

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB | Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 31.01.2018

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage; Feststellung der Planreife gem. §33 BauGB

Stellungnahmen der Behörden	Bewertung der Verwaltung/ Planer	Beschlussvorschlag
<p>1. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG; Schreiben vom 26.10.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sind im Bebauungsplangebiet keine Leitungen vorhanden - keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme 	<p>-,-</p> <p>-,-</p>
<p>2. Regierungspräsidium Freiburg, Fischereibehörde, Referat 33; Schreiben vom 30.10.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - fischereiliche Belang sind nicht berührt - keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme 	<p>-,-</p> <p>-,-</p>
<p>3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest; Schreiben vom 02.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft soll sich rechtzeitig vor Baubeginn beim Bauherrens-service der Telekom melden - Lageplan über Bestandleitungen ist beigefügt 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme 	<p>-,-</p> <p>-,-</p>
<p>4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Gewässer, Referat 53.2; Schreiben vom 06.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu den Belangen der Gewässerunterhaltung werden gegenüber dem Vorhaben keine Vorbehalte geäußert 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme 	<p>-,-</p>
<p>5. Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst; Baden-Württemberg; Schreiben vom 07.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wald im Sinne des §2LWaldG ist nicht betroffen - keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme 	<p>-,-</p> <p>-,-</p>

<p>6. Vermögen und Bau, Amt Konstanz; Schreiben vom 09.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan - Planungen und sonstige Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung sind nicht zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme 	<p>-, -</p> <p>-, -</p>
<p>7. Stadtverwaltung Singen, Fachbereich Bauen, Abteilung Stadtplanung; Schreiben vom 09.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregungen werden nicht vorgebracht - Rechtskraft soll mitgeteilt werden, damit Flächennutzungsplan angepasst werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - öffentliche Bekanntmachung wird mitgeteilt 	<p>-, -</p> <p>- der Anregung wird zugestimmt</p>
<p>8. Polizeipräsidium Konstanz, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich 13; Schreiben vom 10.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen Bebauungsplanentwurf 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme 	<p>-, -</p>
<p>9. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 13.11.2017</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - auf die geologischen Verhältnisse im Untergrund wird hingewiesen; vorhanden sind Lockergesteinsablagerungen, lokale Auffüllungen, Auelehme.; mit unterschiedlichem Setzungsverhalten muss gerechnet werden; 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme 	<p>-</p>
<ul style="list-style-type: none"> - empfohlen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen - Hinweistext soll übernommen werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Übernahme eines entsprechenden Hinweistextes erfolgt 	<p>- der Anregung wird zugestimmt</p>
<p>10. Thüga Energienetze GmbH; Schreiben vom 20.11.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan - Hinweis auf diverse Kabelanlagen und Fernwärmeleitungen, welche sich im Bereich des geplanten Anbaus befinden; eine eventuell notwendige Umlegung wird nach den bestehenden Verträgen abgerechnet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - der Sachverhalt wird der Bauherrschaft mitgeteilt 	<p>-, -</p> <p>-, -</p>

<p>11. Gemeinde Rielasingen-Worblingen, Ortsbauamt -Tiefbau-; Schreiben vom 23.11.2017</p> <p>- auf die durch die Außenanlagen planungsbedingte Verlegung der Burgstraße im Kurvenbereich wird hingewiesen;</p> <p>- die Zuwegung der Burgstraße zur Fußgängersignalanlage soll auf den Mast mit dem Anforderungstaster ausgerichtet werden. Hingewiesen wird darauf, dass der geplante Kreisverkehr auf absehbare Zeit nicht gebaut werden soll; w</p> <p>-der kurvige Verbindungsweg Burgstraße- Gänseweide in einer Breite von 3m ist zu schmal geplant;</p>	<p>- im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflegezentrums sollen die umliegenden Außenanlagen neu konzipiert werden. Hierfür hat der Landschaftsarchitekt Thomas Gnädinger eine Vorplanung erarbeitet, welche insbesondere die Neuordnung der dortigen Stellplatzsituation zum Inhalt hat. Es sind 41 notwendige Stellplätze herzustellen. Diese sollen schwerpunktmäßig entlang der südlichen Burgstraße -beidseitig- angeordnet werden. Dadurch wird die Verlegung bzw. die Änderung der Kurve erforderlich. Die Kosten hierfür werden ca. € 80.000-100.00 betragen. Die Kostentragung hierfür ist bisher ungeklärt.</p> <p>Seitens der Verwaltung können aus haushaltsrechtlichen Gründen hierfür benötigte Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden. Der vorhandene Straßenverlauf soll auf Grund dessen im jetzigen Verlauf erhalten werden. Ebenso sollen die vorhandenen Stellplatzflächen wie vorhanden belassen werden, zumal einzelne Stellplätze durch Baulasten an im Gebiet befindliche Nutzungen baurechtlich gebunden sind. Nicht zuletzt wird durch den Erhalt der jetzigen Straßenführung der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt, was im Falle einer Straßenverlegung der Fall gewesen wäre.</p> <p>- hierzu wird vorgeschlagen, dass im Zusammenhang mit der endgültigen Ausführungsplanung für die Außenanlagen dieser Vorschlag Berücksichtigung finden soll;</p> <p>- der Verbindungsweg soll nicht breiter ausgebaut werden; geplant ist, beidseitig des Weges die angrenzenden Ränder der Grünflächen so zu befestigen, dass die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr gegeben ist.</p>	<p>- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben</p> <p>- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben</p> <p>- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben</p>
--	--	---

<p>- die geplante Breite der Stellplätze mit 2,50m berücksichtigt nicht, dass die Autos immer breiter werden;</p> <p>- im Gegensatz zum Bestand fehlen Stellplätze für Behinderte;</p>	<p>- die einschlägigen Richtlinien (RASt 06- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) lassen die vorgesehene Stellplatzbreite zu; eine breitere Ausführung der Stellplätze würde eine zusätzliche Versiegelung der Flächen bedeuten.</p> <p>Zusammenfassend wird vorgeschlagen, die bisher restriktiv formulierten bauplanungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften dazu zu Gunsten einer Allgemeinfestsetzung fallen zu lassen, wie folgt:</p> <p>Bisher in örtlichen Bauvorschriften</p> <p><i>Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen herzustellen.</i></p> <p>Nachher in bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p><i>- notwendige Stellplätze sind vorrangig auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere Stellplätze können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§9 (1) Ziff. 4 BauGB). Bestehende Stellplatzflächen haben Bestandschutz.</i></p> <p>Nachher in örtlichen Bauvorschriften:</p> <p><i>- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§74LBO).</i></p> <p>- es sind in der Planung des Architekten drei Stellplätze für Behinderte geplant; im Bebauungsplan sind die hierfür notwendigen Flächen ausgewiesen;</p>	<p>- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben</p> <p>- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben</p>
<p>- die Burgstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden</p>	<p>- die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs (bedeutet Verkehrszeichen 325, u.a. Schrittgeschwindigkeit) war bisher nicht Anforderung an die Bebauungsplanung; es würde bedeuten, dass dies planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden müsste; dadurch ergäbe sich eine Änderung des Bebauungsplans, was ggf. eine erneute Offenlage zur Folge hätte. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist bereits jetzt schon ausgewiesen, was im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgte; weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher für nicht notwendig erachtet.</p>	<p>- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Bewertung der Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
1. Landratsamt Konstanz; Amt für Baurecht und Umwelt; Schreiben vom 10.01.2018		
Brandschutz: - bezüglich der Zufahrten, Stellflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr wird angeregt, diese Flächen im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren nachzuweisen.	- die notwendigen Flächen werden im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung einvernehmlich mit der Feuerwehr geplant;	-- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
- im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96m ³ /h über die Dauer von 2 Stunden erforderlich	- die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungsplanung nachgewiesen, bzw. es werden die hierfür notwendigen Voraussetzungen geschaffen;	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
Gesundheit und Versorgung: -Bedenken werden nicht vorgetragen	- Kenntnisnahme	-,-
- Immissionsschutz: -auf die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sowohl tagsüber als auch nachts wird eingegangen; daher seien die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen notwendig; die Maßnahmen sind als solche bauplanungsrechtlich bereits festgesetzt; weitere Bedenken und Anregungen werden nicht vorgetragen.	- entsprechend der Vorgaben des Umweltreports sind die erforderlichen Maßnahmen bauplanungsrechtlich wie folgt festgesetzt: <i>- Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind als passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen umzusetzen. Zusätzlich sind für die Außenwohnbereiche geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Außenwohnbereiche sollen vorzugsweise an den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Lärmbelastete Balkone und Terrassen sind zu verglasen oder als Wintergärten auszubilden. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Sanierungen der Fensteranlagen ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" zu erbringen. Die Untersuchungsverfahren der Technischen Baubestimmung DIN 4109 sind anzuwenden.</i>	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
- Naturschutz: - Feststellung, dass Schutzgebiete, kartierte Biotope, FFH Mähwiesen und Biotopvernetzungsflächen nicht betroffen sind; Auswirkungen auf das FFH-Gebiet für die Aach werden nicht erwartet, sodass von einer FFH-Vorprüfung abgesehen werden kann; Auf die artenschutzrechtliche Prüfung wird eingegangen; diese sei dem Umfeld und dem Vorhaben angemessen; Methodik und Umfang der	- entsprechend der Vorgaben des Umweltreports sind die erforderlichen Maßnahmen bauplanungsrechtlich wie folgt festgesetzt: 6.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern. 6.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben

Untersuchungen sei nachvollziehbar und ausreichend; das Ergebnis der Umweltanalyse, dass für besonders und streng geschützte Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird auch seitens der unteren Naturschutzbehörde geteilt;

im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

- 6.3 Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- 6.5 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.
- 6.6 Die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in Art und Anzahl als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm zu ersetzen.
- 6.7 Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- 6.8 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung ausgenommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.
- 6.9 Die Gebäudefassaden sind mit einer punktuellen Fassadenbegrünung auszustatten. Es sind mindestens drei Verseilungen mit Rankgehölzen anzubringen. Die Pflanzenliste -siehe Anhang- ist hierbei anzuwenden.

	<p>6.10 An dem Erweiterungsgebäude sind an geeigneter Stelle 2 Fledermauswinterquartiere (Fledermauskästen, 1WQ oder 1WI Schwegler Vogelschutzgeräte GmbH) und 4 Vogelnistkästen als Nisthilfen, z.B. für Mauersegler und Alpensegler anzubringen. Die Pflege und der Erhalt der Quartiere bzw. Nisthilfen sind zu gewährleisten.</p> <p>6.11 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.</p> <p>6.12 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.</p> <p>6.13 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)</p> <p>6.14 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.03. auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebene Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.</p>	
--	---	--

Fortsetzung des Verfahrens

1. Der Gemeinderat billigt o.g. Tabelle mit den Beschlussempfehlungen
2. Der Gemeinderat stellt die Planreife des Bebauungsplans fest (§33 BauGB)

Aufgestellt, 07.02.2018

B&B GmbH Architekten

gez. E. Böhler