Schweizer Immo Projekt GmbH | Bebauungsplan 'Gänseweide', Rielasingen, 3. Änderung, als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sitzungsdrucksache

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

Öffentliche Sitzung am xx.11.2019

Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Beschluss zur 2. Offenlage gem. §4a(3) BauGB

Stellungnahmen der Behörden	Bewertung der Verwaltung/ Planer	Beschlussvorschlag
1. Polizeipräsidium Konstanz, - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr -; Schreiben vom 02.08.2019		
Es werden diverse Anregungen vorgetragen , wie folgt:		-
- zwei der oberirdischen Stellplätze sollen für Notarzt und Rettungsfahrzeuge reserviert werden.	- der Vorhabenträger wird im Rahmen der Objektplanung die Zuweisung der oberirdischen Stellplätze vornehmen.	- der Anregung wird zugestimmt
- bez. der Planung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt soll die Garagenverordnung beachtet werden; die Rampenneigung im Allgemeinen soll 15% nicht übersteigen; bei im Freien liegenden Rampen soll die Neigung maximal 10% betragen; auf den letzten 3m soll vor Beginn der öffentlichen Verkehrsfläche die Steigung der Rampe 10% nicht überschreiten.	- die einschlägigen Vorschriften werden beachtet und wie gefordert umgesetzt. In den Textteil des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	- der Anregung wird zugestimmt
- im Ausfahrtsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche sollen ab einer Höhe von 60cm Sichtfelder vorgesehen werden	- der Bebauungsplan trifft hierzu unter den örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende Festsetzung.	- der Anregung wird zugestimmt
2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 14.08.2019		
- Anregungen und Bedenken werden vorgetragen wie folgt:		
<u>Geotechnik:</u>		
- die Übernahme von geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan wird empfohlen	- die Übernahme in das Kapitel „Hinweise“ erfolgt	- der Anregung wird zugestimmt
<u>Boden:</u>		-

- hierzu werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert <u>Mineralische Rohstoffe:</u> - hierzu werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert	- Kenntnisnahme - Kenntnisnahme	- , - - - , -
<u>Grundwasser:</u> - hierzu werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert <u>Bergbau:</u> - Anmerkung, dass sich das Plangebiet nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet befindet. <u>Geotopschutz:</u> - Mitteilung, dass geowissenschaftliche belange nicht tangiert sind. <u>Allgemeine Hinweise:</u> - auf Daten über die Untergrundverhältnisse und auf das Geotop-Kataster wird verwiesen, als Veröffentlichung im Internet;	 - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - die Übernahme in das Kapitel „Hinweise“ erfolgt	- - , - - - , - - - , - - - der Anregung wird zugestimmt
3. Thüga Energienetze GmbH; Schreiben vom 15.08.2019 - es werden keine Einwände erhoben. Berichtet wird, dass eine Trafostation in einer Größe von ca. 3m x 2m auf einer Fläche von ca. 6m x 5m errichtet werden muss;	 Innerhalb des Plangebiets kann die benötigte Trafostation aus elektrotechnischen Gründen nicht untergebracht werden, wie eine Prüfung durch den Stromversorger ergeben hat. Es ist daher geplant, die Station auf dem in der Nähe befindlichen Grundstück Flurstück Nr. 5214/11 herzustellen, welches sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Dieses Grundstück steht der nördlich angrenzenden Wohnüberbauung für die Einrichtung eines privaten Spielplatzes zur Verfügung. Hier soll die Trafostation im Bereich der Zufahrt zur dortigen Tiefgarageneinfahrt errichtet werden. Die benötigte Fläche beträgt ca. 30m2, die Trafostation selbst hat eine Grundfläche von ca. 2m x 3m. Die Aufstellfläche muss nach Angaben der Thüge gepflastert und mit einer Randeinfassung versehen werden. Grundsätzlich kann die Fläche für die Station an die Thüga veräußert werden, wenn dies gewünscht bez. gefordert werden würde. Kostenträger für die Errichtung der Trafostation und Verlegung der elektrischen Versorgungsleitungen ist vollumfänglich der Vorhabenträger. Auf die	 - den Ausführungen des Planers wird stattgegeben

	Gemeinde kommen keine Verpflichtungen zu.	
4. **Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Untere Baurechtsbehörde; Schreiben vom 02.09.2019, Korrektur vom 03.09.2019**		
<u>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</u>		-
- gegen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden keine Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan –FNP- die Fläche noch als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Sonderbaufläche ausgewiesen ist. der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.	- der Bebauungsplan weicht momentan von den Darstellungen des FNP ab, da über die gesamte Fläche ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen ist. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan dennoch auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend berichtigt werden; eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung soll ausgewiesen werden. Die Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan wie folgt definiert: -„Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke; allgemeine Wohnnutzung im obersten Geschoss ohne Einschränkung“.	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
- Hinweis, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss zu bringen ist.	- Durchführungsvertrag ist in der Aufstellung und wird vor dem Satzungs-beschluss zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.	- der Anregung wird zugestimmt
<u>Brandschutz:</u>		
- Belange des Brandschutzes sind nicht berührt. Eine genauere Prüfung kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.	- Kenntnisnahme	- der Anregung wird zugestimmt
<u>Flurneuordnung und Landentwicklung:</u>		
- Bedenken werden nicht geäußert; Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen	- Kenntnisnahme	-;-
<u>Immissionsschutz:</u>	-	-
- empfohlen wird, bezüglich der Tiefgaragenausfahrt die entsprechenden Ausführungen der gutachterlichen Stellungnahme in den Bebauungsplan zu übernehmen.	- die Empfehlung des Gutachters bez. der Tiefgaragenausfahrt ist wie folgt: *es wird daher die Empfehlung ausgesprochen, die Tiefgaragen-Rampe -soweit möglich- einzuhausen und in den zur Tiefgaragen-Rampe hin orientierten Wohneinheiten Schallschutzfenster und eine fensterunabhängige Belüftung,*	- der Anregung wird zugestimmt

	wie sie heute aus energetischen Gründen ohnehin erforderlich ist, umzusetzen. - die Empfehlung wird in den Textteil des Bebauungsplans als Hinweis übernommen.	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
- empfohlen wird des Weiteren, Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen. An den zum Betriebshof der Feuerwehr orientierten Fassaden sollen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die jedoch lediglich dem Schutz des Nachtschlafes dienen müssen. (Schlafzimmer, Kinderzimmer)	- die Empfehlung wird in den Textteil des Bebauungsplans als Hinweis übernommen.	- der Anregung wird zugestimmt
- die gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation ausgehend von der freiwilligen Feuerwehr aus dem Jahre 2015 soll an die jetzigen Bedingungen angepasst werden. Der Umfang des gesamten Übungsbetriebs soll aufgenommen werden, wobei bei Überschreiten der Immissionsrichtwerte entsprechende Maßnahmen zu erörtern sind.	- mit der abschließenden gutachtlichen Stellungnahme der GSA Körner GmbH vom 05.09.2019 wird der Nachweis geführt, dass für die Übungen der Freiwilligen Feuerwehr auf dem Betriebshof die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten und unterschritten werden.	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
- die ergänzte gutachterliche Stellungnahme soll erneut vorgelegt werden	- die gutachtliche Stellungnahme liegt mittlerweile vor und wird im Rahmen der erneuten Offenlegung dem Landratsamt zur erwünschten Einsichtnahme vorgelegt.	- den Ausführungen des Planers wird stattgegeben
<u>Kreisarchäologie</u>:	-	-
- berichtet wird, dass im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Es könnten jedoch bisher nicht bekannte Fundstellen zu Tage treten. Ein entsprechender Hinweistext soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	- ein entsprechender Hinweistext ist im Bebauungsplan unter dem Kapitel „Hinweise“ aufgenommen.	- der Anregung wird zugestimmt
<u>Landwirtschaft:</u>	-	-
- es wird berichtet dass agrarstrukturelle Belange nicht betroffen sind. Bedenken werden nicht geäußert.	- Kenntnisnahme	- der Anregung wird zugestimmt
<u>Naturschutz</u>:	-	-
- es wird bemerkt, dass die vorgenommene Betrachtung der Umweltbelange und des Artenschutzes nachvollziehbar und dem Umfang gemäß ausreichend ist. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten	- die vorzunehmenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen getroffen und müssen somit zwingend umgesetzt werden. Hierzu verpflichtet auch der noch zu vereinbarende Durchführungsvertrag.	- der Anregung wird zugestimmt

Arten zu erwarten sind. Insgesamt werden gegen die Planung keine Einwände erhoben, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.		
<u>Nahverkehr und Straßen</u>: - Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben. <u>Straßenverkehrsamt</u>: - Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u>: - die folgenden Anmerkungen sollen beachtet werden: <u>zur Abwassertechnik</u>: - Entwässerungskonzeption soll rechtzeitig mit dem LRA/ Wasserwirtschaft abgestimmt werden;	- - Kenntnisnahme - - Kenntnisnahme - - - - Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation. Regen- bzw. Oberflächenwasser soll über belebte Bodenschichten der Versickerung zugeführt werden. Auf dem ca. 2.590m2 großen Grundstück ist es jedoch nicht möglich, die für eine Versickerung notwendigen Sickermulden herzustellen. Die notwendigen Flächen hierfür stehen deshalb nicht zur Verfügung. Durch das Bauwerk der Tiefgarage werden ca. 90% der Grundstücksfläche versiegelt. Es ist daher geplant, die extensiv bzw. intensiv begrünten Dachflächen des Gebäudes und die ebenso begrünten Flächen der Tiefgarage als Puffer- Filter- und Verdunstungsflächen für das anfallende Regenwasser heranzuziehen. Auf dem Dach des Gebäudes können ca. 450 m2 Begrünungsfläche realisiert werden, auf der freiliegenden Dachfläche der Tiefgarage ca. 475 m2. Überschüssiges Wasser soll dann der Versickerung in den Untergrund innerhalb des Baugrundstücks zugeführt werden. Die öffentliche Kanalisation wird somit durch Regenwasserzufuhr nicht zusätzlich belastet. Die notwendige Baugrube wird ca. 3,8m tief und erstreckt sich praktisch auf das gesamte Grundstück. Das bedeutet, dass die für eine Versickerung vorhandenen ungeeigneten Schichten (bis -2,7m) auf dem ganzen Grundstück entfernt werden müssen. Die verbleibenden Arbeitsräume nach Erstellung des Untergeschosses werden dann mit stark durchlässigem Rollkies verfüllt werden. Das Sickerwasser aus den extensiv- und intensiv begrünten Flächen, sowie das Wasser aus den Sickerflächen	- - nicht erforderlich - - nicht erforderlich - - - - der Anregung wird zugestimmt

	(belebte Bodenzone) soll mittels Drainagen und Leitungen in den mit Rollkies verfüllten Arbeitsraum und von dort in den zur Versickerung geeigneten Kies in den Untergrund abgeleitet werden. Die natürlich vorhandene Kiesschicht im Untergrund wird nach Begutachtung als „durchlässig bis stark durchlässig und zur Versickerung geeignet“ beurteilt. Diese Kiesschichten führen allerdings Grundwasser, sodass die Mächtigkeit des Sickerraums begrenzt ist. Aus den hydrogeologischen Gutachten zu den Kiesen des Singener Beckens ist jedoch erkennbar, dass die Grundwassergleichen (Verbindungslinie gleicher Standrohrspiegelhöhen einer Grundwasserdruckfläche) in diesem Bereich ein starkes Gefälle aufweisen, so dass sichergestellt ist, dass das Grundwasser abfließen kann. Das Entwässerungskonzept ist sowohl mit der Gemeinde als auch dem Landratsamt Konstanz abgestimmt.	
<u>zum Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u>:	-	-
- die im Plangebiet anstehenden Grundwasserpegel sollen beachtet werden	- Anmerkung wird beachtet; Übernahme in Kapitel „Hinweise“	- der Anregung wird zugestimmt
<u>zu Altlasten</u>	-	-
- im Plangebiet sind bisher keine Altlasten/Verdachtsflächen	- Kenntnisnahme	-,-
<u>Bodenschutz; Oberirdische Gewässer</u>	-	-
- fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen	- Kenntnisnahme	-,-
<u>Vermessung:</u>	-	-
- es wird bemerkt, dass die für den Bebauungsplan verwendete Kartengrundlage veraltet sei.	- zu Beginn der Planung kamen aktuelle Kartengrundlagen zur Verwendung, welche durch die Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt wurden. Sollten mittlerweile aktuellere Kartengrundlagen vorhanden sein, werden diese in den Bebauungsplan eingearbeitet.	- der Anregung wird zugestimmt
<u>Heimaufsicht:</u>	-	-
- Hinweis, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Pflegeeinrichtung „St.Verena“ mit Betreutem Wohnen befindet.	- Kenntnisnahme	- , -

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Bewertung der Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
1. Dipl.-Ing. B. Narr, Büro für Grünplanung; Schreiben vom 05.09.2019 - es werden umfangreiche Ausführungen zum Thema Umweltbericht zu den einzelnen Schutzgütern Klima, Wasser, Orts-und Landschaftsbild, Flora und Fauna und Mensch gemacht. Bemängelt wird, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz fehlt. Als Fazit erfolgt die Feststellung, dass wegen Fehlens nötiger Bestandteile im Umweltbericht keine konkreten anderen Vorschläge möglich sind. Aufgrund dessen könnten keine Anregungen vorgetragen werden.	- ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, was im aktuellen Verfahren der Fall ist. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erarbeitung eines Umweltberichts abgesehen werden. E ist allenfalls eine ordnungsgemäße Betrachtung der Umweltbelange vorzunehmen. Dies ist erfolgt. Die Überprüfung der diesbezüglichen Ausarbeitung hat das Landratsamt vorgenommen und ist zum Ergebnis gekommen, dass die Ausführungen des Fachbüros SeeConcept in Ordnung sind. Hierbei wird vermerkt, dass die vorgenommene Betrachtung der Umweltbelange und des Artenschutzes nachvollziehbar und dem Umfang gemäß ausreichend ist. Nachdem konkrete Anregungen nicht vorgetragen werden, wird vorgeschlagen, das vorliegende Schreiben zur Kenntnis zu nehmen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich, da eine Abwägung nicht vorgenommen werden muss.	- der Anregung wird zugestimmt

Fortsetzung des Verfahrens

1. **Billigung o.g. Tabelle mit den Beschlussempfehlungen**
2. **Beschlussfassung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplan gem. §4a(3) BauGB**

Aufgestellt, 06.11.2019,
B&B GmbH, Architekten Ingenieure
gez. E. Böhler