

Stellungnahmen Bebauungsplan "Am Mühlbach"

Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Aufforderung am 11.04.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Auf der rechten Tabellenseite befindet sich die Bemerkung der Verwaltung zu der jeweiligen Stellungnahme.

Fachbereich 4, Gebühren und Beiträge, Schreiben vom 24.05.2019

Aus beitragsrechtlicher Sicht wäre es sinnvoll, den unselbstständigen Stich bis zum Ende des Bpl. 22 auszubauen. Denn bei einer späteren Verlängerung der Straße wäre der Bpl. wegen einer Angrenzung ab 1,25 Meter zu einem weiteren Erschließungsbeitrag heranzuziehen.

Die Stichstraße wird verlängert, dass max. 1,0 Meter der zukünftigen Verlängerung am betreffenden Bauplatz angrenzt.

Fachbereich Baurecht, gemeinsame Besprechung 24.05.2019

zeichn. Teil

Der farbliche Unterschied zwischen öffentlicher und privater Grünfläche ist kaum erkennbar.

Das Kennzeichen für Einzel- und Doppelhäuser in zeichn. Teil ist in der zugehörigen Legende nicht aufgeführt.

Wäre eine Baugrenze parallel zum Entwässerungsgraben am östlichen Abschluss des Baugebiets nicht sinnvoll, um auch den Entwässerungsgraben zu schützen?

Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch den Ausschluss mehrerer Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet kann dieser Gebietscharakter nicht gewählt werden, da die Zulässigkeiten dem reinen Wohngebiet entsprechen.

Unter Nr. 3.4 ist die zulässige Höhenlage von Gebäuden definiert. Es wird bemängelt, dass hier Garagen nicht separat aufgeführt werden.

Die beiden Farben wurden intensiver gestaltet.

Das Kennzeichen für Einzel- und Doppelhäuser wird in die Legende des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Es wird in diesem Bereich eine Baugrenze parallel zur Flurstücksgrenze mit 2,50 Metern eingezeichnet. Somit kann mit Nebenanlagen nicht an den Entwässerungsgraben herangerückt werden.

Im Gebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO beschriebenen Nutzungen zugelassen. Damit ist das "Allgemeine Wohngebiet" in seiner Nutzung wieder zulässig.

Die Festsetzung für Garagen wurde explizit in den Text mit aufgenommen.

Fortsetzung Fachbereich Baurecht, gemeinsame Besprechung 24.05.2019	
<p>Unter Nr. 3.9 Abschnitt c) wird die "Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze" als Grundlage für Pflanzungen aufgeführt. Diese liegt allerdings den Bebauungsplanunterlagen nicht bei.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Unter Nr. 1.2.1 wird die Stellung der baulichen Anlagen festgelegt. Da bei Flachdächern keine Firstrichtung erkennbar ist, muss hier eine weitere Festsetzung getroffen werden.</p>	<p>Die aktuelle Liste wird den Unterlagen beigelegt.</p> <p>Es wird die Regelung mit aufgenommen, dass Gebäude mit Flachdächern mit ihrer längsten Gebäudeseite parallel zur längsten Grundstücksgrenze des jeweiligen Bauplatzes zu errichten sind.</p>
Anwohner X, Schreiben vom 28.05.2019	
<p>Das bebaute Grundstück unseres Mandanten Federseestraße 61 schließt unmittelbar an den südlichen Teil des künftigen Geltungsbereichs des beabsichtigten Bebauungsplans an. Für das unmittelbar angrenzende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen: Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,5, offene Bauweise unter Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern.</p> <p>Weiterhin ist die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt durch eine im nördlichen Teil dieses angrenzenden Grundstücks festgesetzte Baugrenze zur Erschließungsstraße hin. Die Topographie steigt von der Federseestraße in Richtung Bebauungsplangebiet bis zu der dortigen vorgesehenen Erschließungsstraße an.</p> <p>Das Grundstück unseres Mandanten ist bis nahezu an die Grenze des benachbarten Grundstücks im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans bebaut. Insbesondere reicht der Balkon sowie ein Anbau bis nahezu an die Grenze. Das Gebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten ist dreigeschossig bebaut.</p>	<p>In diesem Absatz ist Baurecht aufgeführt, das dem Grundstückseigentümer zu gute kommt und eine maximale Ausnutzung seines Grundstücks ermöglicht. Wieso sollen die geplanten Bauplätze diese Festsetzungen nicht auch erhalten?</p>

Fortsetzung Anwohner X, Schreiben vom 28.05.2019

Diese auf dem Grundstück unseres Mandanten vorhandene Bebauung und die im Bebauungsplangebiet zugelassene Bebauung führt aufgrund der oben geschilderten Festsetzungen zu folgenden städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Konflikten:

Da im südlichen Bereich zum Grundstück unseres Mandanten hin, mangels Ausweisung einer Baugrenze, das benachbarte Grundstück im Bebauungsplangebiet unter Einhaltung der Abstandfläche des §§ 5, 6 LBO bebaubar ist, also eine Bebauung bis 2,50 m an die gemeinsame Grundstücksgrenze möglich ist, stoßen die dann errichteten Gebäude bis auf einen maximalen Abstand an die bestehenden baulichen Anlagen, das Wohngebäude und den Anbau und den Balkon unseres Mandanten an.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich unser Mandant, sofern die Abstandflächen eingehalten sind, gegen eine solche heranrückende Wohnbebauung nicht wehren können.

Durch das Zulassen im Bebauungsplan, Errichtung einer baulichen Anlage, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten werden augenscheinlich Konflikte herbeigeführt, sind Konflikte vorprogrammiert.
Die wichtigste Aufgabe bei der Erstellung eines Bebauungsplans ist jedoch, bestehende bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Konflikte zu

In § 17 BauNVO sind die Obergrenzen der GRZ und GFZ im allgemeinen Wohngebiet genannt. Diese betragen bei der GRZ 0,4 und bei der GFZ 1,2. Somit sind die im Bebauungsplan festgesetzten Werte deutlich darunter und zulässig.

Wie richtig erwähnt beträgt die gesetzlich festgelegte Abstandsfläche mindestens 2,50 Metern. Deshalb wird im Bebauungsplan bisher keine weitere Regelung getroffen. Der geplante Nachbarbauplatz befindet sich im Nordwesten des Grundstücks von Anwohner X. Somit ist nur mit geringer Beeinträchtigung durch Verschattung zu rechnen. In der Regel werden Bauplätze im Nordosten bebaut, damit der Freizeitbereich im Süden/Südwesten realisiert werden kann. Somit wird der Nachbarbauplatz mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht nahe der gemeinsamen Grundstücksgrenze bebaut. Zu beachten ist, dass Anwohner X durch die Grenzbebauung mit einem Schuppen bereits Tatsachen geschaffen hat, die der spätere Bauplatzbesitzer ebenfalls hinzunehmen hat.

Dies ist korrekt. Allerdings war Anwohner X beim Kauf seines Grundstücks schon bekannt, dass sich sein Wohngebäude nahe der nördlichen Grundstücksgrenze befindet. Die in §§ 5 und 6 LBO genannten Abstandsflächen dienen dem Nachbarnschutz und werden von uns somit als ausreichend auch in diesem Fall gesehen.

Wieso? Es besteht die Möglichkeit zur Erstellung eines Sichtschutzes. Außerdem wohnt Anwohner X in einem Doppelhaus, was den Kontakt zu seinem Nachbarn unumgänglich macht. Führt dies zwingend zu einem Konflikt? Dies ist auch Sinn und Zweck der §§ 5 und 6 der LBO, die in betreffenden Bebauungsplanentwurf zur Anwendung kommen.

Fortsetzung Anwohner X, Schreiben vom 28.05.2019

beseitigen und peinlichst darauf zu achten, dass solche Konflikte schon gar nicht entstehen können.

Aufgrund des im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB enthaltenen Gebots der Konfliktbewältigung muss ein Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.

Die dargelegten Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplans werden diesem Gebot nicht gerecht zu Lasten unseres Mandanten. Er hat mit einer heranrückenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu rechnen, mit der Folge, dass sowohl in die Räume im Gebäude unmittelbar eingesehen werden kann, als auch in den Freizeitbereich auf dem Grundstück unseres Mandanten sowie der erheblichen Verschattung von Räumen und Grundstück.

Wir sind der Auffassung, dass dieser Konflikt nur dadurch gelöst werden kann, indem auch im südlichen Teil dieses benachbarten Bebauungsplan-teils eine Baugrenze vorgesehen wird, die nicht überschritten werden darf.

Die Stadtverwaltung sieht hier kein Konfliktpotential, da vorgegebene Gesetze und Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingehalten wurden und auch die Geländesituation des neuen Bebauungsplans und dessen Umgebung keine außergewöhnlichen Umstände aufweisen.

Mit einem Grundstück in Ortsrandlage ist grundsätzlich mit einer erneuten Bebauung in der Nachbarschaft zu rechnen. Dass in den Freizeitbereich und in Wohnräume der Nachbarn gesehen werden kann ergibt sich zwangsläufig aus der Bebauungssituation in Ortschaften und Städten. Zu überlegen wäre, einen Sichtschutz zu installieren. Wie schon vorherig bereits erwähnt, ist nur mit einer geringen Verschattung des Grundstücks von Anwohner X zu rechnen, da Neubauten in nordwestlicher Richtung realisiert werden.

Es wird eine zusätzliche Baugrenze im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets eingezeichnet.

Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 03.06.2019

Naturschutz

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind unvollständig, da ein mögliches Vorkommen von Offenland-Brütern im oder nahe des Planbereichs nicht berücksichtigt wurde. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Zudem ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht anzuwenden. Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes sind dennoch zu berücksichtigen.

Fortsetzung Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 03.06.2019	
<p>In der naturschutzfachlichen Beurteilung wird auf ein potentielles Vorkommen von im Offenland brütender Vögel nicht eingegangen. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist jedoch insbesondere ein Vorkommen der Feldlerche nicht auszuschließen. Wir bitten deshalb um eine entsprechende Beurteilung inklusive Berücksichtigung möglicher Verdrängungseffekte durch die geplante Bebauung. Sollten Brutpaare durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden, sind vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.</p> <p>Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird gebeten zu prüfen, ob LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin eingesetzt werden können.</p> <p>Es wird außerdem darum gebeten, im Bebauungsplan möglichst aufzunehmen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Stein- und Koniferen-Gärten angelegt werden dürfen, - außerhalb der Zuwegung keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken)gestaltet werden dürfen, - Gehölzpflanzungen zu über 90% nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen dürfen. 	<p>Die naturschutzfachliche Beurteilung wurde von unserem Umweltbeauftragten, Herrn Thomas Lehnerr erstellt. Er ist in seinem Bericht nicht auf Offenland brütende Vögel eingegangen, weil er durch das Vorhaben keine Betroffenheit dieser Vögel sieht. Die betreffenden Flächen werden überwiegend als Intensivackerland und Intensivgrünland/Weide genutzt. Da Offenland brütende Vögel Brachflächen bevorzugen, ist es unwarscheinlich, sie hier zu gefährden. Außerdem befinden sich die Flächen am Ortsrand wo Katzen als Feinde von Offenland brütenden Vögeln vermehrt unterwegs sind.</p> <p>Wird bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 29.05.2019	
<p><u>Straßenwesen</u></p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereichs von Bundes- und Landstraßen besteht in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot von Hochbauten und baulichen Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Die im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der</p>	

Fortsetzung Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 29.05.2019	
<p>Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Entsprechend § 22 Abs. 6 StrG muss ein Bebauungsplan die Begrenzung der Verkehrsfläche sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. In den vorliegenden Unterlagen ist der Fahrbahnrand der Landstraße nicht dargestellt. Die Fahrbahn ist einschließlich Nebenanlagen (Bankett, Böschung, Entwässerung) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p><u>Anbauverbotszone</u> Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 280 ein mindestens 10 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen. Dem Regenrückhaltebecken und der angrenzenden Grünfläche kann in der dargestellten Form nicht zugestimmt werden. Die Wasserfläche/ das Regenrückhaltebecken dürfen innerhalb des Anbauverbotes nicht angelegt werden. Mit diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Der Geltungsbereich/ die festgesetzte Fläche ist entsprechend zurückzunehmen.</p> <p><u>Entwässerung</u> Der L 280 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p>	<p>Die genannten, fehlenden Darstellungen wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde um den notwendigen 10 m Streifen reduziert. Das Becken wird bei der baulichen Umsetzung so umgesetzt, dass das benötigte Volumen trotzdem erreicht wird. Im Bebauungsplan wurde entlang der L 280 ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.</p> <p>Dies ist nicht der Fall.</p>
Polizeipräsidium Konstanz, Schreiben vom 25.04.2019	
<p>Analog zu Punkt 3.6 des Textteils sollten auch für die Grundstücksausfahrten die Sichtdreiecke freigehalten werden.</p> <p>Wir fordern das Abrücken von Garagen und Carports von der Außenkannte der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen, da dies erheblich zur Steigerung der Verkehrssicherheit beiträgt.</p>	<p>Diese Regelung wurde ebenfalls in den genannten Punkt 3.6 mit aufgenommen.</p>

Soll der Zufahrtbereich direkt zum Straßenkörper ausgerichtet werden, sollte hier ein Abstand von $\geq 5,50$ m vorgegeben werden. Damit kann der Bereich vor der Garage oder dem Carport in die Stellplatzberechnung mit einbezogen werden und zum Öffnen/Schließen der Garagen muss mit dem Kfz nicht auf dem Straßenkörper gewartet werden.

Grundstückszufahrten sollten nicht in Kurven- und Einmündungsbereichen zugelassen werden. Rückwärtsfahrten an sich stellen schon eine größere Herausforderung dar, wenn dann noch die Sichtweite durch Kurven eingeschränkt ist oder durch Einmündungen weitere Fahrrichtungen beachtet werden müssen, übersteigt dies die Aufmerksamkeit vieler Verkehrsteilnehmer.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht messen wir insbesondere der Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Kinder, ältere Personen.....) im öffentlichen Verkehrsraum einen sehr hohen Stellenwert bei, weshalb wir grundsätzlich die Anlage von baulich abgetrennten Gehwegen ausdrücklich befürworten, gegebenenfalls anregen bzw. einfordern. Die RAST 06 führt unter Ziffer 6.1.6.1 hierzu aus: "An angebauten Straßen sind Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich." Einzige Ausnahme sind verkehrsberuhigte Bereiche. Für den nördlichen Teil der neuen Ringstraße haben sie aktuell eine Breite von 7,00 m vorgesehen. Das ließe auch eine 5,5 m breite Straße + einen Gehweg zu. Wir regen dringend an, diesen Planungsinhalt nochmals zu prüfen.

Die Baugrenze, die von Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden darf, liegt 5,30 Meter hinter dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße. Stellplätze werden laut örtlichen Bauvorschriften nur gezählt, wenn sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

Dieser Hinweis wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die Überlegung bez. eines Gehwegs wird von der Stadt Bad Saulgau für jedes geplante Neubaugebiet separat beschieden. Im betreffenden Fall ist die Stadtplanung der Meinung, dass das Verkehrsaufkommen im geplanten Wohngebiet eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsfläche von Fußgängern und Kfz problemlos zulässt.