

Stadt Uhingen	
Auszug aus der öffentlichen Niederschrift über die Verhandlung des Gemeinderats am 27.10.2023	
Der Vorsitzende:	Wittlinger, Matthias
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:	29
Zahl der anwesenden Stimmberechtigten:	26

SR Dannenmann erklärt sich als befangen und verlässt den Ratstisch.

TOP 2. Bebauungsplan "Im Dobel Nord"

GR 34/2023

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

- **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Im Dobel Nord“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2022.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen. Ein wesentlicher Punkt dabei war die Rückverankerung des Galeriebauwerkes der B10 im Fels unterhalb des Plangebietes. Daher musste zunächst durch die Bauherren bzw. einem von diesen beauftragten Statiker der Nachweis erbracht werden, dass durch eine Bebauung der Grundstücke keine Auswirkungen auf die darunterliegenden Erdanker bestehen. Da dieser Nachweis erbracht werden konnte, hat die Straßenbauverwaltung ihre Zustimmung zum Bebauungsplan erteilt.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage der Beschlussempfehlung als Satzung zu beschließen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses werden der Bebauungsplan „Im Dobel Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan rechtskräftig.

Diskussion:

Hauptamtsleiter Malcher erläutert den Sachverhalt und stellt die vom Büro mquadrat erstellte Präsentation vor. Er geht dabei auf die eingegangenen Stellungnahmen ein, erläutert diese sowie die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Bearbeitung.

SR Wendl, SRin Braun sowie SR Höflinger äußern Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

SR Braun äußerte zusätzlich Unmut über die für sie vorherrschende Verzögerungstaktik im Gremium.

SRin Staab merkt an, dass seitens der SPD-Fraktion keine einheitliche Zustimmung erfolgt, da Uneinigkeit hinsichtlich der Bewertung drei wichtiger Punkte bestehe. Hierzu zählt, die Nachverdichtung im Sinne der Schaffung von Wohnraum, ein im Bebauungsplan nicht enthaltenes Pflanzgebot sowie die Ungleichheit in der Behandlung der Nachbarschaft hinsichtlich eines weiteren Baugebiets.

SR Paschke stimmt den Ausführungen von SRin Staab zu und spricht sich für die Überplanung der gesamten Fläche aus.

Herr Paschke stellt den Antrag auf namentliche Abstimmung.

Der Vorsitzende erklärt, dass das Grundstück im üblichen Rahmen für eine Bebauung zur Verfügung stehe.

Weitergehender Antrag der UBU-Fraktion:

Die Abstimmung des Beschlussvorschlages erfolgt namentlich.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	22
Stimmenthaltungen:	0
Befangen:	1

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.
2. Der Bebauungsplan „Im Dobel Nord“ in der Fassung vom 27.10.2023 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.10.2023 werden nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Satzungsbeschlüsse werden öffentlich bekanntgemacht.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	7
Stimmenthaltungen:	1
Befangen:	1

Stadtverwaltung

Verteiler:

- Hauptamt
- Stadtbauamt
- Kämmerei
- Ordnungsamt
-

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Stuttgart	<p><u>Referat 21: Raumordnung (Eingang 01.02.2023)</u></p> <p>Es bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregeneignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p><u>Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen (Eingang 25.08.2023)</u></p> <p>Der Planungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Bundesstraße B 10 in der unmittelbaren Nähe zum Bauwerk „Galerie“ Uhingen.</p> <p>Die Überprüfung des von Ihnen beauftragten Prüfengeieurs Spieth hat den Nachweis erbracht, dass durch die geplante Bebauung die Anker in der Anbauverbotszone sowie in der Anbaubeschränkungszone in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und bei einem Gebäudeabstand von 8 Metern keine zusätzlichen Lasten auf die Tunnelwände einwirken.</p> <p>Seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart kann somit im Rahmen einer Einzelfallentscheidung die Anbauverbotszone von 20 m unterschritten und der geplanten Bebauung zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange der Raumordnung sind – soweit sie durch das vorliegende Verfahren tangiert werden – berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreiten, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen. Durch die Ausweisung des Baugebiets dürfen dem Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße keine Kosten für evtl. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen. Aktiver Schallschutz z.B. durch Lärmschutzwände ist nicht notwendig.</p>
2.	<p>Landratsamt Göppingen (Eingang 01.02.2023)</p>	<p>I. Umweltschutzamt</p> <p><u>Naturschutz</u> Aus der Sicht des Naturschutzes werden die vorgelegten Unterlagen nach Anhörung des Naturschutzbeauftragten wie folgt beurteilt:</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG werden nicht tangiert.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Auf Grund der bisher weitgehend befestigten Flächen sind durch das Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, soweit sichergestellt wird, dass evtl. Gehölzrodungen und –rückschnitte ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen.</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u> Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht gefordert werden.</p> <p><u>Empfehlung grünordnerische Festsetzungen:</u> Es wird empfohlen die bestehenden Bäume am nördlichen Rand des Planungsgebiets mittels Pflanzbindung zu sichern und die Baugrenze ggf. etwas zurückzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Erhalt der Bäume schränkt die Zugänglichkeit des Grundstückes erheblich ein und wird daher nicht angestrebt.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Grundwasserschutz</u> <u>Erdwärme</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ab ca. 80m Bohrtiefe die Unteren Bunten Mergel (Steigerwald-Formation) zu erwarten, welche wahrscheinlich Sulfatgestein führend sind. Um das Risiko vollständig auszuschließen, dass das Abteufen von Bohrungen in den Unteren Bunten Mergeln zur Umwandlung von Anhydrit in Gips und in Folge der hieraus resultierenden Volumenzunahme zu erheblichen (Gebäude-) Schäden Dritter führt, wird seitens des Landratsamts Göppingen eine vorsorgliche Begrenzung der Bohrtiefe bis auf die Oberkante der Steigerwald-Formation (siehe oben) gefordert. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan sollte dies Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Altlasten</u> Die Flurstücke 91/3 und 91/13 sind unter der Nummer 3069 auf dem Beweisniveau 1 im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen und mit dem Handlungsbedarf A (Ausgeschieden) bewertet.</p> <p>Im Hinblick auf Abwasserbeseitigung, Altlasten, Abfall und Bodenschutz werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu den Bundesstraßen B10 und B297 befindet, ist zur Quantifizierung der Schallimmissionen eine schalltechnische Untersuchung durch die RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG durchgeführt worden. Die Untersuchung ergab, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 für das Plangebiet teilweise überschritten werden.</p> <p>Wir regen deshalb an, die Vorschläge der Schallimmissionsprognose der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (B22660_SIS_01) vom</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die vorgenannten Beschränkungen werden als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorschläge des Lärmgutachtens hinsichtlich textlicher Festsetzungen wurde bereits</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>25.10.2022 zum Schutz gegen Verkehrslärm in die Festsetzung des Bebauungsplans mitaufzunehmen.</p> <p>II. Bauamt</p> <p>Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Rein vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen: Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts leidet ein Bebauungsplan an einem Verkündungsmangel und ist deshalb unwirksam, wenn er der Öffentlichkeit nicht in einer Weise förmlich zugänglich gemacht wird, dass die Betroffenen sich verlässlich Kenntnis von seinem Inhalt verschaffen können. Diese Möglichkeit darf auch nicht in unzumutbarer Weise erschwert sein.</p> <p>Diese rechtsstaatliche Anforderung an die Verkündung des Bebauungsplans als Rechtsnorm wird nicht erfüllt, wenn der Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften wie DIN-Normen verweist und der Plangeber nicht sicherstellt, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der technischen Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Dies kann dadurch bewirkt werden, dass die in Bezug genommene technische Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass von den örtlichen Bauvorschriften nur unter den sehr engen Voraussetzungen des § 56 Abs. 5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) befreit werden kann. Es wird angeregt zu überprüfen, ob weniger restriktive Festsetzungen sinnvoll wären.</p> <p>III. Gesundheitsamt</p> <p>Im Bebauungsplangebiet liegt die Altlastenverdachtsfläche AS Zimmerei Meisenstraße 4 auf dem Flurstück 91/3. Gemäß Aktenlage ergaben sich jedoch bisher keine Anhaltspunkte für Stoffeinträge oder eine altlastenrelevante Nutzung. Daher ist nicht von einer Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen.</p>	<p>berücksichtigt. Diese werden jedoch noch um die präzisierenden Festsetzungsvorschläge ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme der betreffenden DIN-Normen ergänzt.</p> <p>Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften sind in Bezug auf das Plangebiet hinreichend flexibel.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Sollten im Planungsgebiet Regen­zisternen angedacht sein, so sind die Bauherren in diesem Fall auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ und der Anzeigepflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen hinzuweisen.</p> <p>Sollte eine Einrichtung für besonders zu schützende Personen im Plangebiet vorgesehen werden, ist die Lärmimmission der Schnellstraße B10 und B297 bei Bedarf neu zu bewerten.</p> <p>IV. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird gegebenenfalls nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zisternen sind nicht zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine solche Anlage ist nicht geplant.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3.	Netze BW GmbH (Eingang 02.02.2023)	<p>Im nördlichen Bereich des Flurstück 91/3 verlaufen Niederspannungskabel. Im südlichen Bereich des Flurstück 91/13 ist eine Vorstreckung reingelegt. Wenn das Kabel Bauhinderlich ist, sollte der Bauherr sich diesbezüglich bitte an unsere Kollegen vom Auftragszentrum Kirchheim wenden.</p> <p>Es bestehen seitens der Netze BW GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Abstimmung mit der Netze BW hat soll durch den Bauherren erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Eingang 19.01.2023)	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Privat 1 (Eingang 27.01.2023)	<p>Ich widerspreche fristgerecht dem Bebauungsplan mit Aushang ab 03.01.2023 im Vorzimmer des Bürgermeisters der Stadt Uhingen ohne Angabe Datum/ Aktenzeichen.</p> <p>Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben (2 MFH) betroffen und widerspreche diesem daher aus folgenden Gründen:</p> <p><i>(Hinweis: für das Bebauungsplanverfahren nicht relevante Abschnitte wurden gekürzt)</i></p> <p>Weiterhin stellt sich die Frage, WANN dieser Bebauungsplan erstellt wurde, da doch JETZT ein weiterer Bebauungsplan erstellt wird!? -- Wo dann ebenfalls der Bereich Ziegelbergweg 3/5, Meisenstrasse, im Dobel betroffen ist!</p> <p>Der jetzige Bebauungsplan wurde in einer ungewöhnlich rasanten Weise erstellt was ungewöhnlich ist... im Regelfall dauert ein Bebauungsplan 2-3 Jahre, dieser hier wurde deutlich schneller erstellt.</p> <p>Bei dem Grundstücksverkauf Flurstück Nr. 388 wurde auch nicht berücksichtigt die Zufahrt zum Ziegelbergweg 5. Dem Besitzer dieses Grundstücks wurde versprochen, diese Fläche kaufen zu können von der Stadt; diese Zufahrt wurde sogar bereits in den Akten im Regierungspräsidium vor-eingezeichnet.</p> <p>Weiterhin scheint mir die Größe des Gebäudes nicht rechtens zu sein, weder Grünfläche noch Bäume sind geplant und es müssen sogar Bäume noch gefällt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Gemeinderat hat beschlossen, die Gebiete Baisling und Dobel in ihrer Gesamtheit auf die Möglichkeiten zur Nachverdichtung hin zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen in die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diese Gebiete münden. Aufgrund der Komplexität eines solchen Verfahrens wurde zudem beschlossen, bereits im Vorfeld eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Dobel“ vorzunehmen, da hier mit einer kurzfristigen Baulückenschließung gerechnet werden kann. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen werden dabei jedoch in die Gesamtbetrachtung des Gebietes weiterhin mit einbezogen.</p> <p>Die Grundstückszufahrt zum Gebäude Ziegelbergweg 5 befindet sich auf dem Flst. 388/1. Dieses ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und sichert somit die Zufahrt zum Grundstück.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen fügen sich aus Sicht der Verwaltung städtebaulich gut in das vorhandene Ortsbild. Die Darstellung privater Grün- und Freiflächen sowie die Bepflanzung auf einem Baugrundstück sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Weiterhin bemängel ich:</p> <p>TH = 07,50 Meter FH = 12,00 Meter GH = 09,50 Meter</p> <p>Ich fordere Sie hiermit auf, die Entscheidung nochmals zu überprüfen und den Bebauungsplan in dieser Form nicht vorzunehmen. Weiterhin wird der Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplans widersprochen, da gemäß Satzung nach § 10 BauGB auf der Ausfertigung die Unterschrift des Bürgermeisters oder seinem Vertreter sowie die Datumsangabe fehlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie der Einwender richtig erkannt hat, ist eine Bebauungsplan-Satzung nach §10 BauGB Ordnungsgemäß auszufertigen. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgt jedoch erst nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ein Entwurf des Bebauungsplanes muss jedoch nicht durch den Bürgermeister unterzeichnet werden, da dieser keine Rechtskraft hat.</p>
2.	Privat 2 (Eingang 02.02.2023)	<p>In deren Namen werden gegen den Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen erhoben:</p> <p>Zu den Festsetzungen Insoweit wird beanstandet, dass Hintergrund der Planung ein privates Baugebiet ist, auf welches der Bebauungsplan offensichtlich abgestimmt wurde. Nachdem die Planung des Gebäudes bereits Gegenstand einer Gemeinderatssitzung gewesen ist, in welchem das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB versagt wurde (vgl. Sitzungsvorlage TA 59/2021) im Hinblick auf die derzeit geltende Planung (Bebauungsplan „Im Dobel“ vom 31.10.1960) und der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan nun dazu bestimmt ist, die erwünschte Bebauung zu ermöglichen, wäre es ohne weiteres machbar, die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück verbindlich zu regeln.</p> <p>Dies hätte ermöglicht, das Gebäude auf der Grundstücksfläche so anzuordnen, dass die dadurch entstehenden Belastungen für die Bestandsbebauung so gering als möglich ausfallen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der Baugrenzen hinreichend bestimmt.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Aufgrund der gewählten Festsetzungen könnte das Bauvorhaben unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Einwender positioniert werden. Aus dem Lageplan zum Baugesuch ergibt sich, dass ein Abrücken des geplanten Gebäudes nach Norden und Westen ohne weiteres möglich wäre.</p> <p>Ob im Falle eines Heranrücken an die Baugrenze, wie beabsichtigt, noch die Mindestabstandsfläche eingehalten werden kann, erscheint fraglich, denn das Gebäude ist bereits in der bestehenden Planung im Mittel über 10 m hoch und darf sogar eine Firsthöhe von 12 m erreichen, was bedeutet, dass im Hinblick auf die Zulässigkeit der Ausbildung eines Flachdaches mit 5° Neigung das Gebäude im Durchschnitt über 11 m hoch werden könnte. So kann sich ohne weiteres eine Mindestabstandsfläche gem. §§ 5,6 LBO von 4,5 m ergeben, in jedem Fall aber von 4,0 m vor dem Hintergrund, dass ich die Planung am Bauwunsch ausgerichtet hat.</p> <p>Zudem bestehen Bedenken gegen die Festsetzungen des Planentwurfs insoweit, als diese eine dreigeschossige Bebauung mit sieben Wohneinheiten vorsieht, was zu einer Nutzungsintensität führt, welche in der näheren Umgebung nicht vorzufinden ist. Dort bestehen bislang max. 3 Wohneinheiten je Gebäude.</p> <p>Die Planung würde schließlich insoweit gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, als durch das Gebäude das Grundstück der Einwender nach Osten mit einem nahezu 17 m langen und 12 m hohen Gebäude nahezu vollständig abgeriegelt würde.</p> <p><u>Zum Erfordernis der Planung</u> Eine städtebaulich nachvollziehbare Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans geht aus den Entwurfsunterlagen nicht hervor. Vielmehr geht es offenbar darum, dass ein Privatinvestor das Baugrundstück in einer Art und Weise</p>	<p>In der Landesbauordnung werden die Mindestgrenzabstände von Gebäuden zu den Nachbargrundstücken geregelt. Diese werden eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Siehe oben. Der Nachweis über die Einhaltung von Abstandsflächen erfolgt im Rahmen des Baugesuches. Für die Festsetzung der Baugrenzen, welche lediglich den Rahmen der Bebauungsmöglichkeiten vorgeben, ist dies nicht relevant.</p> <p>Die Stadt Uhingen hat sich zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch unter anderem durch Nachverdichtung zu reduzieren. Das Plangebiet eignet sich aus Sicht der Verwaltung gut für eine solche Verdichtung und hält die Anzahl der Wohneinheiten für Vertretbar und verweist im Übrigen auf die vom Gemeinderat beschlossenen Untersuchungen der Nachverdichtungsmöglichkeiten im weiteren Umfeld.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes existieren bereits Gebäude mit einer vergleichbaren Längenausdehnung. Da das Gelände im Plangebiet in nördlicher Richtung abfallend ist und sich die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen am tiefer liegenden Gelände orientieren tritt ein Gebäude gegenüber südlich und westlich gelegenen Grundstücken nicht mit der vollen Höhe in Erscheinung.</p> <p>Die Stadt Uhingen hat sich zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch unter anderem durch Nachverdichtung zu reduzieren. Das Plangebiet</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>wirtschaftlich maximal ausnutzen möchte (vgl. Begründung ziff.1.: „Wunsch nach baulicher Veränderung eines Grundstückseigentümers“), wie dies der bestehende Bebauungsplan nicht zulassen würde und deshalb im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung, welche sich an dem an und für sich derzeit nicht genehmigungsfähigen Bauvorhaben ausrichtet und auf dieses zugeschnitten ist, dessen Zulässigkeit nun vermittelt werden soll.</p> <p>Wenn - wie hier - ein Bebauungsplan besteht und ein Bauvorhaben nach dessen Festsetzungen und der bestehenden Umgebungsbebauung nun einmal nicht zulässig ist, dann muss das Bauvorhaben eben unterbleiben. Es kann nicht angehen, dass der betreffende Bauherr für sein Grundstück, welcher dazu noch langjähriges Mitglied des Stadtrats ist, für sich deshalb eine Sonderplanung beantragt.</p> <p>Dass der Bebauungsplan keine städtebauliche Relevanz aufweist ergibt sich schon aus der Größe des Geltungsbereichs, hinsichtlich dessen hinterfragt werden kann, weshalb nur das zur Bebauung vorgesehene Grundstück und das westlich hiervon befindliche, bereits bebaute Nachbargrundstück Flst. Nr. 91/10 den Planbereich einbezogen worden sind, nicht jedoch die westlich hieran angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 91/11 und 90/4.</p> <p>Das Bauplanungsrecht ist nicht dazu da, privaten Grundstückseigentümern Sonderrechte zu vermitteln, wohingegen alle anderen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans auf dessen Festsetzungen verwiesen werden und in der wirtschaftlichen Ausnutzung ihrer Grundstücke nicht so privilegiert sind, wie der Vorhabenträger dies für sich beansprucht.</p> <p>Eine solche Einzelfallplanung kann keinen Bestand haben.</p>	<p>eignet sich aus Sicht der Verwaltung gut für eine solche Verdichtung</p> <p>Die Stadt Uhingen hat sich zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch unter anderem durch Nachverdichtung zu reduzieren. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Gebiete Baisling und Dobel in ihrer Gesamtheit auf die Möglichkeiten zur Nachverdichtung hin zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen in die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diese Gebiete münden. Aufgrund der Komplexität eines solchen Verfahrens wurde zudem beschlossen, bereits im Vorfeld eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Dobel“ vorzunehmen, da hier mit einer kurzfristigen Baulückenschließung gerechnet werden kann. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen werden dabei jedoch in die Gesamtbetrachtung des Gebietes weiterhin mit einbezogen.</p>

Entwurf vom 09.12.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2023

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- Energieversorgung Filstal
- LNV BW, Arbeitskreis Göppingen
- Vodafone BW

Uhingen, den 27.10.2023

Wittlinger
Bürgermeister