

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT,

**die der Broschüre zum Rahmenplan beigeheftet wird, um als Diskussionsgrundlage bei späteren baulichen Änderungen auf den unten im Text genannten Grundstücken zu dienen.**

Auszug aus der Niederschrift über die 68. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Unterdießen

Vom 30.10.2012

Öffentlich

(um dem Datenschutz gerecht zu werden, wurde der Auszug entsprechend geändert.)

**TOP 7 Bauleitplanung; Rahmenplan zum Ortskern Oberdießen als Vorbereitung für eine eventuelle Bauleitplanung für einen Teilbereich südlich und nördlich der Dorfstraße und einen Teilbereich westlich und östlich der Bachstraße: Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger**

---

***Sachvortrag:***

In Weiterführung der 62. Sitzung vom 15.05.2012, TOP I.8 informiert der Bürgermeister, dass der Rahmenplan in der Fassung vom 11.01.2012 in der Zeit vom 09.07. bis einschließlich 07.09.2012 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen hat. Ferner ist er auf der Homepage der Gemeinde abrufbar. Zusätzlich wurde der Rahmenplan in der Bürgerversammlung am 05.07.2012 vorgestellt. Darüber hinaus wurden die betroffenen Eigentümer angeschrieben und auf diese Auslegung sowie die Vorstellung bei der Bürgerversammlung informiert und Ihnen ein persönlicher Gesprächstermin zusammen mit der Planerin angeboten. Es wurden mit 5 BürgerInnen am 05.10.2012 gemeinsame Gespräche mit der Planerin Frau Winzinger und Bürgermeister Loose geführt.

Kurz zusammengefasst wurden die nachfolgend genannten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger und die Erwidern durch die Planerin Frau Winzinger und durch Bürgermeister Loose wiedergegeben. Es wurde vereinbart, dass sowohl die Stellungnahmen als auch die Erwidern dem Rahmenplan nach Abschluss des Verfahrens als Diskussionsgrundlage beigelegt werden. Bei einer späteren gewünschten baulichen Veränderung auf den entsprechenden Grundstücken können diese Stellungnahmen herangezogen werden.

**1. Eigentümer des Grundstücks FINr. 10 Gemarkung Oberdießen, Gespräch vom 05.10.2012**

Grundstück FINr. 10 Gemarkung Oberdießen, Bachstraße 12 und 12 ½

- 1.1 Ist die Fällung der Fichten (eingezeichnete Baumgruppe entlang der Bachstraße) erlaubt?
- 1.2 Nördlich des Gebäudes befindet sich eine 150 Jahre alte Eiche, die vermerkt werden sollte.
- 1.3 Einer der Eigentümer wäre bereit, das bestehende Gebäude zu erhalten. Dies ist jedoch nur möglich, wenn eine Einigung mit der Erbengemeinschaft herbeigeführt wird.

Sollte dies nicht der Fall sein, wird das bestehende Gebäude wahrscheinlich abgerissen werden.

Erwiderung durch die Planerin und Herrn Bürgermeister Loose:

Zu 1.1 Die bestehenden Fichten können gefällt werden!

Zu 1.2 Die alte Eiche wird aufgenommen!

Zu 1.3 Sollte es nicht möglich sein, das bestehende Gebäude zu erhalten, müsste nach dem jetzigen Stand des Rahmenplanes wieder ein großes Gebäude errichtet werden. Der Streifen im Süden des Grundstücks (Obstgarten) sollte von Bebauung frei bleiben. Über die Angelegenheit soll der Gemeinderat informiert werden und es soll geklärt werden, ob die Errichtung von zwei Gebäuden und eine weitere Bebauung im westlichen Bereich möglich wäre. Ggf. hat die Gemeinde Interesse an dem Grundstück / Gebäude!

***Beschluss:***

Kann das bestehende Gebäude nicht erhalten werden, kann sich der Gemeinderat vorstellen, dass anstatt eines großen Gebäudes auch zwei kleinere Gebäude errichtet werden. Wenn dies konkret wird, wird der Gemeinderat einen entsprechenden Beschluss fassen. Es ist jedoch zu beachten, dass der Streifen im Süden des Grundstückes (Obstgarten) von Bebauung frei bleibt.

Die alte Eiche soll vermerkt werden.

<b><i>Abstimmungsergebnis:</i></b>	<b><i>dafür:</i></b>	<b><i>12</i></b>	<b><i>Stimmen</i></b>
	<b><i>dagegen:</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>Stimmen</i></b>

**2. Eigentümer des Grundstücks FlNr. 305/2 Gemarkung Oberdießen,  
Gespräch vom 05.10.2012**

Grundstück FlNr. 305/2 Gemarkung Oberdießen, Flurstraße 2 1/2

1.1 Das Grundstück ist bisher unbebaut. Was ist für das Grundstück geplant?

1.2 Das Haus ist ihrer Meinung nach zu nah am Bach platziert. Dort ist eine Hecke aus Sträuchern entlang des Baches, die die Eigentümerin gerne erhalten möchte (Sichtschutz). Sie würde das Haus weiter nach Osten abrücken.

1.3 Das Grundstück ist erschlossen, da ein Zufahrtsrecht notariell erfasst ist!

Erwiderung durch die Planerin und Herrn Bürgermeister Loose:

Zu 1.1 Es soll auf dem Grundstück ein 2-geschossiges Gebäude errichtet werden. Dieses soll sich bezüglich der Dachneigung an die umgebende Bebauung, entlang der Bachstraße, anpassen. Die Firstrichtung muss Ost-West verlaufen.

Zu 1.2 Die städtebauliche Gebäudelinie entlang der Bachstraße soll eingehalten werden. Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude leicht nach Osten abzurücken, um die Hecke zu erhalten.

## ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

### **3. Eigentümer des Grundstücks FlNr. 297 Gemarkung Oberdießen, Gespräch vom 05.10.2012 und Schreiben vom 09.10.2012**

#### Grundstück FlNr. 297 Gemarkung Oberdießen, Gartenstraße 4

- 1.1 Warum wurde das Grundstück mit in den Rahmenplan aufgenommen?
- 1.2 Er wird durch den Rahmenplan künftig bei Planungen eingeschränkt. Besteht die Möglichkeit auch etwas anderes als in diesem Plan vorgesehen, zu bauen?
- 1.3 Besteht die Möglichkeit, südlich des bestehenden Gebäudes noch ein Haus zu errichten?
- 1.4 Warum sind die Grundstücke östlich des Baches komplett miteinbezogen und die Grundstücke westlich des Baches nur teilweise?

#### Erwiderung durch die Planerin und Herrn Bürgermeister Loose:

Zu 1.1 Es handelt sich bei diesem Grundstück um ein prägendes Gebäude im Altbestand mit großem Grundstück. Hier ist eine Nachverdichtung möglich, die städtebaulich eingebunden werden muss.

Zu 1.2 Beim Rahmenplan handelt es sich um keine Satzung! Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall. Er dient als Gesprächsgrundlage für künftige Bebauungen für den Gemeinderat mit dem Bauherrn. Die Qualitäten des alten Ortskerns sollen gesichert werden, u. a. die prägenden großen Gebäude. Der Rahmenplan gibt keine Auskunft für die Zukunft, sondern zeigt nur die bestehenden städtebaulichen Qualitäten auf, damit die Gemeinde in diesem Bewusstsein für die Zukunft entscheiden kann. Der Rahmenplan soll keine Satzung werden. Er kann jedoch als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen, dies ist aber kein generelles Ziel der Gemeinde.

Zu 1.3 Es wäre möglich, südlich des bestehenden Gebäudes noch ein Haus zu errichten. Hier soll zusätzlich noch ein Gebäude aufgenommen werden.

Zu 1.4 Es wurden nur Grundstücke in den Rahmenplan miteinbezogen, bei denen noch eine Entwicklung möglich ist. Die Grundstücke östlich des Baches wurden komplett aufgenommen, weiter schließt dann eine Siedlungsstruktur mit kleineren Grundstücken an. Bei den Grundstücken westlich des Baches schließt im Westen keine Bebauung mehr an hier geht die Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in den Außenbereich über.

#### Anschreiben des Eigentümers vom 09.10.2012:

Die Abgrenzung des Rahmenplanes wurde hinsichtlich der prägenden Gebäudestrukturen, die den Altortbereich definieren und Raumkanten entlang der Haupteerschließungs- bzw. Verbindungsstraßen darstellen, gezogen. Das Erbauungsjahr der Gebäude ist dabei nicht ausschlaggebend, wobei das Baujahr 1909 – Anfang des 20. Jahrhunderts auch bereits ein ganzes Jahrhundert zurückliegt. Generell handelt es sich hierbei um ein landwirtschaftliches Anwesen, das im Laufe der Zeit

möglicherweise einer Umstrukturierung unterzogen wird und dann wichtig für die Gemeinde ist, auf der Grundlage der vorhandenen Qualitäten im Einvernehmen mit dem Bauherrn eine Entwicklung zu definieren. Da der Rahmenplan ein unverbindliches städtebauliches Instrument ist, obliegt es der Gemeinde den Rahmenplan aufzustellen über alle relevanten Grundstücke hinweg, um die städtebaulichen Qualitäten zu erfassen.

### ***Beschluss:***

Das Grundstück FlNr. 297 Gemarkung Oberdießen wird im Rahmenplan belassen. Der Gemeinderat kann sich vorstellen, dass südlich des bestehenden Gebäudes noch ein zusätzliches Gebäude errichtet werden kann. Wenn dies konkret wird, wird der Gemeinderat einen entsprechenden Beschluss fassen

<b><i>Abstimmungsergebnis:</i></b>	<b><i>dafür:</i></b>	<b><i>11</i></b>	<b><i>Stimmen</i></b>
	<b><i>dagegen:</i></b>	<b><i>1</i></b>	<b><i>Stimmen</i></b>

#### **4. Eigentümer des Grundstücks FlNr. 305 Gemarkung Oberdießen, Gespräch vom 05.10.2012**

##### Grundstück FlNr. 305 Gemarkung Oberdießen, Flurstraße 2

- 1.1 Was bedeutet der Rahmenplan für das Grundstück für die Zukunft? Das Gebäude stellt eine prägende Raumkante dar.
- 1.2 Was bedeutet der Rahmenplan für einen Neubau, wenn das bestehende Gebäude abgerissen wird? Kann dann von der Straße abgerückt werden?
- 1.3 Wäre es möglich, wenn die Grundstücke Fl.nr. 305 und 305/2 zusammengefasst werden würden, ein großes Gebäude über beide Grundstücke zu errichten?

##### Erwiderung durch die Planerin und Herrn Bürgermeister Loose:

Zu 1.1 Es soll ein 2-geschossiges Gebäude, auch im Zuge eines Neubaus, verwirklicht werden mit Firstrichtung Süd-Nord, da es sich hier um eine prägende Raumkante handelt. Die Gebäudelinie entlang des Baches soll erhalten bleiben. Der Rahmenplan dient als Grundlage für künftige Entscheidungen.

Zu 1.2 Es wäre möglich, im Falle eines Neubaus das Gebäude etwas weiter nach Süden abzurücken um den Raum zwischen Flurstraße und Gebäude als Grünstreifen zu erhalten analog dem östlichen Grundstück. Auch kann das Gebäude weiter nach Westen abgerückt werden unter Berücksichtigung der südlichen Gebäudelinie. Es besteht auch die Möglichkeit, ein etwas breiteres Gebäude zu errichten.

Zu 1.3 Im Zuge einer Zusammenlegung der beiden Grundstücke muss die Bebauung besprochen und dann entschieden werden.

***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

## **5. Eigentümer des Grundstücks FINr. 63 Gemarkung Oberdießen, Gespräch vom 05.10.2012**

### Grundstück FINr. 63 Gemarkung Oberdießen, Dorfstraße 10

1.1 Sollte das bestehende Gebäude abgerissen werden, was darf dann gebaut werden?

1.2 Sollten die eingezeichneten Bäume gefällt werden, müssen diese dann ersetzt werden?

1.3 Darf Solar auf dem Dach errichtet werden?

### Erwiderung durch die Planerin und Herrn Bürgermeister Loose:

Zu 1.1 Da es sich im Bestand um ein prägendes großes Gebäude handelt muss auf jeden Fall wieder ein 2-geschossiges Gebäude errichtet werden. Dabei muss der städtebauliche Raum Richtung Süden – zwischen Straße und Gebäude – erhalten bleiben. Sollten stattdessen zwei kleinere Gebäude errichtet werden, muss dies dann genauer städtebaulich untersucht und entschieden werden. Der Rahmenplan dient der Orientierung hinsichtlich der städtebaulichen Strukturen.

Zu 1.2 Die Großbaumstrukturen sollen erhalten bleiben, da diese den Raum prägen. Sollten prägende Großbäume entfernt werden, müssen wieder neue Bäume gepflanzt werden, der Standort kann jedoch – entlang der Straße – vom derzeitigen Standort abweichen.

Zu 1.3 Die Errichtung von Solarzellen auf dem Dach ist zulässig.

### ***Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.***

## **6. Abschluss des Verfahrens**

Nachdem im Rahmenplan keine Änderungen mehr veranlasst sind, kann der Plan samt Broschüre in der Fassung vom 11.01.2012 beschlossen werden. Sollten künftig weitere Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingehen, sind diese ggf. ebenfalls der Broschüre bei zuheften.

### ***Beschluss:***

Der Rahmenplan zum Ortskern Oberdießen für einen Teilbereich südlich und nördlich der Dorfstraße und einen Teilbereich westlich und östlich der Bachstraße in der Fassung vom 11.01.2012 wird beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Erwiderungen der Planerin und des Bürgermeisters werden der Broschüre beigeheftet.

<b><i>Abstimmungsergebnis:</i></b>	<b><i>dafür:</i></b>	<b><i>12</i></b>	<b><i>Stimmen</i></b>
	<b><i>dagegen:</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>Stimmen</i></b>



Fuchstal, 23.10.2014  
Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal  
I.A.

Ingeborg Völk  
Beschäftigte VG Fuchstal