

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.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind personenbezogene Textpassagen geschwärzt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 28.04.2010:</p> <p>Wie Sie vielleicht wissen, vertreten wir den Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 2407 und 2169/1, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Locherhofweg/Eckerscher Tobel" befinden. Nach der in der Schwäbischen Zeitung veröffentlichten Tagesordnung Ihrer heutigen Sitzung ist vorgesehen, den Auslegungsbeschluss über diesen Bebauungsplan heute zu fassen. Selbstverständlich kennen wir den Inhalt des Ihnen vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht im Einzelnen. Das Stadtplanungsamt und das Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Ravensburg hat uns auf Nachfrage aber mitgeteilt, dass der Planentwurf sich weitgehend an jenen Entwürfen orientiert, über die Sie bereits im Januar und April 2008 beraten haben.</p> <p>In der Zwischenzeit hatten wir für den Eigentümer engagiert mit der Stadt Ravensburg verhandelt, um eine Bauleitplanung im Konsens zu erreichen.</p> <p>Der Eigentümer war und ist einverstanden damit, dass für das Grundstück Flst.Nr. 2407 sowie für etwas mehr als die südliche</p>	<p>Keine Berücksichtigung Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden ver-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hälfte des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 eine Grünfläche festgesetzt wird. Er würde sich vertraglich auch verpflichten, die Flächen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Darüber hinaus war und ist der Eigentümer bereit, der Stadt eine Teilfläche seines Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 zu einem von der Stadt festzusetzenden Preis (auch unentgeltlich) zur Verfügung zu stellen, damit direkte öffentliche Wegebeziehungen zwischen dem vom Pfänderweg kommenden Fußweg und der St.-Martinus-Straße bzw. der Straße "Im Andermannsberg" geschaffen werden können.</p> <p>Dies setzt jedoch voraus, dass die nordöstlich des neuen öffentlichen Fußwegs zwischen Pfänderweg und St.-Martinus-Straße auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird; das Stadtplanungsamt hat hierzu bereits einen Planentwurf erstellt. Gegenüber den Entwürfen des Stadtplanungsamts aus dem Jahr 2008 bedeutet dies keine wesentliche Verdichtung und wäre darüber hinaus mit erheblichen Vorteilen für die Stadt Ravensburg in Form der neuen Wege verbunden.</p> <p>Bedauerlicherweise sind die Verhandlungen daran gescheitert, dass die Stadt Ravensburg das Grundstück Flst.Nr. 2407 sowie die als Grünfläche festzusetzende Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 zum Preis von gut [REDACTED] unbedingt erwerben wollte. Da das Grundstück Flst.Nr. 2407 mit einem Vorkaufsrecht belastet ist und der Vorkaufsberechtigte nicht auf sein Vorkaufsrecht verzichten wollte, schien der Stadt das Risiko, die Flächen letztlich nicht zu erwerben, zu groß. Das planerische Ziel, die Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, ist freilich auch ohne Erwerb der Flächen und für die Stadt kostenlos mit dem oben angeführten Verhandlungsergebnis zu erreichen.</p>	<p>schiedene städtebauliche Planungskonzeptionen erarbeitet und mit dem Einwender abgestimmt.</p> <p>Im Laufe des Planungsprozesses zeigte sich jedoch, dass zur Umsetzung der dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegenden Planungsziele die Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der privaten Grünfläche abweichend von den o.g. alternativen Planungskonzeptionen überarbeitet werden musste. Zur Sicherung der klimatisch und ökologisch wertvollen Freiflächenstruktur wird daher das WA im Wesentlichen auf die derzeit bereits überwiegend versiegelten Betriebsflächen der Gärtnerei beschränkt und nicht weiter nach Süden ausgeweitet. Die private Grünfläche umfasst überwiegend den Grundstücksteilbereich, der als Pflanz- und Beetfläche genutzt wurde. Daher konnten die vom Einwender angesprochenen alternativen Planungskonzeptionen im Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt werden konnten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir bitten Sie deshalb, Ihre heutige Entscheidung eingehend zu überdenken. Die vorgesehene Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Grünfläche in den Entwürfen aus dem Jahr 2008 entspricht unseres Erachtens nicht der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Zudem würde die Stadt auf die neuen öffentlichen Wege und eine rechtssichere Planung im Konsens mit dem Eigentümer verzichten.</p>	
2.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 10.06.2010:</p> <p>I.</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Grundstücke Flst.Nr. 2166, 2169/1 und 2407. Das Grundstück Flst.Nr. 2166 weist eine Fläche von ■■■ qm, das Grundstück Flst.Nr. 2169/1 von ■■■■ qm und das Grundstück Flst.Nr. 2407 von ■■■■ qm auf.</p> <p>1.a) Das Grundstück Flst.Nr. 2166 ist zu erheblichen Teilen befestigt. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2166 befindet sich ein eingeschossiges, unterkellertes Lagergebäude mit einer Grundfläche von etwa 100 qm. Das Lagergebäude wurde von der Stadt Ravensburg im Oktober 1963 bauaufsichtlich genehmigt. Es befindet sich in gepflegtem Zustand.</p> <p>b) Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2169/1 befinden sich die Wohngebäude Locherhofweg 58 und 60, ein Schuppen, zwei mittelgroße und ein großes Gewächshaus sowie weitere Gärtnereianlagen. Sämtliche bauliche Anlagen sind in Ihrem Bestand und in der aktuellen Nutzung bestandskräftig bauaufsichtlich genehmigt. Die Wohngebäude befinden sich in gepflegtem Zustand. Eine Gärtnereिनutzung findet aktuell nicht statt, kann mit Blick auf die</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>fortbestehenden Baugenehmigungen nach der jüngeren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Urt. v. 04.03.2009 - 3 S 1467/07 -) aber kurzfristig wieder aufgenommen werden.</p> <p>c) Das Grundstück Flst. Nr. 2407 wurde vormals zu Gärtnereizwecken genutzt, aktuell findet dort keine gärtnerische Nutzung statt. Auf dem Grundstück befinden sich ein größeres sowie zwei kleinere, sämtlich bauaufsichtlich genehmigte Gewächshäuser. Die gärtnerische Nutzung kann auch hier im Hinblick auf die fortbestehende Baugenehmigung im vormals geübten Umfang jederzeit wieder aufgenommen werden.</p> <p>2. Für die Grundstücke unseres Mandanten besteht bislang kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung richtet sich demzufolge nach § 34 bzw. § 35 BauGB.</p> <p>II.</p> <p>Gegen den offengelegten Entwurf des Bebauungsplans werden nachfolgende Einwendungen erhoben:</p> <p>1. Vorbemerkung</p> <p>Insgesamt fällt auf, dass die vorgesehenen Festsetzungen für die Grundstücke Flst.Nr. 2166, 2169/1 und 2407 die bestehenden baulichen Nutzungen allenfalls unzureichend berücksichtigen. Sie erwecken den Eindruck, als ob bislang baulich ungenutzte Bereiche arrondiert werden sollen, um so eine harmonische städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Dies gilt in besonderem Maße für die beabsichtigten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die die bestehenden baulichen Anlagen auf den Grundstücken Flst.Nr. 2166 und 2169/1 nahezu vollständig</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das basierend auf die im Aufstellungsbeschluss gefassten Planungsziele im Wesentlichen die Sicherung und Entwicklung der Freiflächen sowie die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzungen im östlichen Teil des Locherhofweges vorsieht. Zur Umsetzung dieser Konzeption trifft der Bebauungsplan daher im Sinne einer Angebotsplanung für die Baugebiete WA 3 bis WA 5 Festsetzungen, die in dem bisher bebauten Bereich eine städtebauliche Neuordnung der baulichen (Wohn-) Nutzung vorsieht. Hierbei werden die bestehenden Wohngebäude - über die angesprochenen Grundstücke hinaus - in das städtebauliche Konzept integriert und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ignorieren. Tatsächlich sind die als Baugebiet vorgesehenen Flächen aber bereits zu erheblichen Teilen bebaut. Dies ist bei der Bauleitplanung in gleicher Weise zu berücksichtigen wie der Umstand, dass erhebliche Teile der als private Grünfläche vorgesehenen Flächen dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen missachten deshalb die sich aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ergebenden Grenzen für die Inanspruchnahme des nach Art. 14 Abs.1 GG geschützten Privateigentums unseres Mandanten. Sie werden dem Gebot, eine unverhältnismäßige Belastung seines Privateigentums real zu vermeiden und die Privatnützigkeit seines Eigentums so weit wie möglich zu erhalten, nicht gerecht.</p> <p>2. Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2166 Den Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2166 zur überbaubaren Grundstücksfläche liegt keine tragfähige städtebauliche Begründung zu Grunde. Sie beruhen zudem auf einer rechtsfehlerhaften Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB. Das Interesse unseres Mandanten an einer anderen als der bestehenden baulichen Nutzung des Grundstücks wird in unzulässiger Weise hinten angestellt; praktisch wird die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Grundstücks gemäß den bisherigen baurechtlichen</p>	<p>soweit wie möglich berücksichtigt (Locherhofweg 57, 59 und 60). Zur Gewährleistung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die die bereits bestehenden Baufluchten am Locherhofweg aufnimmt und im Bereich des Grundstückes Locherhofweg 58 fortführt sowie auf dem Grundstück Flst. Nr. 2169/1 eine zweite Baureihe vorsieht, können jedoch nicht alle Bestandsgebäude in dem Konzept berücksichtigt werden. Dieses trifft auch auf das Lagergebäude des Grundstückes Flst. Nr. 2166 zu, da dort aufgrund des Grundstückszuschnittes eine Bebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption mit einem baulichen Abstand sowohl zu der vorderen als auch zu der hinteren Grundstücksgrenze nicht möglich ist. Unbenommen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genießen sämtliche Gebäude und Nutzungen Bestandsschutz.</p> <p>Angesicht der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der mit der Angebotsplanung die bestehende Bebauung teilweise sichert und eine maßvolle Weiterentwicklung der Bebauung ermöglicht, besteht keine unverhältnismäßige Belastung des Privateigentums. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist umfänglich gesichert.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Festsetzungen im östlichen Bereich des WA 4 basieren auf dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Dieses sieht entsprechend der bestehenden Wohnbebauung Locherhofweg Nr. 57 und Nr. 59 bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Bebauung vor, die sowohl zur vorderen Grundstücksgrenze (Vorgartenzone) als auch zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (Mindestabstand zum derzeit verdolten Locherhofbach) einen entsprechenden Abstand einhält.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Möglichkeiten vollständig aufgehoben.</p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 2166 ist ohne weiteres dem unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen. Es ist sowohl im Süden (Locherhofweg) als auch Nordosten (öffentlicher Geh- und Radweg) von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Dabei entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB jedenfalls einem Allgemeinem Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO. Zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ist aus der maßgeblichen Eigenart der näheren Umgebung abzuleiten, dass auf dem Grundstück Flst.Nr. 2166 ein Einzelhaus im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig ist, dessen Kubatur jene des bestehenden Lagergebäudes ein gutes Stück überschreitet.</p> <p>Diese bislang zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 2166 wird durch den offengelegten Bebauungsplan nahezu völlig aufgehoben. Mit Ausnahme einer kleinen Fläche im nordwestlichen Bereich des Grundstücks entlang der Grenze zu Grundstück Flst.Nr. 2166/3 liegt die gesamte Grundstücksfläche außerhalb der vorgesehenen Baugrenze und damit jenseits der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Damit wird die Wohnbaufläche auf Grundstück Flst.Nr. 2166 praktisch aufgehoben, das Grundstück ist tatsächlich nicht mehr als Wohnbaufläche nutzbar.</p> <p>Auf dem Grundstück wären damit zukünftig nur noch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig. Weder das bestandskräftig genehmigte Lagergebäude noch dessen Umnutzung zu einem Wohngebäude wäre nach dem Entwurf noch zulässig.</p> <p>Einen städtebaulich tragfähigen Belang hierfür sucht man in dem</p>	<p>Zur vorderen Grundstücksgrenze, zum Locherhofweg, ist der Abstand erforderlich, da die bestehende Wohnbebauung bereits einen Abstand zu Straße einhält. Somit soll bei der langfristigen Entwicklung dieses Standortes zum Wohngebiet zukünftig der Straßenraum nicht weiter durch eine grenzständige Bebauung eingeengt werden. Vielmehr ist es ein städtebauliches Ziel, den Straßenraum durch eine einheitliche bauliche Straßenabwicklung aufzuwerten. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur rückwärtigen Grundstücksgrenze orientiert sich an der bestehenden Bebauung (Locherhofweg Nr. 57 und 59) und ergibt sich auch aus der Anforderung, den nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen zum derzeit verdolten Locherhofbach zu berücksichtigen, so dass eine zukünftige Öffnung des Bachverlaufes grundsätzlich möglich ist.</p> <p>Angesichts des Grundstückszuschnittes des Flst. Nr. 2166 ergibt sich bei Beachtung der o.g. städtebaulichen Rahmenbedingungen keine Möglichkeit, eine Bebauung über das festgesetzte Maß hinaus zu ermöglichen. Aufgrund der eingeschränkten überbaubaren Grundstücksfläche können auch die Einwendungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Wünschenswert, jedoch nicht zwingend notwendig zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, wäre für diesen Bereich eine Grundstücksneuordnung, die bei Aufgabe des bestehenden Lagergebäudes, eine sinnvolle Nachnutzung, vereinfachen würde.</p> <p>Unbenommen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genießt das bestehende Lagergebäude Bestandsschutz.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Entwurf der Begründung des Bebauungsplans vergebens, der sich zu der zukünftigen Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 2166 auch sonst jeglicher Ausführungen enthält. Die vorgesehenen Festsetzungen sichern weder den Bestand noch erlauben sie eine verträgliche Nachverdichtung. Es ist auch nicht erkennbar, dass der zukünftige Ausschluss einer baulichen Nutzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2166 erforderlich wäre im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, um die übrigen generellen Ziele und Zwecke der städtischen Planung zu erreichen. Insbesondere handelt es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 2166 offenbar nicht um eine "ökologisch und klimatisch bedeutsame Freifläche des ehemaligen Gärtnereibetriebs", die durch den Bebauungsplan zu sichern und zu entwickeln wäre. Der vorgesehene, fast vollständige Ausschluss baulicher Nutzungen jenseits von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2166 lässt sich auch nicht mit der Festsetzung der bebaubaren Flächen auf den sich westlich an das Grundstück Flst.Nr. 2166 anschließenden Grundstücken rechtfertigen. Denn eine Bodenneuordnung kommt im Hinblick auf die vorhandene Bebauung bzw. die genehmigten und ausgeübten Nutzungen nicht in Betracht; sie ist im Übrigen auch nicht vorgesehen. In der Sache wird die bauliche Nutzbarkeit auf den Grundstücken nördlich des Locherhofwegs deshalb zu Lasten des Grundstücks Flst.Nr. 2166 und zu Gunsten der sich daran westlich anschließenden Grundstücke geordnet. Dies widerspricht dem Interesse des Eigentümers an einer baulichen Nutzung seines Grundstücks entsprechend den vor Erlass der Veränderungssperre gegebenen, unstreitigen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. Ein sachlicher Grund hierfür ist nicht erkennbar.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten beantragen wir deshalb, auch auf dem Grundstück Flst.Nr. 2166 überbaubare Grundstücksflächen vorzusehen, die sich hinsichtlich der Grundfläche zumindest an dem bestehenden Lagergebäude orientieren. Darüber hinaus beantragen wir, auch für das Grundstück Flst.Nr. 2166 die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Grund- und zur Geschossflächenzahl, zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, zur Bauweise und zur maximalen Wandhöhe sowie die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung für das WA 4 zu übernehmen.</p> <p>3. Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2169/1 Die Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2169/1 sind ebenfalls rechtsfehlerhaft. Sie sind in ihrem beabsichtigten räumlichen Umfang nicht erforderlich, um die planerischen Ziele zu erreichen. Darüber hinaus beruhen sie auf einer rechtsfehlerhaften Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs im Sinne von § 34 BauGB und des Außenbereichs im Sinne von § 35 BauGB. Das Interesse des Eigentümers an einer baulichen Nutzung seines Grundstücks wurde in unzureichender Weise in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Im Einzelnen: a) Festzuhalten ist zunächst, dass die für eine Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2169/1 eingereichten Bauvoranfragen entgegen den Ausführungen in dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans mitnichten "größtenteils wieder zurückgezogen" wurden. Das Gegenteil ist richtig: Insgesamt wurden für eine Bebauung auf diesem Grundstück 2 Bauvoranfragen gestellt (städ-</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Festsetzungen, die das Grundstück Flst. Nr. 2169/1 betreffen sind erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aufgestellten Planungszielen gewährleisten zu können. Zur Umsetzung der Planungskonzeption des Bebauungsplanes ist die Abgrenzung zwischen den derzeit noch nach § 34 und § 35 BauGB bestehenden Bereichen nicht maßgeblich. Vielmehr ist es städtebaulich erforderlich, die Baugebiete und Grünflächen dergestalt festzusetzen, dass die Planungsziele des Bebauungsplans umgesetzt werden können.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tische Az. [REDACTED], [REDACTED]). Keine davon wurde bis heute zurückgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bei der Stadt unter dem Aktenzeichen [REDACTED] geführte Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 21.05.2008 bis zum 08.04.2009 zurückgestellt. Danach wurde auf Wunsch des Baurechtsamts das Ruhen des Verfahrens beantragt. • Hinsichtlich der Bauvoranfrage mit dem städtischen Aktenzeichen [REDACTED] wurde auf nachdrücklichen Wunsch des Baurechtsamts das Ruhen des Verfahrens beantragt. <p>b) Entgegen den Ausführungen in dem Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplan handelt es sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 2169/1 nicht um eine "ehemalige" oder "stillgelegte Gärtnerei" im baurechtlichen Sinne. Die vorhandenen, von dem Gärtnereibetrieb genutzten baulichen Anlagen sind in ihrem Bestand und in ihrer Nutzung bestandskräftig genehmigt. Wie der Stadt Ravensburg sicher bekannt ist, erlöschen Baugenehmigungen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg nicht durch Zeitablauf. Insbesondere wurde das vormals postulierte "Zeitmodell" für die Erledigung von Baugenehmigungen vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im vergangenen Jahr ausdrücklich aufgehoben. Die für eine Erledigung der bezeichneten Baugenehmigungen danach bestehenden Voraussetzungen liegen offenbar nicht vor.</p> <p>c) Die beabsichtigte Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privatgarten" und "Gärtnerei" auf dem Grundstück Flst.Nr. 2169/1 erfasst auch eine Fläche, die Teil eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB und</p>	<p>Kenntnisnahme Grundlage für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Wirkung der auf den Grundstücken liegenden Gebäude und tatsächlich ausgeübten Nutzungen. Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen ist dem Bebauungsplan in der städtebaulichen Bewertung und Analyse die derzeitige Situation zu Grunde zu legen. Nach dieser wird der Gärtnereibetrieb derzeit nicht weitergeführt. Dieses teilt auch der Eigentümer des Grundstückes in einem Schreiben vom 05.07.2010 an den Oberbürgermeister der Stadt Ravensburg mit.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Festsetzungen der privaten Grünfläche in dem festgesetzten Umfang ist erforderlich, um die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption (s.o. Abwägung zu II.1) umset-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>im Rahmen dessen als faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO anzusehen ist. Die Eigenschaft dieser Fläche als Bauland wird durch den Bebauungsplan aufgehoben, ohne dass hierfür ein hinreichender städtebaulicher Grund ersichtlich ist.</p> <p>ca) In Anwendung der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg und des Bundesverwaltungsgerichts gehört jener Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 einem Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB an, der nordöstlich einer Linie zwischen den Wohngebäuden Locherhofweg 58 und Pfänderweg 26 belegen ist. Denn bei der gebotenen wertenden Betrachtung vermittelt die vorhandene Bebauung am oberen Locherhofweg bzw. am Pfänderweg für diese Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 den für das Vorliegen einer Baulücke erforderlichen Eindruck der Geschlossenheit.</p> <p>Die genannten Wohngebäude liegen nur weniger als 80 Meter auseinander. Zwischen ihnen besteht damit eine Distanz, bei der die Annahme eines Bebauungszusammenhangs regelmäßig zumindest als wahrscheinlich angesehen wird. Zwar beurteilt sich die Zugehörigkeit zu einem Bebauungszusammenhang nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben. Berücksichtigt man zu der geringen Distanz jedoch weiter die topographische Situation sowie den optischen Eindruck, den man auf der genannten Fläche gewinnt, sind keinerlei Gründe ersichtlich, die einem Bebauungszusammenhang entgegen stehen könnten: Zwischen den Wohngebäuden Locherhofweg 58 und Pfänderweg 26 besteht kein erheblicher Höhenunterschied, mit dem sich die</p>	<p>zen zu können.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes für den nördlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2169/1 ist, für den überwiegend versiegelten Bereich unter tlw. Berücksichtigung der Bestandsgebäude eine stadträumlich verträgliche Nachnutzung gewährleisten zu können. So kann, sofern die (nach den Festsetzungen des B-Plans weiterhin zulässige) Gärtnereिनutzung endgültig aufgegeben werden sollte, auf den bisher überwiegend versiegelten Flächen des Gärtnereibetriebes in einem verträglichen Maß eine alternative bauliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des B-Plans entwickelt werden. Die erforderliche Begrenzung der Nachfolgenutzung, aber auch die Begrenzung einer Nutzungsintensivierung durch den Gärtnereibetrieb ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Entwicklung der auch in diesem Bereich vor allem klimatisch wertvollen Freiflächen.</p> <p>Des Weiteren ist die Begrenzung erforderlich, um zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes eine Bebauung nicht weiter nach Süden in die freie Landschaft wachsen zu lassen und die derzeit vorhandene scharfe, ortsbildprägende Siedlungskante zum Baugebiet Burach Süd nicht aufzulösen.</p> <p>Auch begrenzt die verkehrlich eingeschränkte Erschließungssituation mit dem relativ schmalen Locherhofweg eine über das festgesetzte Maß hinausgehende bauliche Entwicklung.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen, insbesondere aus den Gründen zum Schutz der Freiflächen und des Ortsbildes ist für die südlich des WAs gelegene Fläche die Festsetzung einer privaten Grünfläche erforderlich, um auch Nebenanlagen ausschließen zu können. Hiervon ausgenommen sind, entsprechend der textlichen Festset-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Annahme einer optischen Zäsur rechtfertigen ließe. Sonstige optische Barrieren sind ebenfalls nicht erkennbar.</p> <p>Auch der östlich an das Grundstück Flst.Nr. 2169/1 angrenzende, lediglich geschotterte Fußweg kann eine solche trennende Wirkung nicht entfalten, zumal er erst in unmittelbarer Nähe wahrgenommen werden kann. Ebenso wenig erscheint die Bebauung auf der Südseite des Locherhofwegs nur als punktuelle, singuläre Bebauung, die sich von der sonst umgebenden Bebauung in städtebaulich erheblicher Weise unterscheiden würde.</p> <p>Vielmehr findet die Bebauung am Locherhofweg sowohl hinsichtlich des Maßes als auch der Art der baulichen Nutzung eine organische Fortsetzung in der Bebauung am Pfänderweg und umgekehrt, zumal sich hier wie dort eine offene Bauweise findet, bestehend aus Einzelhäusern vergleichbarer Größe und mit ähnlichen Abständen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die bestehenden Wegebeziehungen zwischen dem Locherhofweg und dem Pfänderweg kann nach alledem nicht angenommen werden, dass die Bebauung am Pfänderweg einen eigenständigen Bebauungszusammenhang darstellt, zu dem die Bebauung am Locherhofweg keinerlei Bezug mehr hätte. Für einen objektiven Betrachter ist die oben genannte Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 danach als einen bestehenden Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende Baulücke anzusehen.</p> <p>cb) Nach der maßgeblichen näheren Umgebung in Locherhofweg und Pfänderweg ist die Teilfläche als faktisches Allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO anzusehen. Mit Ausnahme der Gärtnerei und der Lagerhalle auf</p>	<p>zung Nr. 7.2.1, betriebsnotwendige untergeordnete Nebenanlagen, sofern der Gärtnereibetrieb wieder aufgenommen wird.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich die Notwendigkeit, die Frage der baulichen Nutzungen in diesem Bereich nicht ausschließlich auf die Thematik der Abgrenzung zwischen § 34 - § 35 BauGB zu beschränken. Vielmehr ist es Ziel der Stadt Ravensburg, durch einen Bebauungsplan die o.g. weitergehenden erforderlichen planungsrechtlichen Aspekte zu bestimmen.</p> <p>Dieses planungsrechtliche Erfordernis beinhaltet auch die Festsetzung des räumlichen Umfanges des Baugebietes WA 3 und WA 5, der nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht deckungsgleich mit den Flächen sein muss, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundstück Flst.Nr. 2166 finden sich in der maßgeblichen Umgebung der Teilfläche ausschließlich Wohnnutzungen sowie vereinzelt freiberufliche Nutzungen.</p> <p>cc) Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der genannten Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, um die städtebaulichen Ziele der Stadt Ravensburg zu erreichen. Es ist nicht ersichtlich, dass die Teilfläche angesichts ihrer bisherigen Nutzung, der bestehenden Bebauung sowie der Topographie überhaupt einen Beitrag zu den klimatischen oder gar ökologischen Funktionen der weiter südlich und westlich gelegenen Freiflächen haben könnte. So bleibt zunächst gänzlich unklar, worin ein solcher Beitrag zur Sicherung und Entwicklung dieser Funktionen bestehen könnte.</p> <p>Dies gilt zunächst unter Berücksichtigung des großen, in Nord-Süd-Richtung gelegenen und bestandskräftig genehmigten Gewächshauses. Denn das Gewächshaus sowie die Gärtnereinutzung stehen einem Beitrag der Teilfläche zu den ökologischen oder klimatischen Funktionen der Freiflächen ersichtlich dauerhaft entgegen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann die Teilfläche außerdem weder als grüne Verbindungsachse aus der Stadt in die umgebende Landschaft angesehen werden noch ist plausibel, weshalb die Teilfläche ökologische Vernetzungsfunktion haben soll.</p> <p>Die Teilfläche ist auch kein Standort etwaiger Biotope, geschweige denn hochwertiger Biotope. Ebenso wenig sind Auswirkungen einer Bebauung auf der Teilfläche auf etwaige Biotope ersichtlich. In Anbetracht der sich östlich entlang des Pfänderwegs und</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Zu dem städtebaulichen Erfordernis für die Festsetzung der privaten Grünfläche s.o. Hinsichtlich der klimatischen Funktion der Teilfläche ist ergänzend hinzuzufügen, dass die Freiflächen im Planungsgebiet zwei stadtklimatisch begünstigende Funktionen besitzen. Zum einen dienen diese Flächen als Frischluftleitbahn für die süd-östlich des Plangebietes gelegenen Kaltluftstehungsgebiete. Zum anderen dienen die Flächen selbst als Kaltluftstehungsgebiet und besitzen aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe und ihres räumlich funktionalen Zusammenhangs mit der Frischluftleitbahn eine höhere stadtklimatische Bedeutung als isolierte, nicht an Frischluftleitbahnen liegende, Kaltluftstehungsgebiete.</p> <p>Vor diesem Hintergrund besitzen die Freiflächen entlang der Frischluftleitbahnen eine klimatisch hohe Wertigkeit. Insofern besteht ein öffentlicher Belang, diese Flächen weitgehend vor zusätzlicher Versiegelung durch die Festsetzung von privaten Grünflächen zu schützen.</p> <p>Dieses klimatische Wirkungsgefüge schließt auch die angesprochene Teilfläche ein, die sich derzeit überwiegend als Fläche mit Pflanzbeeten darstellt und in ihrer ökologischen Funktion bezüglich des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen" -soweit diese Flächen aktiv bewirtschaftet werden- eingeschränkt ist.</p> <p>Aufgrund der derzeit brachliegenden Nutzung des Gärtnereibetriebes und des augenscheinlichen Wunsches des Eigentümers, die-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Vorarlberger Straße anschließenden Bebauung ist weiter nicht erkennbar, dass die Teilfläche Bestandteil einer stadtklimatisch bedeutenden Frischluftschneise sein könnte. Daher ist auch nicht ersichtlich, dass die Festsetzung einer privaten Grünfläche erforderlich wäre, um die westlich und südlich angrenzenden Freiflächen in ihren ökologischen und klimatischen Funktionen zu sichern oder zu entwickeln. Denn die Funktionen dieser Freiflächen lassen sich in gleicher Weise bei einer Nutzung der Teilfläche als Wohngebiet sichern und entwickeln.</p> <p>cd) Die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist jedenfalls auch abwägungsdisproportional und verstößt deshalb gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Ein hinreichend gewichtiger öffentlicher Belang, der die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dieser Teilfläche und damit die weitgehende Aufhebung der derzeitigen Baulandqualität rechtfertigen könnte, ist nicht erkennbar und kann auch dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans nicht entnommen werden.</p> <p>Dies gilt in besonderer Weise für die im Entwurf der Begründung angeführte Sicherung und Entwicklung der ökologischen und klimatischen Funktionen der Freiflächen. Die Teilfläche leistet aufgrund ihrer bestehenden Nutzung sowie des bestandskräftig genehmigten Gewächshauses ersichtlich keinerlei Beitrag zu den genannten Funktionen der westlich und südlich angrenzenden Freiflächen. Dem entspricht es, wenn im Umweltbericht zutreffend ausgeführt wird, dass das "Betriebsgelände der Gärtnerei in seiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als gering einzustufen" ist. Mit Blick auf die unmittelbar östlich angrenzende massive Bebauung im Baugebiet "Burach Süd" ist überdies nicht erkennbar, dass die Teilfläche überhaupt einen nen-</p>	<p>sen Betrieb nicht wieder aufzunehmen (s. Schreiben des Eigentümers vom 05.07.2010 an den Oberbürgermeister der Stadt Ravensburg), erhöht sich die ökologische Wertigkeit der Fläche für die wesentlichen Schutzgüter (u.a. "Tiere und Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Landschaft") und entspricht damit dem Entwicklungsziel des Bebauungsplanes.</p> <p>Falls der Gärtnereibetrieb, entgegen den Absichten des Eigentümers (s.o.), wieder aufgenommen werden sollte, ist durch die Festsetzungen, insb. durch die Festsetzung Nr. 7.2.1 (Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen), gewährleistet, dass eine ökologische Mindestwertigkeit der privaten Grünfläche bestehen kann bzw. entwickelt werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nenswerten Beitrag zur "Freihaltung der wichtigen Frischluftleitbahnen" von den offenbar erst im östlichen Anschluss an das Baugebiet "Burach Süd" folgenden Kaltluftentstehungsgebiete leistet. Denn schon die Gebäude Pfänderweg 14 bis 26 stehen einer entsprechenden Frischluftleitbahn nachhaltig entgegen. Der entsprechende Belang hat damit für im Hinblick auf die Teilfläche bestenfalls untergeordnetes Gewicht. Daher steht der Belang in disproportionalen Verhältnis zu den Belangen des Eigentümers der Teilfläche, die Fläche entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO zu nutzen. Das städtische Interesse an der Bestimmung der nicht bebaubaren Flächen im Sinne eines Außenbereichs genügt ersichtlich nicht, um die Aufhebung der Baulandqualität zu tragen.</p> <p>d) Die vorgesehenen Baugrenzen sind ebenfalls abwägungsdisproportional und verstoßen deshalb gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Sie beschränken die bauliche Nutzung der gegenüber den bislang nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehenden Möglichkeiten übermäßig, ohne dass hierfür hinreichende städtebauliche Gründe erkennbar wären.</p> <p>da) Dies gilt zunächst hinsichtlich der beiden südlichen Baufenster im WA 5. Zwar unterscheidet sich die Größe dieser Baufenster allenfalls unwesentlich von der Grundflächengröße der Gebäude im östlich angrenzenden Baugebiet "Burach Süd" und am östlichen Locherhofweg. Anders als dort liegen die Baufenster im WA 5 aber erheblich voneinander entfernt. Für diese große Distanz sowie die dadurch bedingte Größe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen findet sich in der näheren Umgebung kein</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Festsetzungen sehen eine maßvolle Nachverdichtung für die Baugebiete WA 3 und WA 5 vor. Dieses beinhaltet u.a. eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit in zweiter Baureihe (WA 5). Hier sind zwei einzelstehende Baufenster mit dazwischen liegender Fläche für Garagen und Carports festgesetzt. Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut "Landschaft" sind diese Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Firstrichtung (traufseitig zur freien Landschaft), zur Höhenlage der baulichen Anlagen und zur Wandhöhe sowie die Festsetzung als Einzelhäuser mit den dazwischen liegenden optionalen Garagen/Carports getroffen worden, um eine eindeutige Siedlungskante mit einer städtebaulich vertretbaren baulichen Massierung zur freien Landschaft hin gewährleisten zu können.</p> <p>Ziel dieser Festsetzungen ist, einen klaren Siedlungsrand zu schaf-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>städtebauliches Vorbild. Ebenso wenig sind städtebauliche Gründe hierfür ersichtlich. Ein baulich abgestufter Übergang zu den südlich und westlich angrenzenden Flächen lässt sich bereits mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der zulässigen Bauweise - Einzelhäuser - erreichen. Die Festsetzung derart enger Baufenster, deren Größe sich mit der zulässigen Grundfläche praktisch deckt, ist daneben nicht erforderlich. Innerhalb größerer Baufenster verbliebe dem Eigentümer hingegen eine gewisse, zudem städtebaulich vertretbare Flexibilität bei der Positionierung der Einzelhäuser. Nur so würde dem Umstand Rechnung getragen, dass das WA 5 nahezu vollständig einem Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB zuzurechnen ist, innerhalb dessen entsprechende Flexibilität bei der Positionierung der zulässigen Wohngebäude besteht.</p> <p>db) Die vorgesehenen Baugrenzen führen weiter dazu, dass die beiden westlichen Baufenster in WA 3 und WA 5 nur dann sinnvoll genutzt werden können, wenn zuvor das bestandskräftig genehmigte Wohngebäude Locherhofweg 58 abgebrochen wird. Dies verstößt gegen die Belange des Eigentümers und schränkt ihn in der baulichen Nutzung seines Grundstücks gegenüber den vormals nach § 34 BauGB bestehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten abwägungsfehlerhaft ein.</p> <p>So war das westliche Baufenster im WA 3 selbst nach Auffassung der Stadt Ravensburg bislang eindeutig dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen, innerhalb dessen eine maßvolle Verdichtung der Bebauung entsprechend der vorgesehenen maximalen Grundflächengröße auch ohne Abbruch des Wohngebäudes Locherhofweg 58 möglich war. Ein hinreichender städtebau-</p>	<p>fen, der in Verbindung mit dem Gebäude im WA 2 städtebaulich durch wahrnehmbare einzelstehende Gebäude wirkt. Dieses ist nur durch die Summe der einzelnen Festsetzungen zu gewährleisten, wobei die Festsetzung zu der überbaubaren Grundstücksfläche einen maßgeblichen Anteil trägt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Zur Abwägung der Festsetzungen des westlichen Baufensters im WA 5 siehe oben.</p> <p>Die Festsetzung des westlichen Baufensters im WA 3 folgt der städtebaulichen Konzeption, die entlang des Locherhofweges eine aufgelockerte Bebauung vorsieht, die einen angemessenen, über den Mindestabstand nach Landesbauordnung hinausgehenden Abstand zu den Nachbargebäuden einhält. Diese Gebäudeabstände gewährleisten eine bessere Besonnung der nördlich im WA 4 liegenden Bebauung. Daher sind die seitlichen Abstände, insb. zum benachbarten WA 2 erforderlich. Durch die Festsetzungen wird der Eigentümer in der baulichen Ausnutzung des Grundstückes nicht übermäßig eingeschränkt, zumal durch die Größe des Baufensters ein Gebäude zulässig ist, das über das Maß eines Einfamilienhau-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>licher Grund für die nun vorgesehene enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erkennbar. Denn ein verträgliches Nutzungsmaß und ein baulich abgestufter Übergang zur freien Landschaft lässt sich auch mit einem größeren Baufenster durch die maximal zulässige Grundfläche sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreichen. Nicht anders verhält es sich mit dem westlichen Baufenster im WA 5. das praktisch ebenfalls nur dann sinnvoll genutzt werden kann, wenn zuvor das bestehende Wohnhaus Locherhofweg 58 abgebrochen wird.</p> <p>e) Die vorgesehene Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 für die Errichtung einer minimierten Wendeanlage verstößt gegen das Abwägungsgebot. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich derzeit um Wohnbauland, das zu öffentlicher Verkehrsfläche werden soll. Mit Rücksicht darauf, dass nur eine deutlich kleinere Fläche des gegenüber liegenden städtischen Grundstücks in Anspruch genommen werden soll, es sich bei dem städtischen Grundstück überdies um im Vergleich geringwertige Grünflächen handelt und bei einer weiter östlichen Anlage der Wendeanlage keine anderweitigen Betroffenheiten erkennbar sind, begegnet die vorgesehene Planung außerdem durchgreifenden Bedenken hinsichtlich des Grundsatzes der gleichmäßigen Lastenverteilung. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans hat vielmehr der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 2169/1 den Löwenanteil der mit der Errichtung der öffentlichen Wendeanlage verbundenen Lasten zu tragen. Dies steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 7 BauGB und verletzt die grundrechtlich geschützten Eigentümerinteressen.</p>	<p>ses hinausgeht.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Angebotsplanung. Das Gebäude Locherhofweg Nr. 58 genießt Bestandsschutz. Eine bauliche Entwicklung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Beibehaltung des Gebäudes Locherhofweg Nr. 58 würde in diesem Bereich zu einer baulichen Verdichtung führen, die den Zielen der städtebaulichen Konzeption (s.o. Abwägung zu II.3.c) nicht entspricht.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, eine maßvolle Nachverdichtung im östlichen Bereich des Locherhofweges zu ermöglichen. Aufgrund der Grundstückssituation profitiert der Einwender in erheblichem Maße von den Nachverdichtungspotenzialen. Dieses Angebot zur Nachnutzung seiner Grundstücksflächen wird von dem Einwender auch nicht grundsätzlich in Abrede gestellt.</p> <p>Voraussetzung für die Nachverdichtung ist jedoch die Verbesserung der verkehrlichen Erschließungssituation, insb. für Entsorgungsfahrzeuge. Hierfür ist die festgesetzte Wendeanlage erforderlich. Für die Herstellung dieser Verkehrsfläche wird zum einen eine ca. 38 m² große Teilfläche vom Grundstück Flst. Nr. 2169/1 benötigt. Diese Fläche wird im Bestand bereits als Fahrweg genutzt und ist durch eine Mauer mit Höhensprung vom übrigen Grundstück getrennt. Zum anderen wird eine ca. 44 m² große Fläche vom städtischen Grundstück Flst. Nr. 3720 benötigt. Diese Fläche kann nur bereitgestellt werden, wenn die vorhandene Böschung zurückge-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>f) Letztlich steht auch die beabsichtigte Festsetzung der privaten Grünfläche nicht in Einklang mit dem Abwägungsgebot. Sie missachtet insbesondere den Belang des Eigentümers an der Beibehaltung und maßvollen Entwicklung des Gärtnereibetriebs. So sollen die für einen Gärtnereibetrieb unverzichtbaren baulichen Anlagen (Gewächshäuser, Setzkästen, Hochbeete etc.) nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein. Mangels Definition des Begriffs der untergeordneten Nebenanlage ist dabei auf die Auslegung des Begriffs der untergeordneten Nebenanlage in § 14 BauNVO zurückzugreifen. Demnach wären nur solche baulichen Anlagen zulässig, die sowohl hinsichtlich ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der Gärtnerei sowie der einer Gärtnerei entsprechenden Bebauung zu- und untergeordnet sind.</p> <p>Vgl. hierzu nur Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 17.12.1976</p>	<p>setzt und neu modelliert wird. Eine darüberhinaus gehende Beanspruchung der städtischen Fläche würde aufgrund der aufwändigen Baumaßnahmen zu erheblich höheren Erschließungskosten führen, die auf alle Anlieger umgelegt werden müssen. Des Weiteren müssten mehrere dort vorhandene Bäume mit einem entsprechenden zusätzlichen Ausgleichserfordernis gefällt werden, welches ebenfalls auf die Erschließungskosten umgelegt werden würde. Aufgrund dieser Belange wahrt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der damit verbundenen Inanspruchnahme der privaten Grundstücksfläche die gebotene Verhältnismäßigkeit. Zudem genießt der Einwander aufgrund der anteilig geringeren Erschließungskostenbeiträge die Vorteile geringerer Straßenbaukosten.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die textliche Festsetzungen Nr. 7.2.1 ist im Bebauungsplan hinreichend konkretisiert. Die Beschränkung auf untergeordnete Nebenanlagen schließt entsprechend der in der Festsetzung beispielhaft aufgelisteten zulässigen Nebenanlagen Gewächshäuser, wie sie im Bestand vorhanden sind, nicht aus. Der weitergehende Betrieb und auch eine maßvolle Entwicklung des Gärtnereibetriebes, der im Übrigen durch den Eigentümer nicht geplant ist (s. Schreiben des Eigentümers vom 05.07.2010 an den Oberbürgermeister der Stadt Ravensburg), ist durch die Festsetzung der privaten Grünfläche nicht gefährdet.</p> <p>Unabhängig hiervon genießen die bestehenden Gebäude Bestandsschutz, der auch die Ertüchtigung der tlw. beschädigten Bausubstanz beinhaltet.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist vielmehr, innerhalb der privaten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>- IV C 6.75 - Ausgehend hiervon ist das große bestehende, bestandskräftig genehmigte Gewächshaus schon aufgrund seiner räumlich-gegenständlichen Ausdehnung als planungsrechtlich unzulässig zu bewerten. Auch alle übrigen baulichen Anlagen östlich des Gewächshauses wären aus demselben Grund als unzulässig zu bewerten. Zulässig wären im Wesentlichen nur noch reine Pflanzbeete und andere untergeordnete bauliche Anlagen von entsprechend geringer funktionaler Bedeutung und räumlich-gegenständlicher Ausdehnung. Damit wäre der Gärtnereibetrieb schon in seinem bestehenden Umfang existenzgefährdet. Erst recht ist eine maßvolle Entwicklung des Betriebs ausgeschlossen.</p> <p>4. Festsetzungen für das Grundstück Flst. Nr. 2407 Letztlich sind auch die Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2407 rechtsfehlerhaft. Sie sind nicht erforderlich, um die planerischen Ziele zu erreichen. Darüber hinaus beruhen sie auf der rechtsfehlerhaften Annahme, dass es sich bei dem Grundstück Flst. Nr. 2407 um planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB handelt. Das Interesse des Eigentümers an einer baulichen Nutzung seines Grundstücks wurde in unzureichender Weise in die Abwägung einbezogen bzw. unzulässig gering gewichtet.</p>	<p>Grünfläche keine dem Betrieb dienenden Hauptgebäude (z.B. mehrgeschossige Gebäude, Gebäude mit Verkaufsräumen etc.) zuzulassen. Diese sind im Rahmen der Festsetzungen im WA 3 und im WA 5 zulässig.</p> <p>Keine Berücksichtigung Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das basierend auf die im Aufstellungsbeschluss gefassten Planungsziele auch für den Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 2407 die Sicherung und Entwicklung der Freiflächen vorsieht. Zur Umsetzung dieser Konzeption ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche erforderlich, um eine weitgehende Freihaltung der Fläche von baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in der textl. Festsetzung Nr. 7.2.1 genannten untergeordneten baulichen Nebenanlagen, gewährleisten zu können. Bei der Bewertung der ökologischen und klimatischen Funktion dieser Fläche für den übergeordneten Raum ist zu beachten, dass die Fläche als Teilbereich eines größeren funktional zusammenhängenden Raumes zu sehen ist, der die nördlich, südlich und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>a) Festzuhalten ist auch zum Grundstück Flst.Nr. 2407, dass eine der drei für eine Bebauung dieses Grundstücks eingereichten Bauvoranfragen nach wie vor aufrecht erhalten wird [REDACTED]. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen unter 3.a) verwiesen.</p> <p>b) Entgegen den Ausführungen in dem Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplan handelt es sich auch auf dem Grundstück Flst.Nr. 2407 nicht um eine "ehemalige" oder "stillgelegte Gärtnerei" im baurechtlichen Sinne. Die vorhandenen, von dem Gärtnereibetrieb genutzten baulichen Anlagen sind in ihrem Bestand und in ihrer Nutzung bestandskräftig genehmigt. Die baulichen Anlagen sind trotz ihres schlechten Zustands auch nicht abgängig oder nicht mehr vorhanden, so dass sich die Baugenehmigungen auf andere Weise erledigt hätten. Ergänzend wird hierzu auf die obigen Ausführungen unter 3.b) verwiesen.</p>	<p>westlich benachbarten, teilweise außerhalb des Plangebietes gelegenen, Freiflächen mit einschließt. Eine Bebauung dieses Grundstückes würde das ökologische und klimatische Wirkungsgefüge in diesem Bereich (z.B. vernetzte Lebensräume für Flora und Fauna sowie zusammenhängende Kaltluftentstehungsgebiete mit barrierefreiem Zugang zu Frischluftleitbahnen) empfindlich stören und würde den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen. Zur Thematik Abgrenzung der § 34 - § 35 BauGB siehe Abwägung zu II.3.c.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Grundlage für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Wirkung der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und Nutzungen. Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von in der Vergangenheit erlassenen Baugenehmigungen ist dem Bebauungsplan in der städtebaulichen Bewertung und Analyse die derzeitige Situation zu Grunde zu legen. Nach dieser wird der Gärtnereibetrieb derzeit nicht weitergeführt. Dieses teilt auch der Eigentümer des Grundstückes in einem Schreiben vom 05.07.2010 an den Oberbürgermeister der Stadt Ravensburg mit (s.o.).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>c) Die beabsichtigte Festsetzung ausschließlich einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privatgarten" und "Gärtnerei" auf dem Grundstück Flst.Nr. 2407 steht in Widerspruch dazu, dass das Grundstück Teil eines Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB und im Rahmen dessen als faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO anzusehen ist. Die Eigenschaft dieser Fläche als Bauland wird durch den Bebauungsplan aufgehoben, ohne dass hierfür ein hinreichender städtebaulicher Grund ersichtlich ist.</p> <p>ca) Entgegen der Auffassung der Stadt Ravensburg gehört das Grundstück Flst.Nr. 2407 dem unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB an. Richtig ist zwar, dass das weiter westlich benachbarte Gebäude Locherhofweg 41 eine erhebliche Distanz zu dem Grundstück Flst.Nr. 2407 aufweist. Es ist jedoch daran zu erinnern, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts selbst bei einer räumlichen Ausdehnung von gut 130 Metern noch ein Bebauungszusammenhang angenommen werden kann, wenn und soweit sich bei der gebotenen Würdigung aller maßgeblichen Umstände des Einzelfalls ergibt, dass die vorhandene aufeinanderfolgende Bebauung trotz dazwischen liegender unbebauter Flächen den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt und das zur Bebauung anstehende Grundstück an diesem Bebauungszusammenhang teilhat.</p> <p>So Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 14.11.1991 - 4 C 1.91 -. So liegt es auch hier: Die Bebauung entlang dem westlichen Locherhofweg besteht aus großzügigen, auf parkartig angelegten Grundstücken errichteten Villen, zwischen denen erhebliche Ab-</p>	<p>Keine Berücksichtigung Bezüglich der städtebaulichen Gründe für die Festsetzung einer Privaten Grünfläche, siehe oben, Abwägung zu II.4.</p> <p>Bezüglich der Thematik Abgrenzung § 34 - § 35 BauGB siehe Abwägung zu II.3.c.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stände bestehen. Nördlich der Villen befindet sich nach dem schmalen und optisch kaum wahrnehmbaren Locherhofbach ein Grünstreifen, hinter dem die weiter nördlich gelegenen Gebäude (Wohngebäude und Kindergarten an der Bischof-Ketteler-Straße) ohne weiteres sichtbar sind. Diese Gebäude haben überdies direkten Anschluss an die weitere Bebauung und schon deshalb erhebliches siedlungsmäßiges Gewicht, so dass sie prägenden Einfluss auf das Grundstück Flst.Nr. 2407 ausüben. Dies gilt erst recht, wenn die tatsächliche Nutzung des nördlich des Grundstücks Flst.Nr. 2407 gelegenen Grundstücks Flst.Nr. 2159/3 in den Blick genommen wird: Entgegen dem Eindruck, der von dem Entwurf der Planzeichnung erweckt wird, handelt es sich hierbei nicht um eine ungenutzte Grünfläche, sondern um einen städtischen Bolzplatz, der von der Stadt Ravensburg regelmäßig unterhalten und gepflegt sowie von Kindern und Jugendlichen regelmäßig genutzt wird.</p> <p>Die notwendigerweise komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise muss danach im vorliegenden Einzelfall zu dem Ergebnis führen, dass erst die St.-Martinus-Straße im Osten sowie der Locherhofweg im Süden den Bebauungszusammenhänge im Sinne von § 34 BauGB abschließen. Mit Rücksicht darauf, dass südlich des westlichen befestigten Locherhofwegs keinerlei Bebauung vorliegt, und in Anbetracht der Topographie kommt erst dem Locherhofweg die trennende Wirkung zwischen unbeplantem Innenbereich gemäß § 34 BauGB nördlich des Locherhofwegs und Außenbereich südlich des Locherhofwegs zu, zumal die vorhandene Bebauung nördlich und westlich des Grundstücks Flst.Nr. 2407 durch vergleichsweise große Freiflächen zwischen den Ge-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bäuden geprägt ist. Dem steht nicht entgegen, dass die Bebauung in der weiteren westlichen, nördlichen und östlichen Umgebung des Grundstücks Flst.Nr. 2407 durchaus eine gewisse Heterogenität aufweist. Denn die Heterogenität der umgebenden Bebauung ist nach ständiger ober- und bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich ohne Bedeutung für die Frage der Zuordnung zu § 34 bzw. § 35 BauGB. Im Übrigen fügte sich das Grundstück Flst.Nr. 2407 bei einer Bebauung mit einem villenartigen Einfamilienhaus entsprechend dem Vorbild der Gebäude Locherhofweg 39 und 41 von seiner Größe her ohne weiteres in den Rahmen der maßgeblichen näheren Umgebung ein.</p> <p>cb) Die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks Flst.Nr. 2407 entspricht mit Blick auf die ganz überwiegende Wohnnutzung recht eindeutig einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wenn nicht gar einem faktischen Reinen Wohngebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO.</p> <p>d) Nur hilfsweise sei angemerkt, dass auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche abwägungsfehlerhaft ist. Schon die bestehenden und bestandskräftig genehmigten Gewächshäuser wären angesichts ihrer Größe nach der vorgesehenen Festsetzung unzulässig. Erst recht wäre jede angemessene Entwicklung des Gärtnereibetriebs ausgeschlossen.</p> <p>III. Die Geltendmachung von Planschadensansprüchen nach §§ 39 ff. BauGB sowie von Amtshaftungsansprüchen bleibt ausdrück-</p>	<p>Keine Berücksichtigung Bezüglich der Thematik Bestandsschutz und Entwicklungsfähigkeit des Gärtnereibetriebes sowie Bestandsschutz und Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2.1 siehe Abwägung zu II.3.f.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>lich vorbehalten.</p> <p>IV. Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung als Satzung beschlossen werden sollte, wird bereits jetzt ein Normenkontrollantrag angekündigt.</p> <p>Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass der Hinweis in der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung zur Präklusion nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB keine Präklusionswirkung gemäß § 47 Abs. 2a VwGO hat. Denn nach § 47 Abs. 2a VwGO ist ein Normenkontrollantrag nur unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Hierauf ist im Rahmen der Beteiligung hinzuweisen. Ein solcher Hinweis erfolgt in der ortsüblichen Bekanntmachung aber nicht. Stattdessen erfolgte ausschließlich der Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach ein Normenkontrollantrag unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung obligationswidrig nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Dies ist offenbar nicht dasselbe.</p> <p>Mit Rücksicht auf Art. 19 Abs. 4 GG und den mit der Präklusion verbundene Verlust an Rechtsschutzmöglichkeiten sind Präklusionsregelungen grundsätzlich eng am Wortlaut orientiert auszulegen. Da die Präklusionsregelung nach § 47 Abs. 2a VwGO in ihren Voraussetzungen nicht deckungsgleich ist mit der Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, kann die Präklusionsregelung nach § 47 Abs. 2a VwGO deshalb nur zur Anwendung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es unschädlich ist, wenn in der öffentlichen Bekanntmachung anstelle des Wortlautes des § 47 Abs. 2a VwGO ("nur") der Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ("soweit") enthalten ist. Hierzu eingehend Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.11.2009 - 3 S 3013/08 - Rz 10f.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>kommen, wenn der Hinweis entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in § 47 Abs. 2a VwGO erfolgt. Andernfalls tritt die Präklusionswirkung nicht ein. Vgl. dazu aus neuerer Zeit etwa Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.01.2008 - 3 S 2016/07 -.</p> <p>V. Abschließend sei angemerkt, dass unser Mandant auch weiterhin bereit ist zu einer einvernehmlichen Bauleitplanung gemäß dem mit dem Stadtplanungsamt im November 2008 abgestimmten Entwurf.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Inhalte des Bebauungsplans werden durch den Gemeinderat bzw. durch den vom ihm bestimmten Fachausschuss bestimmt.</p>
3.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 17.05.2010: Grundsätzlich stimmen wir einer vorgeschlagenen Planung von 4 Baukörpern im Bereich WA 3 und WA 5 (ehemalige Gärtnerei) zu.</p> <p>Im Detail erheben wir Einspruch gegen folgende Planungsparameter: 1. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baukörper Aktuell sind in diesem und dem angrenzenden Quartier (= alle bebauten Grundstücke südlich des Locherhofwegs einschl. Burach Süd) max. 2 Wohneinheiten pro Baukörper zu erkennen, d.h. es handelt sich hier um 1-2 Familienhäuser, nicht aber um Geschosswohnungsbau mit bis zu 6 Wohneinheiten, wie geplant. Die geplante Bebauung ist somit gebietsuntypisch und es ist nicht nachvollziehbar, warum eine derartige bauliche Verdichtung gerade an dieser Stelle zulässig sein soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung Gemäß planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzungen für das Baugebiet WA 3 dergestalt festgesetzt, dass entlang des Locherhofweges eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Hierbei orientiert sich die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) als ein wesentliches Maß zur baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung im Locherhofweg (v.a. Locherhofweg Nr. 60 und Nr. 58) und an der benachbarten Bebauung im Wohngebiet Burach Süd, bei der die Gebäude die gleiche Geschossigkeit aufweisen. Insofern spiegelt die geplante Bebauung im Wesentlichen die Maßstäblichkeit der vorhandenen Gebäude wieder.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Höhe der Baukörper Im Gebiet südlich des Locherhofweges einschl. Burach Süd sind die jeweiligen Wandhöhen auf unter 5 Meter festgelegt, also deutlich niedriger als die nun geplanten Wandhöhen von bis zu 6,30 Meter. Im Bereich WA 4 führen diese Wandhöhen zu unzumutbaren Verschattungen der Häuser Locherhofweg 57 und 59 und damit zu einer nicht vertretbaren Einschränkung des Wohnwerts der bestehenden Gebäude nördlich des Locherhofweges. Im ökologisch sensiblen Bereich des Eckerschen Tobels mit seinen Grünflächen und Streuobstwiesen führt eine unangemessene Wandhöhe ebenfalls zu massiven Beeinträchtigungen der Kaltluftströme und somit zu einer ungünstigen Veränderung des Mikroklimas (siehe Punkt 2 Teil II Begründung Entwurf). Das Gebiet um den Eckerschen Tobel wurde im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Areal Elisabethenkrankenhaus, als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen und auch als wichti-</p>	<p>Hinsichtlich der Nutzungsintensität der Gebäude ist ein Geschosswohnungsbau bei max. zwei Vollgeschossen nicht gebietsuntypisch, da das bestehende Gebäude Locherhofweg Nr. 60 mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach für diesen Wohnungstyp geeignet ist bzw. genutzt wird. Des Weiteren schließt sich unmittelbar nördlich die Geschosswohnungsbausiedlung Burach Ost mit Gebäudehöhen von fünf und mehr Vollgeschossen an. Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen, der guten städtischen Lage am Rande der Stadt, bei kurzen Entfernungen zur Innenstadt und zu den Versorgungseinrichtungen, ist ein moderater Geschosswohnungsbau in der festgesetzten Art städtebaulich angezeigt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan "Burach Süd" sind im Gebiet Burach Süd zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen damit in etwa den bestehenden Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes. Eine unzumutbare Verschattung der bestehenden Gebäude nördlich des Locherhofweges kann ausgeschlossen werden, da mit den festgesetzten Wandhöhen und mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen über das Mindestmaß hinaus gewährleistet ist und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Mikroklimas im direkten Bereich des Locherhofweges kann durch die geplante Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich bereits</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ger Baustein der Biotopvernetzung definiert.</p> <p>3. Verkehrsbelastung Locherhofweg Eine massive Erhöhung der Wohneinheiten wie geplant führt darüber hinaus zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung im Bereich Locherhofweg und der St.-Martinus-Straße. Der Locherhofweg ist mit einer Breite von teilweise unter 3,00 Metern nur einspurig befahrbar und wird derzeit von 6 Wohneinheiten genutzt. Den, aus einer Erhöhung um weitere 11 Wohneinheiten entstehenden, zusätzlichen Verkehr, kann diese Straße nicht aufnehmen.</p> <p>Dem Locherhofweg als direktem Fuß- und Radweg zum nahegelegenen Locherhofwald kommt darüber hinaus eine zentrale Rolle als Spazier-, Rad-, Jogging- und Erholungsweg zu. Der Locherhofweg wurde deshalb bereits vor vielen Jahren zu einer Sackgasse mit eingeschränktem Fahrverbot (Anlieger frei) erhoben (siehe Punkt 6 Teil II Begründung Entwurf).</p>	<p>Gebäude mit einer vergleichbaren Wandhöhe vorhanden sind (Locherhofweg Nr. 60 ca. 6,8 m und Nr. 58 ca. 5-6 m). Es ist auch nicht zu befürchten, dass die Gebäude aufgrund ihrer Höhe evtl. Kaltluftströme blockieren, da zum einen diese Ströme sich in der Regel hangabwärts bewegen, also parallel zu den ebenfalls parallel am Hang stehenden Gebäuden. Zum anderen sind die Flächen im direkten Umfeld der Gebäude aufgrund der bestehenden Versiegelungen nur sehr eingeschränkt als Kaltluftentstehungsgebiete geeignet, so dass dort insgesamt nicht mit maßgeblichen Kaltluftströmen zu rechnen ist. Diese befinden sich südlich benachbart auf den Freiflächen.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die St.-Martinus-Straße kann in dem vorhandenen Ausbaustandard die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Der Locherhofweg ist in einer Breite von mind. 4 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um auf einer Länge von gut 150 m die durch die Planung entstehende Verkehrsmenge aufzunehmen. Aufgrund der zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmenge kann der Locherhofweg, wie bisher, weiterhin als kombinierte Geh- und Verkehrsfläche gestaltet bleiben, so dass auch die Verbindungsfunktion zum Locherhofwald erhalten bleibt. Darüber hinaus kann bei Bedarf auch der Geh- und Radweg, der direkt nördlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft, als autofreie Verbindung zwischen der St.-Martinus-Straße und der Verlängerung des Locherhofweges genutzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	<p>4. Baulast auf Flurstück 2169/1 Die aktuelle Planung berücksichtigt nicht die bestehende Baulast auf Flurstück 2169/1 "Geh- und Fahrrecht" mit einer Abstandsfläche von 10 Metern zu unseren [REDACTED] Gunsten. Wir sind nicht bereit auf dieses Recht zu verzichten und bitten darum diese Situation im Bebauungsplan zu berücksichtigen, d. h. nach unserem Verständnis können im Bereich WA 3 die Garagen nicht bis zur westlichen Grundstücksgrenze, sondern nur mit einem Grenzabstand von 4 Metern, genehmigt werden.</p> <p>Wir wünschen und fordern eine Bebauung die sich in Art (Anzahl WE) und Höhe an der Bebauung des angrenzenden Quartiers Burach Süd bzw. an WA 2 orientiert.</p> <p>Bürger 3, Stellungnahme vom 17.05.2010: Grundsätzlich stimmen wir einer vorgeschlagenen Planung von 4 Baukörpern im Bereich WA 3 und WA 5 (ehemalige Gärtnerei) zu.</p> <p>Im Detail erheben wir Einspruch gegen folgende Planungsparameter: 1. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baukörper Aktuell sind in diesem und dem angrenzenden Quartier (= alle bebauten Grundstücke südlich des Locherhofweges einschl. Burach Süd) max. 2 Wohneinheiten pro Baukörper zu erkennen, d.h. es handelt sich hier um 1-2 Familienhäuser, nicht aber um Geschosswohnungsbau mit bis zu 6 Wohneinheiten, wie geplant. Die geplante Bebauung ist somit gebietsuntypisch und es ist nicht nachvollziehbar, warum eine derartige bauliche Verdichtung</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Baulast dient u.a. zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes Locherhofweg Nr. 56 und wurde vor der Grundstücksteilung Locherhofweg Nr. 56 / Nr. 58 eingetragen. Mit der vorgenommenen Grundstücksteilung ist sie nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung der Fläche für Garagen und Carports auf einem Teilbereich der Baulastfläche dient als Angebotsplanung, falls eine (Teil-) Löschung der Baulast durchgeführt werden sollte.</p> <p>Keine Berücksichtigung Zur Abwägung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen siehe oben, Abwägungen zu Pkt. 1 und Pkt. 2.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung Gemäß planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzungen für das Baugebiet WA 3 dergestalt festgesetzt, dass entlang des Locherhofweges eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Hierbei orientiert sich die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) als ein wesentliches Maß zur baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung im Locherhofweg (v.a. Locherhofweg Nr. 60 und Nr. 58) und an der benachbarten Bebauung im Wohngebiet Burach Süd, bei der die Gebäude die gleiche Geschossigkeit aufweisen. Inso-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gerade an dieser Stelle zulässig sein soll.</p> <p>2. Höhe der Baukörper Im Gebiet südlich des Locherhofweges einschl. Burach Süd sind die jeweiligen Wandhöhen auf unter 5 Meter festgelegt, also deutlich niedriger als die nun geplanten Wandhöhen von bis zu 6,30 Meter. Im Bereich WA4 führen diese Wandhöhen zu unzumutbaren Verschattungen der Häuser Locherhofweg 57 und 59 und damit zu einer nicht vertretbaren Einschränkung des Wohnwerts der bestehenden Gebäude nördlich des Locherhofwegs. Im ökologisch sensiblen Bereich des Eckerschen Tobels mit seinen Grünflächen und Streuobstwiesen führt eine unangemessene Wandhöhe ebenfalls zu massiven Beeinträchtigungen der Kaltluftströme und somit zu einer ungünstigen Veränderung des Mikroklimas (siehe Punkt 2 Teil II Begründung Entwurf). Das Gebiet um den Eckersehen Tobel wurde im Zusammenhang</p>	<p>fern spiegelt die geplante Bebauung im Wesentlichen die Maßstäblichkeit der vorhandenen Gebäude wieder. Hinsichtlich der Nutzungsintensität der Gebäude ist ein Geschosswohnungsbau bei max. zwei Vollgeschossen nicht gebietsuntypisch, da das bestehende Gebäude Locherhofweg Nr. 60 mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach für diesen Wohnungstyp geeignet ist bzw. genutzt wird. Des Weiteren schließt sich unmittelbar nördlich die Geschosswohnungsbausiedlung Burach Ost mit Gebäudehöhen von fünf und mehr Vollgeschossen an. Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen, der guten städtischen Lage am Rande der Stadt, bei kurzen Entfernungen zur Innenstadt und zu den Versorgungseinrichtungen, ist ein moderater Geschosswohnungsbau in der festgesetzten Art städtebaulich angezeigt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan "Burach Süd" sind im Gebiet Burach Süd zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen damit in etwa den bestehenden Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes. Eine unzumutbare Verschattung der bestehenden Gebäude nördlich des Locherhofweges kann ausgeschlossen werden, da mit den festgesetzten Wandhöhen und mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen über das Mindestmaß hinaus gewährleistet ist und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Mikroklimas im direkten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mit der Bebauung auf dem Areal Elisabethenkrankenhaus, als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen und auch als wichtiger Baustein der Biotopvernetzung definiert.</p> <p>3. Verkehrsbelastung Locherhofweg Eine massive Erhöhung der Wohneinheiten wie geplant führt darüber hinaus zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung im Bereich Locherhofweg und der St.-Martinus-Straße. Der Locherhofweg ist mit einer Breite von teilweise unter 3,00 Metern nur einspurig befahrbar und wird derzeit von 6 Wohneinheiten genutzt. Den, aus einer Erhöhung um weitere 11 Wohneinheiten entstehenden, zusätzlichen Verkehr, kann diese Straße nicht aufnehmen.</p> <p>Dem Locherhofweg als direktem Fuß- und Radweg zum nahegelegenen Locherhofwald kommt darüber hinaus eine zentrale Rolle als Spazier-, Rad-, Jogging- und Erholungsweg zu. Der Locherhofweg wurde deshalb bereits vor vielen Jahren zu einer Sackgasse mit eingeschränktem Fahrverbot (Anlieger frei) erhoben (siehe Punkt 6 Teil II Begründung Entwurf).</p>	<p>Bereich des Locherhofweges kann durch die geplante Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich bereits Gebäude mit einer vergleichbaren Wandhöhe vorhanden sind (Locherhofweg Nr. 60 ca. 6,8 m und Nr. 58 ca. 5-6 m). Es ist auch nicht zu befürchten, dass die Gebäude aufgrund ihrer Höhe evtl. Kaltluftströme blockieren, da zum einen diese Ströme sich in der Regel hangabwärts bewegen, also parallel zu den ebenfalls parallel am Hang stehenden Gebäuden. Zum anderen sind die Flächen im direkten Umfeld der Gebäude aufgrund der bestehenden Versiegelungen nur sehr eingeschränkt als Kaltluftentstehungsgebiete geeignet, so dass dort insgesamt nicht mit maßgeblichen Kaltluftströmen zu rechnen ist. Diese befinden sich südlich benachbart auf den Freiflächen.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die St.-Martinus-Straße kann in dem vorhandenen Ausbaustandard die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Der Locherhofweg ist in einer Breite von mind. 4 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um auf einer Länge von gut 150 m die durch die Planung entstehende Verkehrsmenge aufzunehmen. Aufgrund der zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmenge kann der Locherhofweg, wie bisher, weiterhin als kombinierte Geh- und Verkehrsfläche gestaltet bleiben, so dass auch die Verbindungsfunktion zum Locherhofwald erhalten bleibt. Darüber hinaus kann bei Bedarf auch der Geh- und Radweg, der direkt nördlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft, als autofreie Verbindung zwischen der St.-Martinus-Straße und der Verlängerung des Locherhofweges genutzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Baulast auf Flurstück 2169/1 Die aktuelle Planung berücksichtigt nicht die bestehende Baulast auf Flurstück 2169/1 "Geh- und Fahrrecht" mit einer Abstandsfläche von 10 Metern zu unseren [REDACTED] Gunsten. Wir sind nicht bereit auf dieses Recht zu verzichten und bitten darum diese Situation im Bebauungsplan zu berücksichtigen, d. h. nach unserem Verständnis können im Bereich WA3 die Garagen nicht bis zur westlichen Grundstücksgrenze, sondern nur mit einem Grenzabstand von 4 Metern, genehmigt werden.</p> <p>Wir wünschen und fordern eine Bebauung die sich in Art (Anzahl WE) und Höhe an der Bebauung des angrenzenden Quartiers Burach Süd bzw. an WA2 orientiert.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Baulast dient u.a. zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes Locherhofweg Nr. 56 und wurde vor der Grundstücksteilung Locherhofweg Nr. 56 / Nr. 58 eingetragen. Mit der vorgenommenen Grundstücksteilung ist sie nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung der Fläche für Garagen und Carports auf einem Teilbereich der Baulastfläche dient als Angebotsplanung, falls eine (Teil-) Löschung der Baulast durchgeführt werden sollte.</p> <p>Keine Berücksichtigung Zur Abwägung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen siehe oben, Abwägungen zu Pkt. 1 und Pkt. 2.</p>
5.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 17.05.2010: Grundsätzlich stimmen wir einer vorgeschlagenen Planung von 4 Baukörpern im Bereich WA 3 und WA 5 (ehemalige Gärtnerei) zu.</p> <p>Im Detail erheben wir Einspruch gegen folgende Planungsparameter: 1. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baukörper Aktuell sind in diesem und dem angrenzenden Quartier (= alle bebauten Grundstücke südlich des Locherhofweges einschl. Burach Süd) max. 2 Wohneinheiten pro Baukörper zu erkennen, d.h. es handelt sich hier um 1-2 Familienhäuser, nicht aber um Geschosswohnungsbau mit bis zu 6 Wohneinheiten, wie geplant. Die geplante Bebauung ist somit gebietsuntypisch und es ist nicht nachvollziehbar, warum eine derartige bauliche Verdichtung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung Gemäß planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzungen für das Baugebiet WA 3 dergestalt festgesetzt, dass entlang des Locherhofweges eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Hierbei orientiert sich die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) als ein wesentliches Maß zur baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung im Locherhofweg (v.a. Locherhofweg Nr. 60 und Nr. 58) und an der benachbarten Bebauung im Wohngebiet Burach Süd, bei der die Gebäude die gleiche Geschossigkeit aufweisen. Inso-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gerade an dieser Stelle zulässig sein soll.</p> <p>2. Höhe der Baukörper Im Gebiet südlich des Locherhofweges einschl. Burach Süd sind die jeweiligen Wandhöhen auf unter 5 Meter festgelegt, also deutlich niedriger als die nun geplanten Wandhöhen von bis zu 6,30 Meter. Im Bereich WA4 führen diese Wandhöhen zu unzumutbaren Verschattungen der Häuser Locherhofweg 57 und 59 und damit zu einer nicht vertretbaren Einschränkung des Wohnwerts der bestehenden Gebäude nördlich des Locherhofwegs. Im ökologisch sensiblen Bereich des Eckerschen Tobels mit seinen Grünflächen und Streuobstwiesen führt eine unangemessene Wandhöhe ebenfalls zu massiven Beeinträchtigungen der Kaltluftströme und somit zu einer ungünstigen Veränderung des Mikroklimas (siehe Punkt 2 Teil II Begründung Entwurf). Das Gebiet um den Eckersehen Tobel wurde im Zusammenhang</p>	<p>fern spiegelt die geplante Bebauung im Wesentlichen die Maßstäblichkeit der vorhandenen Gebäude wieder. Hinsichtlich der Nutzungsintensität der Gebäude ist ein Geschosswohnungsbau bei max. zwei Vollgeschossen nicht gebietsuntypisch, da das bestehende Gebäude Locherhofweg Nr. 60 mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach für diesen Wohnungstyp geeignet ist bzw. genutzt wird. Des Weiteren schließt sich unmittelbar nördlich die Geschosswohnungsbausiedlung Burach Ost mit Gebäudehöhen von fünf und mehr Vollgeschossen an. Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen, der guten städtischen Lage am Rande der Stadt, bei kurzen Entfernungen zur Innenstadt und zu den Versorgungseinrichtungen, ist ein moderater Geschosswohnungsbau in der festgesetzten Art städtebaulich angezeigt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan "Burach Süd" sind im Gebiet Burach Süd zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen damit in etwa den bestehenden Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes. Eine unzumutbare Verschattung der bestehenden Gebäude nördlich des Locherhofweges kann ausgeschlossen werden, da mit den festgesetzten Wandhöhen und mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen über das Mindestmaß hinaus gewährleistet ist und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Mikroklimas im direkten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mit der Bebauung auf dem Areal Elisabethenkrankenhaus, als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen und auch als wichtiger Baustein der Biotopvernetzung definiert.</p> <p>3. Verkehrsbelastung Locherhofweg Eine massive Erhöhung der Wohneinheiten wie geplant führt darüber hinaus zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung im Bereich Locherhofweg und der St.-Martinus-Straße. Der Locherhofweg ist mit einer Breite von teilweise unter 3,00 Metern nur einspurig befahrbar und wird derzeit von 6 Wohneinheiten genutzt. Den, aus einer Erhöhung um weitere 11 Wohneinheiten entstehenden, zusätzlichen Verkehr, kann diese Straße nicht aufnehmen.</p> <p>Dem Locherhofweg als direktem Fuß- und Radweg zum nahegelegenen Locherhofwald kommt darüber hinaus eine zentrale Rolle als Spazier-, Rad-, Jogging- und Erholungsweg zu. Der Locherhofweg wurde deshalb bereits vor vielen Jahren zu einer Sackgasse mit eingeschränktem Fahrverbot (Anlieger frei) erhoben (siehe Punkt 6 Teil II Begründung Entwurf).</p>	<p>Bereich des Locherhofweges kann durch die geplante Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich bereits Gebäude mit einer vergleichbaren Wandhöhe vorhanden sind (Locherhofweg Nr. 60 ca. 6,8 m und Nr. 58 ca. 5-6 m). Es ist auch nicht zu befürchten, dass die Gebäude aufgrund ihrer Höhe evtl. Kaltluftströme blockieren, da zum einen diese Ströme sich in der Regel hangabwärts bewegen, also parallel zu den ebenfalls parallel am Hang stehenden Gebäuden. Zum anderen sind die Flächen im direkten Umfeld der Gebäude aufgrund der bestehenden Versiegelungen nur sehr eingeschränkt als Kaltluftentstehungsgebiete geeignet, so dass dort insgesamt nicht mit maßgeblichen Kaltluftströmen zu rechnen ist. Diese befinden sich südlich benachbart auf den Freiflächen.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die St.-Martinus-Straße kann in dem vorhandenen Ausbaustandard die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Der Locherhofweg ist in einer Breite von mind. 4 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um auf einer Länge von gut 150 m die durch die Planung entstehende Verkehrsmenge aufzunehmen. Aufgrund der zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmenge kann der Locherhofweg, wie bisher, weiterhin als kombinierte Geh- und Verkehrsfläche gestaltet bleiben, so dass auch die Verbindungsfunktion zum Locherhofwald erhalten bleibt. Darüber hinaus kann bei Bedarf auch der Geh- und Radweg, der direkt nördlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft, als autofreie Verbindung zwischen der St.-Martinus-Straße und der Verlängerung des Locherhofweges genutzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Baulast auf Flurstück 2169/1 Die aktuelle Planung berücksichtigt nicht die bestehende Baulast auf Flurstück 2169/1 "Geh- und Fahrrecht" mit einer Abstandsfläche von 10 Metern zu unseren [REDACTED] Gunsten. Wir sind nicht bereit auf dieses Recht zu verzichten und bitten darum diese Situation im Bebauungsplan zu berücksichtigen, d. h. nach unserem Verständnis können im Bereich WA3 die Garagen nicht bis zur westlichen Grundstücksgrenze, sondern nur mit einem Grenzabstand von 4 Metern, genehmigt werden.</p> <p>Wir wünschen und fordern eine Bebauung die sich in Art (Anzahl WE) und Höhe an der Bebauung des angrenzenden Quartiers Burach Süd bzw. an WA2 orientiert.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Baulast dient u.a. zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes Locherhofweg Nr. 56 und wurde vor der Grundstücksteilung Locherhofweg Nr. 56 / Nr. 58 eingetragen. Mit der vorgenommenen Grundstücksteilung ist sie nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung der Fläche für Garagen und Carports auf einem Teilbereich der Baulastfläche dient als Angebotsplanung, falls eine (Teil-) Löschung der Baulast durchgeführt werden sollte.</p> <p>Keine Berücksichtigung Zur Abwägung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen siehe oben, Abwägungen zu Pkt. 1 und Pkt. 2.</p>