

Bebauungsplan „Breitenweingarten“ – Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aus den erneuten förmlichen Beteiligungen

nach § 3 Abs. 2 BauGB, vom 13.02. – 16.03.2020

sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB, mit Anschreiben vom 13.02. – 18.03.2020

Stand: 20.04.2020

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, haben sich jedoch nicht zurückgemeldet:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege
- Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart
- Abwasserzweckverband Stockacher Aach, Stockach
- Thüga Energienetze GmbH
- Polizeipräsidium Konstanz
- Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, Schreiben vom 17.03.2020
- IHK Bodensee-Oberschwaben, Weingarten, Schreiben vom 02.03.2020
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 27.02.2020
- Netze BW GmbH, Tuttlingen, Schreiben vom 12.03.2020

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zusätzlich zurückgemeldet:

- Polizeipräsidium Ravensburg, Schreiben vom 14.02.2020 (Übernahme Zuständigkeit vom PP Konstanz zum 01.01.2020)

I. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 16.03.2020 (Fr. Astrid Konzelmann-Schnee)

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>Raumordnung</u></p> <p>Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><u>Straßenwesen</u></p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Unsere Stellungnahme vom 14.11.2019 wurde nicht ausreichend beachtet.</p> <p><u>Zum Entwurf:</u> Der Entwurf für die 2. Verfahrensrunde vom 30.01.2020 ist unter Punkt 3.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).</p> <p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die in den Bebauungsplanentwurf vom 30.01.2020 aufgenommene Festsetzung 3.6.1. „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ schließt genehmigungspflichtige bauliche Anlagen <u>jeglicher Art</u> in der Anbauverbotszone entlang der B 31 aus. Dies gilt in Folge für Hauptgebäude, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Gem. § 9 Abs. 7 FStrG kann die (Nicht-)Zulassung baulicher Anlagen entlang Bundesfernstraßen in einem Bebauungsplan geregelt werden. Da die Formulierung des Regierungspräsidiums – Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr zu genehmigungsfreien Anlagen nach LBO diese nicht tatsächlich hinsichtlich einer (Nicht-)Zulassung regelt, sondern lediglich auf die gem. § 9 Abs. 5 FStrG notwendige Genehmigung der Straßenbauverwaltung verweist, wird von einer Aufnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgesehen. Alternativ wird die Thematik mit dem entsprechenden Verweis auf die Gesetzesgrundlage als Orientierung für Bauherren als Hinweis in den Bebauungsplantext mitaufgenommen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	

2. Landratsamt Bodenseekreis, Schreiben vom 11.03.2020 (Koordination Fr. Christine Gäng)

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>Belange des Planungsrechts (Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage)</u></p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Römische Ziffern dienen der Festsetzung der Geschossigkeit. Um eine Verwechslung oder Bezugnahme zu vermeiden regen wir an die in Nr. 3.2.1 differenziert getroffenen Festsetzungen zur GRZ anderweitig zu benennen. Ebenso bitten wir die Zweckbestimmung der Gemeinbedarf[s]fläche in der Legende des Planteils anzugeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige GRZ I wird in GRZ 1, die bisherige GRZ II in GRZ 2 umbenannt. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als „Kirche“ wird in die Legende des Planteils mitaufgenommen. Beide Änderungen werden als redaktionell im Sinne einer besseren Verständlichkeit des Bebauungsplanes angesehen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>II. <u>Belange des Naturschutzes:</u> Bei den artenschutzrechtlichen Ausführungen in der Begründung sollte festgehalten werden, dass artenschutzrechtliche Regelungen dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei den artenschutzrechtlichen Ausführungen in der Begründung wurde ein Abschnitt eingefügt, der besagt, dass artenschutzrechtliche Regelungen dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.</p>
<p>II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> In Nr. 3.8.1. wird festgesetzt, dass anfallendes Oberflächenwasser (Regenwasser) am Ort des Anfallens zu versickern ist. Als Möglichkeiten dafür werden Mulden mit Notüberlauf und Mulden-Rigolen-Systeme benannt. Im geotechnischen Hinweis Nr. 5.2. wird zu bedenken gegeben, dass von dieser Art der Entwässerung Abstand genommen werden soll. Es wird die Gefahr eine Verschlechterung der Baugrundeigenschaften gesehen. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst, Aussagen dazu in der Begründung auf Seite 33 ergänzt werden. Sollte dieser Hinweis für das gesamte Baugebiet gültig sein, empfehlen wir die Festsetzung Nr. 3.8.1. wie folgt umzuformulieren: 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im dritten Satz der planungsrechtlichen Festsetzung 3.8.1. „Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser)“ ist klar geregelt, dass <u>bei geologischer Unmöglichkeit einer Versickerung</u> auf dem jeweiligen Grundstück das Niederschlagswasser direkt, ohne Drosselung, in die Kanalisation einzuleiten ist. Dies kann selbstverständlich ein Ergebnis eines im geotechnischen Hinweis unter 5.2. empfohlenen (objektbezogenen) hydrologischen Versickerungsgutachtens sein. Die unter ökologischen Gesichtspunkten erstrebenswerte Beibehaltung des bestehenden Wasserhaushaltes durch Versickerung auf den Grundstücken soll jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Des Weiteren dient dies auch der</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>„Niederschlagswasser ist direkt, ohne Drosselung in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Zisternen zur Brauchwassernutzung ohne Drosselabfluss, die vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation angeordnet werden, sind zulässig.“</p>	<p>Entlastung der örtlichen Mischwasserkanalisation. Auch der Hinweis aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) schließt die Versickerung nicht generell aus. Der weiterhin im geotechnischen Hinweis empfohlene Verzicht auf technische Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) wird als Empfehlung gesehen, die im Übrigen durchaus im Zuge des zuvor genannten hydrologischen Versickerungsgutachtens (objektbezogen) geprüft werden könnte. Insgesamt wird kein Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Festsetzung 3.8.1. und dem geotechnischen Hinweis 5.2. gesehen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Wir empfehlen als Hinweis Nr. 5.9. folgenden Text aufzunehmen: „Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme des Hinweises zum Schutz des Grundwasserhaushaltes bei etwaigen Baumaßnahmen in den Bebauungsplantext wird als sinnvoll erachtet. Der empfohlene Text wird unter 5.10. eingefügt.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.</p> <p>Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.</p> <p>Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).“</p>	

3. Stadt Überlingen, Bauordnung – Baurecht, Schreiben vom 17.03.2020 (Fr. Beate Hofmann)

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Die Baurechtsbehörde begrüßt die vorgenommenen Änderungen im Vergleich zum ersten Auslegungsentwurf ausdrücklich. Es bestehen insoweit keine grundsätzlichen Bedenken mehr. Auf den nachfolgenden Punkt möchten wir dennoch hinweisen:</p> <p>1. Höhenfestsetzung</p> <p>Im „Hinweis“ Ziffer 5.1. der planerischen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Firsthöhe von Gebäudeneuplanungen § 34 BauGB Anwendung findet. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan eine maximale Zahl der Vollgeschosse (vgl. Ziffer 3.2.2. der planerischen Festsetzungen) sowie eine maximale Dachneigung (vgl. Ziffer 6.1.1. örtliche Bauvorschriften) fest. Insoweit wird die Anwendbarkeit des § 34 BauGB im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe hinterfragt (Stichwort-"Überreglementierung").</p> <p>Ausgehend davon, dass eine "Festsetzung" grundsätzlich gewichtiger ist als nur ein "Hinweis" hat ein Bauherr zunächst ohne Rücksicht auf die Umgebungsbebauung in jedem Fall einen Anspruch auf zwei Vollgeschosse. § 34 BauGB kann hinsichtlich der Höhe allenfalls dann zum Beurteilungsmaßstab werden, wenn ein nach Geschossigkeit und Dachneigung zulässiges Vorhaben in städtebaulich nicht verträglicher Weise den Rahmen der Umgebungsbebauung sprengt.</p> <p>Sofern der Bebauungsplanentwurf auf Grund anderer Problemstellungen eine weitere Auslegung durchläuft, sollte die Anwendbarkeit des § 34 BauGB im Zusammenhang mit der Höhe noch einmal hinterfragt werden. Andernfalls erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung der unteren Baurechtsbehörde zum Planentwurf vom 30.01.2020 wird begrüßt.</p> <p>Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen unter 3.2.2. in Verbindung mit der Örtlichen Bauvorschrift 6.1.1. zur erlaubten Dachneigung soll eine grobe Obergrenze für Gebäudehöhen rechtlich klar festgesetzt werden, die zum überwiegenden Teil der Bestandsgebäude im Plangebiet mit ebenfalls zwei Vollgeschossen und entsprechenden Dachneigungen passt. Feinjustierungen sollen mit Hilfe der im Hinweis 5.1. beschriebenen Orientierung am Bestand gem. § 34 BauGB erfolgen. Hierbei ist eine städtebaulich verträgliche Entwicklung das zentrale Ziel. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
sprechend der obigen Darstellung.	

4. Ravensburg PP Fest E.V., polizeiliche Stellungnahme, Schreiben vom 14.02.2020 (Hr. Kai Bartoszek)

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen soweit keine Bedenken.</p> <p>Lediglich folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sichtfelder können bei Garagen und geschlossenen Carports nicht eingehalten werden, wenn aus diesen rückwärts herausgefahren wird - Die Anbindung der geplanten Bebauung in dritter Reihe scheint fraglich 	<p>Zur Optimierung der rückwärtigen Ausfahrt aus Garagen / geschlossenen Carports auf die öffentlichen Verkehrsflächen wäre eine Vertiefung der Sichtfelder entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf über 3 m nötig. Dies wird vor dem Hintergrund der beabsichtigten planerischen Flexibilität der Sipplinger Bauherren als nicht verhältnismäßig angesehen. Des Weiteren wird auf das bereits in der Abwägung vom 30.01.2020 angeführte geringe Verkehrsaufkommen im Plangebiet in Verbindung mit der durchgehenden Existenz einer Tempo-30-Zone verwiesen. Der Bebauungsplanentwurf schlägt keine drei- sondern lediglich eine zweireihige Bebauung als Nachverdichtung vor, die darüber hinaus planungsrechtlich nicht bindend ist. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 17.03.2020 (Hr. Urban Herz)

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Das Baugebiet ist von uns komplett erschlossen, Bedarf an zusätzlichen Kommunikationsinfrastruktur entsteh[t] nur in Einzelfällen. Je nach Bedarf der geplanten Bauprojekte [ist] mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die angeführte Vorgehensweise wird als Teil des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens angesehen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

II. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

1. Bürger 1, Schreiben vom 11.03.2020

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen</p> <p>3.5.1 Zahl der Wohneinheiten je Grundstück</p> <p>Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig. Ist die Grundstücksgröße größer als 500 m², ist je weitere 130 m² eine weitere Wohnung zulässig. Diese Festsetzung ist für das bestehende, große, denkmalgeschützte Gebäude nicht anwendbar. Die Gebäudgrundfläche von meinem Teil des denkmalgeschützten Gebäudes beträgt ca. 235 m². Dies ergibt bei zwei Geschossen und Ausbau des Steildaches (mindestens zwei Ebenen möglich) eine realistische Geschossfläche von mehr als 900 m² Wohnfläche. Damit das denkmalgeschützte Gebäude für die Zukunft erhalten bleibt und eine sinnvolle Nutzung erfährt, muss hier aus wirtschaftlichen Gründen die Beschränkung der Wohneinheiten aufgehoben werden. Diese Einschränkung ist ein zu großer Eingriff und eine Sanierung kann nur erfolgen wenn es sich einigermaßen wirtschaftlich darstellt und sinnvoll genutzter Wohnraum für zukünftige Mieteinnahmen geschaffen werden kann. Im kleineren westlichen Gebäudeteil nebenan, der beispielhaft saniert wurde, sind vier Wohneinheiten vorhanden. Sollte meinem Anliegen nicht stattgegeben werden, kann in meinem Teil des denkmalgeschützten Gebäudes niemals investiert werden, was der Gebäudesubstanz langfristig Schaden zufügen wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der östliche Teil des Salemer Klosterhofes (Breitenweingarten 8) befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1878 mit 1053 m² Grundfläche. Gem. der Festsetzung 3.5.1. „Zahl der Wohneinheiten je Grundstück“ sind im Gebäude somit 3 + 4 = 7 Wohneinheiten umsetzbar. Im Vergleich zum Entwurf für die förmlichen Beteiligungen vom 09.10.2019 wurde die mögliche Anzahl der Wohneinheiten gem. Anregungen aus der Öffentlichkeit schon um generell eine erhöht. Das Gebäude Breitenweingarten 8 würde sich bei einem entsprechenden Ausbau in punkto Wohneinheiten im Vergleich zur Umgebungsbebauung sogar im oberen Bereich einordnen. So weist das nordöstlich gelegene Gebäude Breitenweingarten 6 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1879/2 z.B. 4 Wohneinheiten auf. Für noch mehr Wohneinheiten bei trotzdem relativ groß bleibenden Wohnungsgrößen über 80 m² böte das Grundstück zudem nicht den notwendigen Raum für Stellplatzflächen, schon bei 7 Wohneinheiten über 80 m² sind gem. 6.3.1. Örtliche Bauvorschriften 14 nachzuweisen. Mit dem Bebauungsplan soll Wohnraum geschaffen werden, jedoch in einem städtebaulich verträglichen Maß (Lärm, Verkehrsaufkommen, Flächenverbrauch). Es erfolgt daher keine Planänderung.</p>