

ANLAGE 4

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 03.02.2010:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt zwar ausweislich der Sitzungsvorlage zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.12.2009 lediglich, "um einzelne textliche Festsetzungen (Überschreitung der Baugrenzen, Definition Dachformen, Dachneigungen und Wandhöhen, Ausschluss von Dachterrassen) klarzustellen", während die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin verbindlich bleiben sollen. Ich nehme jedoch im Namen der Mandanten die Gelegenheit des Planänderungsverfahrens wahr, ein Überdenken der Festsetzungen für das Grundstück Flst. Nr. 2203/14 anzuregen.</p> <p>Für dieses Grundstück setzt der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung eine private Grünfläche fest, was für sich genommen schon ungewöhnlich ist. Denn allein um dieser Festsetzung willen wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 2203/11 und 2203/14 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leim Nord" aufgenommen, während unverständlicherweise alle übrigen, östlich anschließenden Grundstücke zwischen der Straße am Wald und dem Renauer Bach außen vor blieben. Allein die Tatsache, dass die letztgenannten Grundstücke weitgehend bebaut sind, kann hierfür kaum ausschlaggebend gewesen sein, da eine städtebauliche Regelung in der teilweise sehr schmalen Zone zwischen Straße und Bach sicher sinn-</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>Aspekte hinsichtlich der Festsetzung von privater Grünfläche bzw. der Festsetzung eines Baugebietes auf den Flurstücken Nr. 2203/11 und 2203/14 werden in dem Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Leim-Nord" nicht behandelt und unterliegen somit in diesem Verfahren nicht einer Abwägung.</p> <p>Die Einwände wurden im Wesentlichen bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan "Leim-Nord" vorgebracht und dort einer Abwägung unterzogen. (siehe Punkt 2.2.16 der Abwägung zum Satzungsbeschluss; DS 2009/041).</p> <p>Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans "Leim-Nord" für den Bereich der o.g. Flurstücke ist, mit der Festsetzung der privaten Grünfläche den bestehenden Siedlungsrand nördlich der Straße "Am Wald" zu sichern. Eine Ergänzung der dort vorhandenen Bebauung entspräche nicht dem Planungskonzept des Bebauungsplanes "Leim-Nord", das eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich nur auf der Südseite der Straße "Am Wald" und dessen Verlängerung vorsieht. Das Wohngebiet "Leim-Nord" wird dementsprechend im Norden durch die Straße "Am Wald" städtebaulich gefasst und im nord-westlichen Bereich, zur Waldkulisse und zur freien Landschaft hin, abgerundet. In Verbindung mit der festgesetzten o.g. privaten Grünfläche sichert der Bebauungsplan somit sowohl die Freihaltung der Blickbeziehungen als auch die erforderliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>voll gewesen wäre, ganz davon abgesehen, dass zumindest das östlichste Grundstück nach Lageplan noch erhebliche Reserven aufweist.</p> <p>Angesichts dessen drängt sich die Vermutung auf, dass die Grundstücke Flst. Nrn. 2203/11 und 2203/14 durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht etwa unbebaubar gelassen sondern gemacht werden sollten. Dies war bei Flst. Nr. 2203/11 vollkommen überflüssig, da dieses Grundstück nahezu vollständig von der 30 m tiefen Waldabstandsfläche überdeckt wird. Auch die damalige Abwägung vermag nicht zu überzeugen und lässt keinen anderen Schluss zu. Wenn es darin heißt, die Flst. Nm. 2203/11 und 2203/14 seien im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und bildeten einen wichtigen freizuhaltenden Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum, so ist dies insofern eine Scheinbegründung, als das gesamte Baugebiet Leim-Nord und erst recht der Bereich zwischen der Straße am Wald und dem Renauer Bach ursprünglich nicht anders dargestellt gewesen sein dürften. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ging es ja gerade darum, inwieweit es unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll war, von dieser Darstellung im (ohnein nicht parzellenscharfen) Flächennutzungsplan abzugehen. Auch ist nicht klar, warum gerade diese beiden Grundstücke einen "wichtigen freizuhaltenden Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum" darstellen sollten, wo doch die maßgebliche städtebauliche Zäsur der Renauer Bach und das ihn begleitende Gehölz ist. Ein derartiger "Übergang" macht auch angesichts der Tatsache, dass die entsprechenden, östlich angrenzenden Grundstücke (nördlich der Straße am Wald) bereits bebaut sind, wenig Sinn. Hieran ändert auch nichts die Tatsache, dass Flst. Nr. 2203/11 schon aus Gründen des einzuhaltenden Waldabstandes unbebaubar bleibt. Im Gegenteil, dies hebt die hiervon abweichende Situation des Grundstücks Flst. Nr. 2203/14 nur hervor.</p>	<p>Grünanbindung des durch das Plangebiet verlaufenden Grünzuges an die sich nördlich anschließende freie Landschaft.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auch das in der Abwägung verwendete Argument, Flst. Nr. 2203/14 sei wegen der "unmittelbar hinter dem Weg um mehrere Meter steil abfallenden Topographie für eine Bebauung nicht geeignet", verfängt nicht. Das Gegenteil ist der Fall. Denn zum einen entspricht die im Plan eingezeichnete Böschung nicht etwa den natürlichen Gegebenheiten, sondern ist ersichtlich auf die beim Bau der Straße am Wald vorgenommene Aufschüttung zurückzuführen. Zum anderen entspricht die Böschung bzw. die Modellierung des Grundstücks ziemlich genau derjenigen, welche alle anderen Bauherren nördlich der Straße am Wald vorfanden, wie ich mich vor Ort vergewissern konnte. Die Grundstücke wurden nahezu ausnahmslos mit einem auf Straßenniveau gelegenen Erdgeschoß bebaut, unter welches bachseitig ein Hanggeschoß geschoben wurde. Genau eine solche Bebauung, nämlich straßenseitig eingeschossig und bachseitig zweigeschossig, lässt sich ohne weiteres auch auf dem Grundstück der Mandanten verwirklichen, woran auch früher, als das Grundstück unstreitig noch im Außenbereich lag, niemand Zweifel hegte. Ja, das Grundstück ist noch weit besser als etwa die sechs östlich anschließenden Grundstücke unter größtmöglicher Schonung des Baches und seiner Randstreifen bebaubar, weil es etwa doppelt so tief ist wie das Grundstück Am Wald 14 und weil überhaupt keine Veranlassung besteht, ein Wohnhaus soweit bis an den Bach heranreichen zu lassen wie etwa auf dem Grundstück Am Wald 16.</p> <p>Das Argument schließlich, das Grundstück liege im Außenbereich und könne aus den vorgenannten Gründen nicht bebaut werden, ist eine unbrauchbare Leerformel, weil bis dahin das gesamte Plangebiet "Leim-Nord" im Außenbereich lag und es in dem Bebauungsverfahren ja gerade darum ging, ob es unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange dabei bleiben soll.</p> <p>Ich bin der Auffassung, dass weder der Abwägungsvorgang noch das Abwägungsergebnis den an eine ordnungsgemäße Abwägung</p>	

1. Änderung des Bebauungsplanes "Leim-Nord" Ravensburg-Oberzell

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nach § 1 Abs. 7 BauGB zu stellenden Anforderungen genügt mit der Folge, dass der Bebauungsplan zumindest in diesem Teilbereich unwirksam ist.</p> <p>Dieser Mangel sollte beseitigt werden, weshalb ich hiermit im Namen der Mandanten noch einmal anrege, eine angemessene Bebauungsmöglichkeit für das Grundstück Fist. Nr. 2203/14 festzusetzen.</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass das Grundstück nicht nur weit tiefer sondern auch etwa doppelt so breit ist wie die Mehrzahl der östlich angrenzenden Grundstücke, bietet sich die Festsetzung von zwei Bauquartieren an. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung könnte auf die (abstrahierten) Vorgaben der bereits vorhandenen Bebauung abgestellt werden.</p> <p>Um der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 VwGO willen sah ich mich veranlasst, gleichzeitig einen Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg gegen den Bebauungsplan "Leim-Nord" in seiner Fassung vom 14.02.2009 zu stellen. Ich habe dem Gericht mitgeteilt, dass ich mit einem vorläufigen Ruhen des Verfahrens im Hinblick darauf einverstanden bin, dass die Stadt Ravensburg im laufenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren Gelegenheit hat, ihre bisherige Planung zu überdenken und die Mandanten klaglos zu stellen. Ich würde es begrüßen, wenn diese Gelegenheit konstruktiv wahrgenommen und die vollständige Durchführung des Gerichtsverfahrens vermieden werden könnte. Gerne bin ich auch zu einem Gespräch über etwaige Lösungsmöglichkeiten inhaltlicher und verfahrenstechnischer Art bereit.</p>	