



Abwägungstabelle

Stadt Radolfzell am Bodensee
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Unterdorf 2. Änderung
Auslegung: 17.02.2017- 17.03.2017
Behördenbeteiligung: 16.02.2017- 17.03.2017

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Datum	Name
01-TöB	16.02.2017	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege
02-TöB	17.02.2017	Polizeipräsidium Konstanz
03-TöB	17.02.2017	Telekom
04-TöB	02.03.2017	Unitymedia BW
05-TöB	13.03.2017	Landratsamt Konstanz

Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Datum	Name
01-Öff	12.02.2017	privat
02-Öff	01.03.2017	privat
03-Öff	17.03.2017	privat
04-Öff	17.03.2017	privat

Sonstige vorliegende Stellungnahmen und Bauabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unterdorf, die der Stadt zugetragen wurden.

Lfd. Nr.	Datum	Name
01-Sonst	24.01.2017	privat
02-Sonst	08.02.2017	privat
03-Sonst	08.02.2017	privat

Direkt aus dem überplanten Gebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegt das Areal teilweise unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich, außerdem befinden sich in 300 m Entfernung am heutigen Bodenseeufer ausgedehnte Pfahlbaufundstellen, deren landwärtige Ausdehnung unbekannt ist. Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, alte Seeuferlinien, Strandwälle) zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Sondagen notwendig, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag modernen Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag von Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Kreisarchäologen (Dr. Jürgen Hald, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Abwägungsvorschlag

Im Bebauungsplan ergeht ein entsprechender Hinweis.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Auch wenn der Untere Mühlenweg, der das Plangebiet/Grundstück verkehrlich erschließt, eine Sackgasse ist und keine nennenswerte Verkehrsbedeutung aufweist, sollten zum Erhalt der Verkehrssicherheit zwei zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1. Etwaige neu anzulegende Grundstückszu- und Ausfahrten sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung frei zu halten, um ein Sichtdreieck zu ermöglichen, welches den Anforderungen gemäß RAST 06 für Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h genügt.
2. Etwaige Garagen sind nur in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig um vor diesen eine Aufstellfläche zu gewährleisten.

Diese Festsetzungen dienen der Sicherheit insbesondere von Fußgänger/Kindern auf der öffentlichen Verkehrsfläche durch eine ausreichende Sicht beim Ausfahren, da diese Straße über keine Gehwege verfügt. Der Untere Mühlenweg, mit einer Fahrbahnbreite von unter 4,0 m, bietet keine rechtlich zulässige Möglichkeit um in dieser Straße zu parken, vielmehr ist dies bereits durch VZ 286 verboten. Daher muss der zu erwartende Anstieg an ruhendem Verkehr auf dem Grundstück Fl.St Nr. 27/2 untergebracht werden. Um dies sicher zu gewährleisten wird angeregt pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festzusetzen. Um weitere Beteiligung am Verfahren, insbesondere am Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.

Abwägungsvorschlag

Zu 1: Im Bebauungsplan ergeht ein entsprechender Hinweis:

Etwaige neu anzulegende Grundstückszu- und Ausfahrten sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung frei zu halten, um ein Sichtdreieck zu ermöglichen, welches den Anforderungen gemäß RAST 06 für Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h genügt.

Zu 2: Für den Stauraum vor der Garage wird in § 74 LBO keine Rechtsgrundlage gesehen. Der verbindliche Stauraum nach der Garagenverordnung wurde vom Gesetzgeber schon vor einiger Zeit gestrichen. Wo er im Einzelfall dennoch erforderlich ist, kann er nach der Garagenverordnung verlangt werden (§ 2 Abs. 1 GaVO). Aufgrund der geringen Verkehrsdichte im Unteren Mühlenweg erscheint eine bauleitplanerische Rechtfertigung nicht gegeben.

Zu 3: Im Bebauungsplan ist bereits ein Verweis auf die Stellplatzsatzung enthalten. Eine hierüber hinausgehende Überregulierung im Bauleitplan ist nicht erforderlich. Der Stellplatzschlüssel für den Unteren Mühlenweg ist bereits erhöht.

03-TöB
Telekom

Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service 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 beigelegt.



Abwägungsvorschlag

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

04-TöB
Unitymedia BW

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Abwägungsvorschlag

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:

Nach Einsichtnahme in die o.g. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegen diese von hier aus keine Bedenken und Anregungen.

Kreisarchäologie:

Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt.

Landwirtschaft:

Von den Änderungen bzw. Ergänzungen sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

Es bestehen daher keine Bedenken.

Naturschutz:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterdorf“ in Markelfingen ist nur ein Grundstück betroffen, auf dem das Baufenster vergrößert werden soll. Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände. Im Abstand von 23 m befindet sich das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“. Eine Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen kann auf Grund der Distanz und der Geringfügigkeit des Vorhabens ausgeschlossen werden. Den Bebauungsplanunterlagen liegt eine Umweltanalyse bei. Im Rahmen der Umweltanalyse wurde eine Einschätzung der Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Arten vorgenommen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung der überplanten Fläche kann davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten Arten im Plangebiet vorkommen. Die Vergrößerung des Baufensters hat zwar den Verlust einiger weniger Gehölze zur Folge. Dieser Verlust kann durch die Ausstattung des Umfeldes (freie Landschaft mit entsprechenden Strukturen im Osten anschließend) kompensiert werden. Die ubiquitären Arten, die im Plangebiet vorkommen, werden in die Umgebung ausweichen. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, es zu keiner Beeinträchtigung kommen wird. Sollte das Gebäude abgerissen werden, müsste zuvor (im Juni) durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob sich auf dem Dachstuhl Fledermausquartiere befinden. Wenn solche Quartiere festgestellt werden, muss die Untere Naturschutzbehörde kontaktiert werden, um das weitere Vorgehen (naturschutzrechtliche Befreiung, Schaffung von Ersatzquartieren) zu klären. Wir bitten Sie, dies in den Bebauungsplan noch verbindlich aufzunehmen.

Nahverkehr und Straßen:

Das Planungsgrundstück 27/2 liegt an keiner klassifizierten Straße, sondern an einer Stadtstraße und wird auch direkt über diese Straße erschlossen. Unsererseits bestehen daher keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ in Markelfingen.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.

Vermessung:

Keine Einwände gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag

Zu Naturschutz: Im Bebauungsplan ist bereits ein solcher Hinweis ergangen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

01-Öff privat
<p>Unser Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.726m². Wir möchten das große Grundstück aus erbrechtlichen Aspekten in drei separate Grundstücke umwandeln. Grundstück A: Keine baulichen Veränderungen. Grundstück B: Ausgewiesenes Baufenster mit 168m² Grundstück C: Ausgewiesenes Baufenster mit (ca. 370m² nicht machbar).</p>
Abwägungsvorschlag
<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des aktuell anhängigen Änderungsverfahrens. Es wird empfohlen, weitergehende private Belange innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unterdorf in einem weiteren Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sofern die Notwendigkeit hierzu gesehen wird.</p>

02-Öff privat
<p>Ich plane ebenfalls einen Rückbau der Bestandsgebäude sowie einen entsprechende Neubauten auf meinen beiden Grundstücken. Auf Fl.St.* plane ich ein Gebäude, welches nicht mit den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans konform ist. Das Gebäude soll als reines Wohngebäude mit Tiefgarage und etwa 12-14 Wohneinheiten ausgeführt werden. Das Bestandsgebäude (*) hat in etwa 260m² Grundfläche. Das neue Gebäude soll in etwa 400m² Grundfläche besitzen. Ich möchte dort keine Ferienwohnungen. Für die Realisierung meines Vorhabens ist, analog zum aktuellen Verfahren, ebenfalls eine Bebauungsplanänderung bzw. Aufhebung notwendig. Auf Fl.St. * plane ich ebenfalls einen Neubau mit 3 Wohneinheiten.</p>
Abwägungsvorschlag
<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des aktuell anhängigen Änderungsverfahrens. Es wird empfohlen, weitergehende private Belange innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unterdorf in einem weiteren Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sofern die Notwendigkeit hierzu gesehen wird.</p>

03-Öff privat
<p>Hiermit stelle ich, im Namen von *, den Antrag auf Änderung des Baufensters im Bebauungsplan für oben erwähntes Grundstück. Das Baufenster soll wie im beigefügten Lageplan vergrößert werden, so dass eine Bebauung mit einem 9 Familienhaus möglich wird. Der Neubau soll barrierefreies, altersgerechtes Wohnen ermöglichen und größere Wohnungen für Familien unter einem Dach vereinen.</p>
Abwägungsvorschlag
<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des aktuell anhängigen Änderungsverfahrens. Es wird empfohlen, weitergehende private Belange innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unterdorf in einem weiteren Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sofern die Notwendigkeit hierzu gesehen wird.</p>

Wir teilen Ihnen anlässlich der abermaligen Offenlage des Entwurfs zu dem Bebauungsplan "Unterdorf, 2. Änderung" namens * mit, dass sie ihre Stellungnahme vom 22.09.2016 aufrechterhält, sofern ihren dort geäußerten Bedenken in dem nunmehr offen gelegten Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen wurden.

Insofern sei klargestellt, dass von Seiten * zwar durchaus anerkannt wird, dass ihre Baurechte gegenüber dem Bebauungsplanentwurf "Unterdorf" erweitert wurden. Die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche führen indessen - und zwar gerade in ihrem Zusammenwirken - dazu, dass der sich gegenwärtig aus § 34 BauGB abzuleitende Zulässigkeitsrahmen maßgeblich eingeschränkt wird. * nimmt weiter in Aussicht, ein Gebäude auf ihrem Grundstück Flurstück * zu errichten, das sich seinem Maß nach an den benachbarten Gebäuden auf den Grundstücken Flurstücken * und *, namentlich den Anwesen *, orientiert. Dem Begründungsentwurf, der Gegenstand der Offenlage ist, lassen sich keine hinreichend gewichtigen städtebaulichen Interessen entnehmen, die die vorgesehene Einschränkung der bestehenden Baurechte rechtfertigen könnten. Dass * bereit wäre, eine Abstufung ihres Grundstücks hinzunehmen, ist im Sinne eines Entgegenkommens gegenüber der Stadt Radolfzell zu verstehen, bedingt allerdings, dass ihre Bedenken und Einwendungen aus unserer E-Mail vom 09.03.2017 Rechnung getragen werden. Unsere Stellungnahme vom 22.09.2016 und unsere E-Mail vom 09.03.2017, auf die wir hiermit ergänzend Bezug nehmen und zum Gegenstand auch dieses Schreibens machen, fügen wir jeweils in Kopie anbei.

Anbei erhalten Sie nunmehr aber als Anhang die angekündigten Planunterlagen, namentlich einen Lageplan und eine Schnittzeichnung, in dem die Kubaturen des von * geplanten Baukörpers dargestellt sind. Danach plant * auf dem Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus. Die Stellplätze, derer es hierfür bedarf, sollen teils oberirdisch angeordnet werden, wie dies auch in der Nachbarschaft der Fall ist. Teils sollen die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. In Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, der sich derzeit in der Offenlage befindet, ergeben sich (noch) folgende Differenzen:

- Das Baufenster wird im Großen und Ganzen eingehalten. Nur das Treppenhaus ist dort nicht mehr unter zu bringen. Deshalb wird das Baufenster im Norden auf einer Länge von 9,6 Metern um 1,8 Meter überschritten. Insofern käme aus meiner Sicht in Betracht, dass man das Baufenster zwar so belässt, dass man aber ergänzend eine Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 iVm Abs. 2 Satz 3 BauNVO einbaut, wonach Treppenhäuser ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen dürfen, sofern sie eine Länge von 10 m und eine Tiefe von 2 Meter nicht überschreiten.
- Die GRZ ist mit 0,3 festgesetzt. Dies lässt sich mit dem ausgewiesenen Baufenster nicht vereinbaren. So würde allein die Ausnutzung des Baufensers zu einer GRZ von 0,3 führen. Für die Übrigen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen Anlagen wäre im wahrsten Sinne kein Raum mehr. Damit ließen sich auf dem Grundstück insbesondere keine Stellplätze mehr errichten. Das dies nicht sein kann, versteht sich von selbst. Die GRZ sollte so erhöht werden, dass sich die Stellplätze und die Zufahrten ebenso wie die Tiefgarage auf dem Grundstück unterbringen lassen. Das Gebäude selbst führt zu einer GRZ von 0,35. Dies sollte ebenfalls berücksichtigt werden.
- Probleme ergeben sich aus den festgesetzten Gebäudehöhen, dies aber weniger aufgrund der diesbezüglich vorgesehenen Maße von 6,5 bzw. 11,0 Meter, sondern vielmehr aufgrund des unteren Bezugspunkts, der bei der Höhenermittlung anzusetzen ist. Indem man hier auf das Mittel der Fahrbahnoberkante abgestellt, geht man unter die Erdgeschossfußbodenhöhe des Bestandsgebäudes. Dies dürfte sich kaum rechtfertigen lassen. Hier erschiene es mir sinnvoll zu sein, auf den Bestand abzustellen. Dieser liegt bei 401,34 ü. NN. Ich meine, dass sich das vorgesehene Gebäude maßvoll in die Umgebungsbebauung einfügen würde. Sollte sich auf dieser Grundlage eine Verständigung treffen lassen, wäre Frau * bereit, auf die ihr darüber hinausgehend gemäß § 34 BauGB zustehenden Baurechte zu verzichten und die Festsetzungen eines entsprechenden Bebauungsplans anzuerkennen.

Abwägungsvorschlag

In der Nutzungsschablone wird bewusst auf die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) für Doppelhäuser und Einzelhäuser verzichtet. Diese Festsetzung aus dem Bebauungsplan Unterdorf wird durch eine relative Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen der Nachbargrundstücke. Der Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauGB) wird entsprochen. Zum einen wird damit das eingereichte Bauvorhaben ermöglicht. Zum anderen erfolgt die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeit in einem städtebaulich verträglichen Maße.

Da zwischen dem tatsächlichen Bestand und den Festsetzungen im Bebauungsplan Unterdorf teilweise erhebliche Differenzen vorzufinden sind, erscheint eine Entkopplung von der bisherigen Höhenfestsetzungssystematik des Bebauungsplans Unterdorf als zweckdienlich. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Unterdorf wird nunmehr auf den tatsächlichen Höhenbestand der umgebenden Bebauung abgestellt. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich nunmehr auf deutsches Normalnull (m. ü.NN.) , welches in der Stadt Radolfzell am Bodensee Anwendung findet. Durch die Festsetzung einer absoluten Firsthöhe in m. ü.NN. wird gewährleistet, dass neue Bauvorhaben niedriger ausgeführt werden als die nördlich und westlich angrenzenden Nachbargebäude. Die Bebauung wird in ihrer Höhenentwicklung in südliche und östliche Richtung abgestuft. Eine Festsetzung der Traufhöhe erübrigt sich, da die Dachform durch die weiteren Festsetzungen definiert wird.

Um dem geänderten Bauwunsch Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt anzupassen:

- Vollständige Entkopplung von der Höhenfestsetzungssystematik des Bebauungsplans Unterdorf;
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche;
- Höhenbezug zu Normalnull;
- Verzicht auf Traufhöhenfestsetzung;
- Erhöhung der Grundflächenzahl.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die Abwägung dieser Belange gegeneinander und untereinander den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB entsprochen wird.

Sonstige vorliegende Stellungnahmen und Bauabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unterdorf, die der Stadt zugetragen wurden.

01-Sonst privat
<p>* möchte einen zweigeschossigen Anbau ans * Mehrfamilienwohnhaus errichten lassen. Sowohl die Wohnung im EG als auch die im 1. OG würden damit erweitert werden können. Seitens der Stadt Radolfzell liegt eine Veränderungssperre vor. * möchte mit der vorliegenden Planung auf Ihre Planungsabsicht hinweisen und darum bitten diese bei der Änderung des Bebauungsplans mitzubersichtigen.</p>
Abwägungsvorschlag
<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des aktuell anhängigen Änderungsverfahrens. Es wird empfohlen, weitergehende private Belange innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unterdorf in einem weiteren Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sofern die Notwendigkeit hierzu gesehen wird.</p>

02-Sonst privat
<p>Als * beantrage ich die Vergrößerung des Baufensters im rückwärtigen Teil des Fl.St. * (gegenwärtig ca. 120m²), um die in der Nutzungsschablone vorgegeben Maße ausnutzen zu können (Einzelhaus 130m² bzw. Doppelhaus 180m²).</p>
Abwägungsvorschlag
<p>Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des aktuell anhängigen Änderungsverfahrens. Es wird empfohlen, weitergehende private Belange innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unterdorf in einem weiteren Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sofern die Notwendigkeit hierzu gesehen wird.</p>

03-Sonst privat
<p>Als * möchte ich im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Unterdorf wie folgt Stellung nehmen. Die Fl.St. * und *, *, sind beide gleich groß (jeweils 610m²). Es ist mir unverständlich, weshalb auf Fl.St. * ein Baufenster eingezeichnet ist und weshalb auf Fl.St. * kein Baufenster eingezeichnet ist. Dies führt m.E. zu einer Benachteiligung des Fl.St. *. Darüber hinaus verstehe ich nicht, weshalb auf meinen Grundstücken unterschiedliche Festsetzungen zu den Gebäudegrößen gelten. Es ist mir nicht verständlich, wie diese Planung mit einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung (entsprechend der Bebauungsplanbegründung) vereinbar ist.</p> <p>Die Baugrenzen auf unseren Grundstücken sind darüber hinaus zu eng gefasst. Eine von uns angestrebte rückwärtige Nachverdichtung wird durch die Baufenster verhindert.</p>
Abwägungsvorschlag
<p>Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des aktuell anhängigen Änderungsverfahrens. Es wird empfohlen, weitergehende private Belange innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Unterdorf in einem weiteren Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sofern die Notwendigkeit hierzu gesehen wird.</p>