

Gemeinde Schlier Bebauungsplan "Unterankenreute-Ortsmitte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steigesch"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 20.02.2018 Büro Sieber, Lindau (B)
31.08.2018

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2018 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 20.02.2018 bis zum 30.05.2018 aufgefordert.

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

- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreisdenkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Grünkraut (keine Stellungnahme)
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 30.04.2018:</p>	<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Nr. 2.14: Wir gehen davon aus, dass der Bereich der Änderung "Steigesch" in den Bebauungsplan "Unterankenreute-Ortsmitte" einbezogen wird.</p> <p>Nr. 2.15: Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Überlassung eines Deckblatts mit der neuen Abgrenzung des verbleibenden Geltungsbereichs des BP "Steigesch".</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bereich der Änderung "Steigesch" wird in den Bebauungsplan "Unterankenreute-Ortsmitte" einbezogen.</p> <p>Ein Deckblatt mit der neuen Abgrenzung des verbleibenden Geltungsbereiches wird entsprechend erstellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Nr. 6.1.1.5: Bei den örtlichen Bauvorschriften handelt es sich in Baden-Württemberg nicht um 'Festsetzungen'. Bitte Text korrigieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die entsprechende Formulierung geändert.</p>
1.3.2	<p>Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister Stellungnahme vom 30.04.2018:</p>	<p>Aus Sicht der nach VwV-Brandschutzprüfung zuständigen Brandschutzdienststelle bestehen im Grundsatz keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Bebauungsplan waren bereits Hinweise zum Brandschutz enthalten. Soweit Abweichungen bestanden, wurde ein Abgleich durchgeführt und fehlende Hinweise ergänzt.</p>

		<p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Die Feuerwehr Schlier verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	
1.3.3	<p>Landratsamt Ravensburg, Straßenbau</p> <p>Stellungnahme vom 30.04.2018:</p>	<p>1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Keine</p> <p>2. Hinweise</p> <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7945 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Verkehrslärm und zur Kostenverteilung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.4

**Landratsamt Ravensburg,
Naturschutz**

**Stellungnahme vom
30.04.2018:**

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Eingriffsregelung, beschleunigtes Verfahren, § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB gelten nur für die Fälle des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Für Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Inwieweit nach § 1a Abs. 3 BauGB im vorliegenden Fall ein Ausgleich notwendig ist, muss noch geprüft werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargestellt, ist eine Abarbeitung und Prüfung des durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffs erforderlich. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.

In Betrachtung der Planfläche werden zwei Bereiche unterteilt. Nordwestlich des Kreuzungsbereiches der "Altdorfer Straße" und der "Laurentiusstraße" kann eine bestehende Bebauung vorgefunden werden, dessen Baurechte nach § 34 BauGB in etwa einer GRZ von 0,4 entsprechen.

Nordöstlich der "Altdorfer Straße" können bereits jetzt überbaute Flächen vorgefunden werden, welche die festgesetzten GRZ von 0,4 weitestgehend erfüllen. Südwestlich der "Altdorfer Straße" sind die Gebäude im Verhältnis kleiner, halten allerdings in der Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung des nördlichen Planbereiches zwischen den Baurechten nach § 34 BauGB und der festgesetzten GRZ von 0,4 die Waage (z.B. Fl.-Nr. 343/5 mit einer derzeitigen GRZ von 0,45).

Ähnlich verhält es sich im südlichen Bereich der Planfläche (südlich des Kreuzungsbereiches der "Altdorfer Straße" und der "Laurentiusstraße"). Die Bereiche, welche bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) halten sich mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 die Waage (z.B. Fl.-Nrn. 330/5 und 323/3 mit einer GRZ von 0,42 sowie 0,44), weshalb

			<p>kein separater Ausgleich für die Planfläche notwendig ist. Darüber hinaus entspricht die festgesetzte GRZ von 0,4 dem möglichen Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete, so dass hier lediglich eine sinnvolle und moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, welche nach Auffassung der Gemeinde auch in Rahmen der Einzelfallentscheidung nach § 34 BauGB zulässig wäre.</p> <p>Die Ausführungen hierzu werden in der Begründung ergänzt.</p>
1.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer</p> <p>Stellungnahme vom 30.04.2018:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtgrundlage.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässerläufe.</p> <p>Oberflächenwasserabfluss</p> <p>Durch zusätzliche Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.</p> <p>Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs.2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt und zudem um eine Bestandsüberplanung, wird die Thematik über den Oberflächenwasserabfluss im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt. Das Ziel der Planung ist die geordnete Regelung der Wohnungsanzahl sowie der Zahl der Stellplätze. Der Hinweis zur Starkregenrisikoversorge wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebautes Gebiet fließt.

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

3. Bedenken und Anregungen

4. Hinweise

Starkregenrisikoversorge

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“

Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>

		<p>und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.</p> <p>http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p>	
1.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</p> <p>Stellungnahme vom 30.04.2018:</p>	<p>Hinweise</p> <p>Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138. Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</p> <p>Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.3.7	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 17.04.2018:</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen zur ersten Anhörung fanden Eingang in die Planungen. Nach einer gemeinsamen Ortsbegehung am 20.12.2018 wurden einige ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude festgestellt. Sie wurden in Bebauungsplan weitgehend als solche kartiert und sollen - wie im Textteil des Bebauungsplanes auch festgehalten - soweit als möglich erhalten bleiben.</p> <p>Dieser sehr konstruktive Umgang mit den denkmalfachlichen Belangen ist ausgesprochen vorbildlich und kann nur zur Nachahmung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die positive Beurteilung des Vorgehens wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		empfohlen werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.	
1.3.8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen Stellungnahme vom 29.03.2018:	Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig. <i>Stellungnahme vom 30.10.2017:</i> <i>Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrenserservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de, Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.</i>	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme hinsichtlich der Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.04.2018 bis 22.05.2018 mit der Entwurfsfassung vom 20.02.2018 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1	Heute erscheint Bürger 1 und macht zum Entwurf folgende Aussagen:	Abwägung/Beschluss: Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB wurde zu der Einbeziehung von weiteren Flächen im südlichen und westlichen Bereich
-------	-----------------	---	--

xxxx xxxxx xxxxxxxx,
xxxxxxxxxxxxxxxxxx xx,
xxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

Niederschrift zu Einwendungen vom 22.03.2018

1. Es erschließt sich ihr nicht, warum die Bebauungsgrenzlinie direkt durch ihr Grundstück Flst.Nr. 323/1 verläuft. Sie sieht, dass die Linien des vorliegenden Geltungsbereichs fast ausschließlich an den Grundstücksgrenzen verlaufen, und dies wünscht sie sich auch für ihr Grundstück. Außerdem ist ihr beim Vergleich zum Flächennutzungsplan aufgefallen, dass bei manchen Grundstücken entgegen den Grenzen im Flächennutzungsplan eine Aufweitung erfolgt ist (im beil. Plan mit einem Fragezeichen markiert).

Zu Ihrer Person ist folgendes zu sagen: sie hat einen eingetragenen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb (2,4 ha Land, Streuobstwiesen, ökologischer Betrieb) mit Registrierung und eigener Unternehmensnummer beim Landwirtschaftsamt. Hierbei stellt sich dann die Frage, ob die Möglichkeit einer Bebauung über § 35 Abs. 1 BauGB (privilegiertes Vorhaben) besteht.

2. Sollte sich im Ergebnis eine Beschneidung ihrer baulichen Möglichkeiten auf ihrem Grundstück ergeben, erhebt Sie hiermit Einspruch.

folgende Auskunft erteilt: "Nach neuer Rechtsprechung des BVerwG dürfen nur noch Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies gilt auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt. Eine "Innenentwicklung nach außen" ermöglicht § 13a BauGB nicht."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war daher auf den Bereich der "Innenentwicklung" anzupassen, wozu die südlichen und westlichen Flächen nicht zählen. Hierfür ist der zugrundeliegende Flächennutzungsplan nicht ausschlaggebend, sondern die vorhandene Bestandsbebauung. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 323/1 ist daher nur zur Hälfte im Bebauungsplan enthalten.

Ein Nachteil in der Bebaubarkeit ergibt sich hieraus jedoch nicht. Da es sich beim dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Weiteren nach §34 BauGB. Die Grenzen im Sinne der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden folglich nicht nachteilig verschoben. Für Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches gilt weiterhin §35 BauGB. Wenn das geplante Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, ist es zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>2.2.2</p>	<p>Bürger 2 xxxx xxxx xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Stellungnahme vom 03.04.2018:</p>	<p>Wie bereits am 28.03.2018 besprochen, übersende ich Ihnen im Anhang die Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde zu Haus Nr. 4 vom 10.07.2017. (Anlage 2)</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die angesprochene Stellungnahme stellt fest, dass das Gebäude Schlier-Unterankenreute, Wolfegger Str. 4 nicht die Bedingungen eines Kulturdenkmals nach dem baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz erfüllt und es sich somit um kein Kulturdenkmal handelt. Der Bebauungsplan strebt nicht an, eine Festlegung in dieser Form zu treffen. Bei dem aufgenommenen Hinweis handelt sich lediglich um einen Hinweis auf Gebäude, die im Rahmen einer Ortsbegehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft wurden. Hiermit wird vielmehr ein Wunsch nach Erhalt ausgedrückt statt einer Pflicht. Soweit ein Erhalt dieser Gebäude nicht möglich ist, steht einem Abriss nichts entgegen, da die Gebäude nicht als eingetragenes Denkmal gelistet sind. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Ferner möchte ich noch mal den ebenfalls angesprochenen Punkt "Anzahl Wohnungen pro Fläche" aufgreifen. Im Sinne einer familienfreundlichen Gemeindegestaltung habe ich Bedenken bezüglich der Verordnung zur vorgeschriebenen Mindestfläche pro Wohneinheit. Eine solche Verordnung verleitet den Bauherrn sich bei der Planung auf die Errichtung großflächiger Wohneinheiten zu konzentrieren um die zur Verfügung stehende Fläche maximal auszunutzen. Dies wiederum verwehrt meiner Meinung nach vielen jungen Familien die Möglichkeit zur Anschaffung von Wohneigentum, da große Wohnungen nur schwer oder gar nicht finanzierbar sind. In Bezug auf unser Bauvorhaben würde ich Ihnen deshalb gerne vorschlagen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen nochmals zu überdenken. Somit hätten wir die Möglichkeit, kleine als auch große Wohneinheiten in die</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Wohnungsgröße getroffen. Lediglich die Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird beschränkt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich hierbei auf die Grundstücksfläche und besagt, dass je 200m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit verwirklicht werden darf. Bei einer Grundstücksfläche von 1.000m² wären somit z.B. 5 Wohneinheiten zulässig, die Größe der einzelnen Wohnung ist dabei unerheblich. Die genannten Befürchtungen treffen somit nicht zu. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		geplante Struktur zu integrieren. Dies würde zu einer größeren Anzahl von Wohnungen führen, was von diversen Behörden sicherlich auf Grund der aktuellen Wohnungslage wohlwollend akzeptiert würde.	
2.2.3	<p>Bürger 3</p> <p>xxxxxxxx xxx xxx xxxx, xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxx</p> <p>Stellungnahme vom 19.03.2018:</p>	<p>Wir haben uns den Bebauungsplan "Unterankenreute-Ortsmitte" in der öffentlichen Auslegung im Rathaus Schlier angesehen. In diesem ist unser Grundstück 327/3 nur zur Hälfte berücksichtigt.</p> <p>Wir beantragen hiermit die Einbeziehung unseres gesamten Grundstücks 327/3, Kocherweg 10 in den Bebauungsplan.</p> <p>Das Grundstück ist seit 1960 im Besitz der Familie xxx und wurde komplett als Bauland erworben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB wurde zu der Einbeziehung von weiteren Flächen im südlichen und westlichen Bereich folgende Auskunft erteilt: "Nach neuer Rechtsprechung des BVerwG dürfen nur noch Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies gilt auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt. Eine "Innenentwicklung nach außen" ermöglicht § 13a BauGB nicht."</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war daher auf den Bereich der "Innenentwicklung" anzupassen, wozu die südlichen und westlichen Flächen nicht zählen. Hierfür ist der zugrundeliegende Flächennutzungsplan nicht ausschlaggebend, sondern die vorhandene Bestandsbebauung. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 327/10 ist daher nur zur Hälfte im Bebauungsplan enthalten, eine vollständige Einbeziehung des Grundstückes ist mit dem gewählten Verfahren nicht möglich.</p> <p>Ein Nachteil in der Bebaubarkeit ergibt sich hieraus jedoch nicht. Da es sich beim dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Weiteren nach §34</p>

			<p>BauGB. Die Grenzen im Sinne der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden folglich nicht nachteilig verschoben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.4	<p>Bürger 4</p> <p>xxxxxx xxx xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxxx, xxxxx xxxxxxxx</p> <p>Stellungnahme vom 18.03.2018:</p>	<p>Antrag auf Änderung des Bebauungsplans</p> <p>Unser Gebäude, Wohnhaus Altdorfer Straße 18, ist im Entwurf des Bebauungsplans "Unterankenreute-Ortsmitte" unter Punkt 4.7 als ortsbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude eingestuft.</p> <p>Hiermit möchten wir gegen diese Festlegung Einspruch erheben.</p> <p>Begründung: Das Wohnhaus ist in einem sehr schlechten Zustand und wurde schon des Öfteren um- bzw. angebaut. Dem Anbau einer Garage musste z.B. die alte Waschküche weichen.</p> <p>Der Erhalt dieses Wohnhauses ist, so leid es uns auch selber tut, wirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>Somit möchten wir Sie bitten, die von uns beantragte Änderung im o.g. Bebauungsplan vorzunehmen und das Wohnhaus, Altdorfer Straße 18, aus der Liste der erhaltenswerten Gebäude heraus zu nehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Bei dem aufgenommenen Festlegung handelt sich lediglich einen Hinweis auf Gebäude, die im Rahmen einer Ortsbegehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft wurden. Hiermit wird vielmehr ein Wunsch nach Erhalt ausgedrückt statt einer Pflicht in diesem Sinne. Soweit ein Erhalt dieser Gebäude, etwa aus wirtschaftlichen Gründen, nicht möglich ist, steht einem Abriss nichts entgegen, da die Gebäude nicht als eingetragenes Denkmal gelistet sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3 Vorschläge der Verwaltung

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Gemeindeverwaltungsverband Gullen Stellungnahme vom 08.06.2018	<p>Vollständige Aufnahme der Grundstücke mit den Flurnummern 313/3 und 533/2 in den Geltungsbereich, da die südlich verlaufende Straße eine Zäsur darstellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgegeben und der Geltungsbereich für die betreffenden Flurstücke geändert.</p>
		<p>Der Geltungsbereich sollte auf den Grundstücken mit den Flurnummern 341 und 341/1 bis auf ca. 10m an die Wohnbebauung heranrückt werden. Dies spiegelt eher die Abgrenzung des Innenbereiches wieder. Dieser verläuft nicht auf der Höhe der Gebäudekanten der westlich und östlich benachbarten Gebäude, da diese zu weit von einander entfernt sind und hier nicht mit einer Baulücke argumentiert werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird nachgegeben und der Geltungsbereich für die betreffenden Flurstücke geändert.</p>
		<p>Gemäß einem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Schlier aus dem Jahr 1995 (zuletzt geändert 2010) dürfen Dachgauben 70% der vorhandenen Dachlänge nicht überschreiten. Im Bebauungsplan "Unterankenreute-Ortsmitte" wird keine Regelung zu den Dachgauben getroffen. Es sollte klargestellt sein, dass auch hier der Grundsatzbeschluss gilt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Im Bebauungsplan wird eine Regelung zu den Dachgauben mit der Bestimmung, dass Gauben gemäß dem Grundsatzbeschluss 70% der vorhandenen Dachlänge nicht überschreiten sollen, aufgenommen.</p>

3 Weitere Abwägungen (Ergänzung der Sitzungsvorlage)

3.1

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2018 wurde über die Anpassung bzw. Ergänzungen weiterer Vorschriften beraten. Dies waren im Folgenden:

- Abänderung der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung je 250m² Grundstücksfläche. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen soll weiter der Ansatz von 200m² dienen, solange die Hälfte der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze ausgeführt werden.
- Einhaltung eines Abstandes von 5 m zum Fahrbahnrand für die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie für nicht überdachte Stellplätze und Garagen
- Erhöhung der zulässigen Dachneigung für Satteldächer auf 45°
- Nicht-Anerkennung gefangener Stellplätze, d.h. Stellplätze, die sich vor der Zufahrt von Garagen und Carports befinden, als nachzuweisende Stellplätze

Im Nachgang der Gemeinderatssitzung wurden die oben genannten Vorschriften mit der Verwaltung sowie mit dem Gemeindeverwaltungsverband Gullen abgestimmt. Die Festsetzungen zur Zahl zulässigen Wohnungen, des Bereiches für Nebenanlagen sowie die Anpassung der zulässigen Dachneigung für Satteldächer werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Hinsichtlich der gefangenen Stellplätze sollten diese nach der Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen dann anrechnungsfähig sein, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören. Personen aus einem Haushalt ist es zuzumuten, dass sie sich bei der Nutzung der Fahrzeuge absprechen. Die Vorschrift zu der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wurde entsprechend angepasst.

Von Seiten der Verwaltung wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zudem die Aufnahme einer Vorschrift zur Regelung der Dachformen von Dachgaupen vorgeschlagen. Dachgaupen mit bogenförmigen Dächern (z.B. Bogendächer, Tonnendächer und sogenannte Fledermausgaupen) sollen nicht zulässig sein. Die örtliche Bauvorschrift zu den Dachformen wurde entsprechend ergänzt.

4 Beschlüsse zum Verfahren

4.1

Der Gemeinderat der Gemeinde Schlier macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 20.02.2018 zu eigen.

4.2

Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch.

Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 24.07.2018. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Unterankenreute-Ortsmitte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steigesch" in der Fassung vom 24.07.2018 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Schlier, den

5 Anlagen

- 5.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 29.03.2018 und 30.10.2017 der Deutschen Telekom Technik GmbH
- 5.2 Plan zur Stellungnahme vom 22.03.2018 von Bürger 1
- 5.3 Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde als Anhang zur Stellungnahme vom 03.04.2018 von Bürger 2
- 5.4 Grundsatzbeschluss über die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Gemeinde Schlier vom 20.06.1995 sowie Beratungsprotokoll vom 22.02.2010