zone 30) führen soll.

Im Ergebnis werden daher bereits bestehende Missstände hinsichtlich der Verkehrsführung und damit verbundenen Immissionen durch die vorgesehene Bauleitplanung weiter verschärft. Es wird im erheblichen Maße in eigentumsrechtliche Positionen unserer Klientin (Art. 14 GG, Anliegergebrauch) eingegriffen.

So aber liegen die Dinge vorliegend im Hinblick darauf, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf trotz der gesehenen Auswirkungen in einer Weise kompensatorische Maßnahmen beinhaltet.

Insgesamt ist deshalb von einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange auszugehen, im Rahmen der die Interessen unseres Mandanten ohne nachvollziehbare Rechtfertigung zurückgesetzt wird.

Die Stadt Ravensburg wird deshalb aufgefordert, die bestehende Planung zu überdenken und zu den gebrachten Kritikpunkten durch geeignete Umplanungen bezüglich der Verkehrsführung Rechnung zu tragen. Mein Mandant behält sich vor diesem Hintergrund vor, den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Verfahren nach § 47 VWGO anzurufen.

Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt vorbehalten, Hierzu bitten wir uns zu gegebenem Zeitpunkt auch die in der Offenlegung noch zu erfolgenden bzw. der Stadt bereits vorliegenden Stellungnahme der Träger öffentlichen Belange (TÖB' s) zuzuleiten. Entstehende Kopierkosten können uns unmittelbar aufgegeben werden.

Abwägung

Die Ende der 70iger Jahre entwickelte Studie für einen westlichen Teilbereich hatte ausschließlich informellen Charakter.

Sie kann mit ihren Aussagen in keinsten Weise heutigen Maßstäben der Siedlungsentwicklung genügen.

Das Planungserfordernis ist gegeben, weil

- der Wohnungsbericht der Stadt Ravensburg vom März 2008 aufzeigt, dass Ravensburg zum Wohnungsmarkttyp mit Potenzial gehört
- die Raumordnungsprognose für den Kreis Ravensburg weiterhin von einem Bedarf für Wohnungsneubau von ca. 250 WE/Jahr ausgeht
- die Bewerberliste für das künftige Wohngebiet Leim-Nord mit über 100 Meldungen die Notwendigkeit für das Baulandangebot belegt.

Eine Nachverdichtung der Reichsbausiedlung ist auf Grund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke in keinsten Weise geeignet den eindeutig bestehenden Bedarf zu befriedigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Leim-Nord als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf ist wie oben genannt gegeben. Nachverdichtungen finden in Ravensburg bei Verfügbarkeit der Flächen ständig statt (z. B. Bahnareal, LZB-Gelände). Damit ist dem Optimierungsgebot Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen findet jeweils erst nach fast vollständiger Belegung zuletzt erschlossener Neubaugebiete (z. B. Greckenhofweg in Schmalegg und Bremhag in Bavendorf) statt. Es handelt sich daher um keine Vorratsplanung. Dem Optimierungsgebot und der Alternativprüfung ist i. S. der vorgenannten Ausführungen genügend Rechnung getragen.

Die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen basiert auf dem Stadtklimagutachten von 2001. Die darauf hin erfolgte Planoptimierung besteht in der Offenhaltung der Gillenbachaue als wichtige Kaltluftabflussbahn. Die im Wohngebiet ergänzenden Grünschniesen ermöglichen eine Durchlässigkeit für Kaltluft. Die durch den Verlust von Kaltluftproduktionsflächen entstehende Beeinträchtigung ist unter Berücksichtigung der insgesamt vorhandenen klimaaktiven Fläche als unerheblich einzustufen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist voll umfänglich durchgeführt worden.

Das Entwicklungsgebot ist unter Berücksichtigung der in § 1 a BauGB insbesondere zu beachtenden Belangen wie Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene beachtet.

Gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros ModusConsult, Ulm vom 24.01.2008 wird für die Straße "Im Bergle" eine Verkehrszunahme von 200 Kfz/24 h prognostiziert. Die Straße "Im Bergle" wird mit zusätzlichen Verkehren von 25 Hausgrundstücken belastet. Die gegenwärtige Belastung beträgt ca. 400 Kfz/24 h.

Die Straße "Im Bergle" ist in diesem Bereich nicht endgültig hergestellt und stellt sich als eine niveaugleiche, einheitliche Verkehrsfläche dar. Der befahrbare Bereich erstreckt sich in einzelnen Randbereichen auch auf Privatgrundstücke. Ein Begegnungsverkehr ist an der Engstelle zwischen Haus Nr. ■■■ und ■■■ ohne Benutzung des befestig-

ten und in der Örtlichkeit nicht erkennbaren privaten Grundstückstreifens nicht möglich.

In Anbetracht dieser Situation, die, wie anwaltlich aufgezeigt, schon jetzt einen gefahrlosen Begegnungsverkehr nur eingeschränkt ermöglicht. Da dieser Zustand auch ohne etwaige Mehrverkehre keine ordnungsgemäße Verkehrsführung darstellt, hat die Verwaltung im Rahmen einer Erörterung mit der Bürgerinitiative der dortigen Eigentümer am 24.07.2008 Möglichkeiten für eine Verbesserung der Verkehrssituation besprochen. Vorgesehen sind auf Höhe der Häuser Nr. ■ und Nr. ■ jeweils Plateauausbildungen (Ausführungsart wie im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Kapuzinerstraße in der Nordstadt) die ohne zusätzliche Geräuscherzeugung aber nur langsam überfahren werden können. Damit ist gewährleistet, dass die Verkehre mit geringer Fahrgeschwindigkeit und bei gegenseitiger Rücksichtnahme im Begegnungsverkehr (max. Tempo 30) abgewickelt werden kann. Im Bereich des Hauses Nr. ■ ist der Erwerb eines schmalen Grundstücksstreifens erforderlich.

Mit diesen baulichen Verbesserungsmaßnahmen wird eine ordnungsgemäße Verkehrssicherheit gewährleistet, die auch dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Rechnung tragen.

Insoweit handelt es sich nicht um eine defizitäre Planung.

Es wird nicht verkannt, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, insbesondere in den heute verkehrsarmen Randlagen, durchaus eine deutlich wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrs- und damit der Lärmbelastung zu erwarten ist. Bei einer sehr geringen Vorbelastung bewirkt schon eine in der absoluten Größenordnung geringe Mehrbelastung eine in der Relation deutliche, wahrnehmbare Veränderung. Es ist aber festzustellen, dass die Lärmbelastungen im Bereich der bestehenden Wohngebiete auch mit Berücksichtigung der Neubebauung noch unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegen werden.

Mit den hier zu Grunde zu legenden Lärmpegeln von jetzt ca. 54 dB(A) und künftig 56 dB(A) tags wird die Unzumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) weit unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich um 1 dB(A) überschritten. Ein Ermessensdefizit liegt nicht vor. Eine nachhaltige Verschlechterung der Lärmsituation ist nicht gegeben auch nicht durch den unmittelbar dem Wohngebäude gegenüber geplanten Verkehrspoller.

Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen mit Poller und 2 Plateauausbildungen werden eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten bewirken und damit zur Lärmreduzierung beitragen. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Planung des Baugebietes Leim-Nord mit einer Teilerschließung über die Straße "Im Bergle" gerechtfertigt.

Ergebnis

Die in der Stellungnahme in Zweifel gezogenen Sachverhalte sind bei den Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Planänderungen hinsichtlich der Verkehrsführung können nicht berücksichtigt werden.

2.2.13 Stellungnahme von 2 Bürgern, Am Wald, Flst. Nr. [REDACTED] vom 02.01.2009

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Zur Geltendmachung unseres Baugesuches "Flst.: [REDACTED] - Straße: Am Wald" vom 26.07.2001 legen wir in obiger Sache Einspruch ein. Vom Baurechtsamt Ravensburg, sowie vom Regierungspräsidium wurde uns bzw. unserem Rechtsbeistand seinerzeit mitgeteilt, dass eine Bebauung dann möglich wäre, wenn in "Leim-Nord" bebaut wird. Wir bitten um Ihre Stellungnahme.

Abwägung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Flst. Nr. [REDACTED] als Grünfläche dargestellt und stellt zusammen mit dem Flst. Nr. [REDACTED] im Randbereich des Waldes einen wichtigen freizuhaltenden Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum dar. Auch auf Grund der unmittelbar hinter dem Weg um mehrere Meter steil abfallenden Topographie ist dieses Grundstück für eine Bebauung nicht geeignet. Das Grundstück liegt im Außenbereich und kann aus den vorgenannten Gründen nicht bebaut werden.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.2.14 Stellungnahme von 1 Bürger, Hauffweg [REDACTED] vom 01.01.2009

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Hiermit lege ich folgenden Einspruch ein:
Durch die Breite von ca. 12 m des Baugartiers erwarte ich eine Verschattung unserer Foto-Voltaik-Anlage auf unserem Hausdach. Dies ergibt sich zum Einen daraus, dass das neue Haus sehr weit Richtung Süden vor unsere Gebäudeflucht gebaut werden darf und zum Anderen dadurch, dass bei diesem Gebäude eine Dachneigung von bis zu 37 ° zulässig ist.
Bitte setzen Sie sich mit mir in Verbindung, wie dies zu lösen ist.

Abwägung

Das Bauquartier 25 liegt 12,5 m süd-östlich des Ostgiebels von Hauffweg [REDACTED]. In diesem Bauquartier ist eine Wandhöhe von 4,0 m und eine Dachneigung von 37 ° bei gleicher Firstrichtung wie Hauffweg 14 festgesetzt. Eine Verschattung der Foto-Voltaik-Anlage ist auf Grund des abfallenden Geländes ausgeschlossen.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.2.15 Stellungnahme von 2 Bürgern, Uhlandstraße ■ vom 05.01.2009

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Die nach Planfassung vom 03.11.2008 vorgesehenen Änderungen nehmen wir zur Kenntnis. Trotzdem bleiben einige Fragen unbeantwortet, die wir hier kurz aufzeigen wollen:

1. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass die Bebauungsdichte zu hoch gewählt wurde und dadurch kein attraktives Wohngebiet entstehen kann.
2. Die ausgewiesenen Parkflächen nach wie vor unzureichend sind und dies sich bis in die Uhlandstrasse auswirken wird.
3. Es nicht erkennbar ist, ob der geplante Fußweg über den Gillenbach so konzipiert ist, dass er auch für Fahrräder benutzbar wird und als Zubringer für Kindergarten, Bushaltestellen und Ortszentrum gelten kann und in den Abendstunden entsprechend beleuchtet ist.
4. Ist eine Gasversorgung für das Baugebiet vorgesehen und wenn ja, könnte die Uhlandstrasse auch davon profitieren?
5. Wie wird die Versorgung von Fernsehen und Radio realisiert?
6. Sind Satelliten-Schlüsseln erlaubt?
7. Gibt es im Rahmen der Erschließung für Leim Nord Erschließungskosten für die Uhlandstrasse in irgendwelcher Form?

Besonders darauf hinweisen möchten die Bewohner der Uhlandstrasse darauf, dass es keine Verbindung der Strasse am Wald zur Hölderlinstrasse gibt, da dies nochmals zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung führen würde.

Ob die im Fanfarenheim am 18.11.2008 aufgezeigte mögliche Verkehrsberuhigung in der Uhlandstrasse Gegenstand des Bebauungsplanes Leim Nord ist, entzieht sich unserem Kenntnisstand. Sie ist auf jeden Fall notwendig und sinnvoll, da besonders viele Schulkinder als Fußgänger zu erwarten sind. Ob dies in Form einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h basiert oder sonstigen möglichen Maßnahmen ist sekundär.

Den vorgesehenen Kreisverkehr Uhlandstrasse - Schillerstrasse halten wir absolut für sinnlos. Dagegen wäre ein Kreisverkehr an der Einmündung der Uhlandstrasse in die Kreisstrasse 7980 angebracht, da dieser gleichzeitig das Problem der Geschwindigkeitsbegrenzung für den Ortseingang und den Schulbereich lösen würde. Da bereits heute nur mit erhöhter Vorsicht in die Kreuzung eingefahren werden kann, ist dies nach der Bebauung nur über Kreisverkehr oder Ampelanlage möglich.

Abwägung

Nach Empfehlungen der RAST sollen 20 % der Anzahl der privaten Stellplätze als öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt werden. Diese Empfehlungen werden mit ca. 50 öffentlichen Parkplätzen im gesamten Bebauungsplangebiet bei weitem übertroffen. Darüber hinaus können im verkehrsberuhigten Bereich weitere öffentliche Stellplätze realisiert werden.

Des Weiteren werden im Bereich der Uhlandstraße durch alternierendes Parken zusätzliche Parkplätze geschaffen.

Die Verbindung zum Kindergarten über die Brücke soll auch für Fahrradfahrer benutzbar sein und beleuchtet werden.

Für das Baugebiet ist eine Gasversorgung vorgesehen.

Inwieweit auch die Uhlandstraße mit Gas versorgt werden könnte, bedarf einer gesonderten Prüfung durch die Technischen Werke Schusental.

Im Baugebiet wird eine Breitbandversorgung vorgesehen.

Für die Uhlandstraße fallen im Rahmen der Bebauung für Leim-Nord keine Erschließungskosten an.

Es gibt keine Fahrverbindung zwischen Hölderlinstraße und der Straße "Am Wald".

Es ist kein Kreisverkehr für die Anbindung der Uhlandstraße an die Kreisstraße vorgesehen.

Ergebnis

Für den Bebauungsplan ist keine abwägungsrelevante Entscheidung zu treffen.

2.2.16 Stellungnahme von 1 Bürger, [REDACTED] vom 13.01.2009

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass Frau [REDACTED] Abelstraße [REDACTED], 76134 Ludwigsburg, von uns anwaltlich vertreten wird. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird von Berufswegen versichert. Unsere Klientin ist Eigentümerin des unbebauten Grundstückes FlSt.-Nr. [REDACTED] (Gemarkung Oberzell). Dieses Flurstück schließt westlich an die durch die Straße „Am Wald“ vorhandene einzeilige Bebauung an. Über die Presse hat unsere Klientin erfahren, dass das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens "Leim-Nord" einbezogen wurde. Es wird dort als (öffentliche) Grünfläche ausgewiesen. Bedauerlicherweise hat unsere Klientin von dieser vorgesehenen Überplanung ihres Grundstückes erst nach Ablauf der Offenlegungsphase (§ 3 Abs. 2 BauGB) Kenntnis erlangt. Dessen ungeachtet sind, weil evident abwägungsrelevant, die durch diese vorgesehene Planung tangierten Eigentümerinteressen unserer Klientin zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Eine Verletzung von subjektiven Rechtspositionen betreffend unserer Klientin sehen wir im Folgenden: Im Rahmen einer gesetzmäßigen Planung ist dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung zu tragen. Danach sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besondere Geltung beanspruchen, zählt nach allgemeiner Auffassung hervorgehobenerweise auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG (Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Söfker BauGB § 1 RN 207 ff.). Die beabsichtigte Umwidmung der vollständigen Fläche des Grundstückes unserer Klientin in eine Gemeinbedarfsfläche bedeutet, dass ein Grundelement des Art. 14 Abs. 1 GG, die Privatnützigkeit, aufgehoben wird. Wir gehen hierbei davon aus, dass dem Grundstück

unserer Klientin, weil an dem vorhandenen Überbauungszusammenhang der nördlich der Straße "Am Wald" bestehenden einzeliligen Wohnbebauung teilnehmend, schon aktuell Baulandqualität zukommt.

Dabei verkennen wir nicht, dass das von unserer Klientin im Jahr 2001 eingereichte Baugesuch nach der damaligen Auffassung der Stadt nicht genehmigungsfähig war. Indes wurde dieserhalb keine (gerichtliche) Entscheidung getroffen. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist allerdings eine Wohnbebauung nicht nur parallel zu der vorhandenen Bebauung südlich der Straße "Am Wald" vorgesehen; weitere Baukörper im Plangebiet, die durch die Hölderlinstraße und zu erstellenden Erschließungsstraßen erschlossen werden sollen, reichen noch weiter in Westrichtung an den bestehenden Wald heran. Eine Erstreckung des Bauquartiers nördlich der Straße "Am Wald" entspräche daher grundsätzlich der Logik des Planentwurfes. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundeigentum unserer Klientin stellt dagegen die Vornahme einer im Interesse der Allgemeinheit erfolgenden fremdnützigen Festsetzung dar. Für einen derart einschneidenden Eingriff in die Eigentumsposition unserer Klientin, mit der dieser dauerhaft eine Überbauung des Grundstückes versagt wird, sind rechtfertigende Gründe nicht ersichtlich. Zwar ist der Planentwurf erkennbar von den Bemühen getragen, ökologisch notwendige Ausgleichsflächen i. R. der Grünordnung im Plangebiet auszuweisen; erforderlich ist dies allerdings nicht. Zumal die Gemeinde über ausreichend eigene Grundstücksflächen verfügen dürfte, die ebenfalls umgewidmet oder extensiviert werden könnten.

Für unsere Klientin regen wir daher an, die vorliegende Plankonzeption aufzugeben und auf dem Grundstück unserer Klientin (FSt.-Nr.

■■■■■ eine bezogen auf die Grundstücksgröße und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nördlich der Straße "Am Wald" angemessene Wohnbebauung zuzulassen. Gerne sind wir bereit, die Vorstellungen unserer Klientin bezüglich einer Wohnbebauung im Rahmen eines vorgeschlagenen Erörterungsgespräches zu diskutieren. Sollte dies auch von Ihrer Seite für sinnvoll erachtet werden, sehen wir entsprechenden Terminvorschlägen gerne entgegen. Wir weisen allerdings vorsorglich auch darauf hin, dass unsere Klientin die in der jetzigen Phase vorgesehene Überplanung ihres Grundstückes nicht hinnehmen wird. Sollte daher die Stadt Ravensburg an dieser festhalten, müssten wir unserer Klientin anempfehlen, den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Wege des Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) anzurufen. Die das Grundstück unserer Klientin betreffende fremdnützige Festsetzung einer Grünfläche führt im Übrigen schon jetzt zu einer Minderung des Verkehrswertes, die die Schranken der Inhaltsbestimmung von Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG überschreitet. Hieraus ergeben sich Entschädigungsansprüche unserer Klientin nach dem Planschadensrecht (§§ 39 ff. BauGB), insbesondere nach § 40 BauGB. Der Anspruch wird vorsorglich dem Grunde nach angemeldet. Auch hierzu wird um Rückäußerung von Seiten der Stadt Ravensburg gebeten.

Da die sachgerechte Vertretung der Interessen unserer Klientin die Kenntnis der relevanten Aktenvorgänge notwendig bedingt, beantragen wir schließlich die Gewährung von AKTEINEINSICHT (§§ 29 LVwVfG, 3 Abs. 2 BauGB) und bitten um baldestmögliche Ausfolgung der vollständigen Bebauungsplanakten (einschließlich vorliegender Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange) an unsere Kanzleiadresse. Sorgfältige Aktenbehandlung sowie unverzügliche Rückgabe werden anwaltlich versichert.

Abwägung

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen tragen den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die Bauplatzgrößen für die 1 ½-geschossigen Einfamilienhäuser liegen zwischen 460 qm – 700 qm und liegen somit in der Größenordnung der bereits bestehenden Einfamilienhäuser. Die Bauplätze im Bereich Hügel haben eine Größe von 350 qm – 470 qm und sind vorgesehen für die Nachfragegruppe von jungen Familien, die auf bezahlbare Grundstücksgrößen angewiesen sind. Insofern wird dem Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" und dem Belang des § 1 a (2) BauGB "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" ausdrücklich Rechnung getragen.

Eine Umwidmung in eine Gemeinbedarfsfläche ist nicht vorgesehen, es wird vielmehr das vorhandene Wiesengrundstück im Außenbereich als private Grünfläche festgesetzt.

Das Grundstück liegt außerhalb des Bebauungsplanzusammenhangs.

Die ergänzende Wohnbebauung auf der südlichen Seite der Straße "Am Wald" endet auf der Höhe des letzten Hauses auf der Nordseite. Die Logik des Planentwurfs liegt darin, im Übergang zum Wald und zur freien Landschaft hier den prägenden Talraum freizuhalten.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

3. Redaktionelle Änderungen

Durch Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, Verwaltung und Bürgern ergeben sich im Wesentlichen folgende redaktionelle Änderungen

im Plan

- geringfügige Verschiebung der Bauquartiere im Gebiet WA 5 nach Osten und des westlichsten Bauquartiers Nr. 41 nach Süden
- Eintrag der Waldabstandslinie im Gebiet WA 5 + 6
- Zurückverlegen der Garagenbauflucht am Hauffweg im Gebiet WA 4.1 um 1,50 m nach Norden und Gliederung mit 2 Carports
- Erhöhung der EFH bei Haus Nr. 38 um 0,30 m auf 435,50 m über NN

- Anpassung der Lage des Retentionsbeckens an die aktuelle Ausbauplanung
- Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Hauffweg
- Planeintrag eines Standortes für die zu versetzende Linde am Ende des Hauffweges
- Festsetzung eines Standortes für eine Umspannstation südlich des Bauquartiers 12 im Gebiet WA 2.1
- Rücknahme der südlichen Baugrenzen in den Gebieten WA 3.2 der Baugrundstücke 33 bis 36 um 0,50 m
- Festsetzung von Zufahrtsverboten entlang der Grundstücke 33 bis 36 und entlang Grundstück 43 im Anliegerweg 5

in den Textlichen Festsetzungen

- Ergänzung Ziff. 4.3:
"Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind im Waldabstandsreich in den Gebieten WA 5 + 6 nicht zulässig."
- Modifizierung Ziff. 6.1:
"In allen Baugebieten außer WA 6, WA 5 und WA 4.1 sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig."
(Ermöglichung von Mehrgenerationenwohnen)

4. Anlagen

- Anlage 1: Textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht vom 03.11.2008/23.01.2009
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf – Verkleinerung DIN A3
- Anlage 3: Grünordnungsplan – Verkleinerung DIN A3
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab, M 1:500 vom 03.11.2008/23.01.2009 für die Fraktionen
- Anlage 5: Umweltbericht/FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für die Fraktionen