

Bebauungsplan „Heilig - Wiesele“

§ 3.2, §4.2 BauGB

Offenlage

Ifd.- Nr.	Name und Anschrift	ja am:	Bedenken und Anregungen Inhalt		Stellungnahme		Beschlussvorschlag	

1	Stadtverwaltung Blumberg Hauptstraße 97 78176 Blumberg	05.07.17	Keine Anregungen und Einwände					
2	Gemeinde Hilzingen Hauptstraße 36 78247 Hilzingen	05.07.17	Keine Bedenken und Anregungen					
3	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Bissierstraße 7 79144 Freiburg i. Br.	04.07.17	1. B-Plan kann aufgrund seiner Lage zur bestehenden Bebauung sowie der Größe der Grundfläche nach §13a BauGB entwickelt werden. 2. großzügige Gestaltung der Baugrenzen ermöglicht eine problemlose Teilung der Grundstücke für Doppelhäuser → schonender Umgang mit Grund und Boden nach §1a Abs.2 BauGB 3. Planung ermöglicht günstiges Bauen u.a. für junge Familien → Planungsabsicht wird vom RP begrüßt 4. grundsätzliche Zustimmung unter raumordnerischen Gesichtspunkten		Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen	
4	Stadtverwaltung Geisingen Hauptamt Hauptstr. 36 78187 Geisingen	17.07.17	Keine Bedenken und Anregungen					
5	Stadtverwaltung Engen Stadtbauamt Marktplatz 2 78234 Engen	26.07.17	Keine Anregungen					

Bebauungsplan „Heilig - Wiese“

Offenlage

§ 3.2, §4.2 BauGB

Ifd.-Nr.	Name und Anschrift	ja am:	Bedenken und Anregungen Inhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Polizeipräsidium Konstanz Benediktinerplatz 3 78467 Konstanz	04.08.17	1. Innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine 5,5m breite Straße im Ringverkehr. Nordwestlich im Plangebiet befindet sich eine kurze für den MIV sackgassenartige 4m breite Stichstraße, an deren Ende eine Fußwegeverbindung anschließt. Ein straßenbegleitender Gehweg ist weder an der Ring- noch an der Stichstraße vorgesehen → Mischverkehrsfläche der Straße Bei einem geringen Verkehrsaufkommen, wie es zu erwarten ist, kann auf die Anlage von Gehwegen verzichtet werden. Es ist zu erwarten, dass durch die geringe Anzahl von Erschließungsfahrten die Aufenthalt Funktion auf der Straße überwiegt → Ausbau der inneren Erschließung als verkehrsberuhigten Bereich wird favorisiert. Das Merkblatt über bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung führt zu verkehrsberuhigten Straßen mit der dortigen Regelgeschwindigkeit von 30 km/h aus, dass beim Mischprinzip in verkehrsberuhigten Bereichen auf abgegrenzte Funktionsbereiche mit Hoch- und Tiefborden verzichtet werden soll. Verkehrsrechtlich kann somit öffentlicher Verkehrsraum als Mischverkehrsfläche nur als verkehrsberuhigter Bereich VZ 325/326 SVO ausgewiesen werden, in Tempo - 30 - Zonen liegt eine solche nicht vor. → bei einer höheren Geschwindigkeit für die innere Erschließung ist zumindest ein einseitiger Gehweg zwingend erforderlich. Um das Überfahren des MIV möglichst zu verhindern wird ein Hochbord empfohlen. 2. Um Rückwärtsfahrten in der Stichstraße zu verringern, wird vorgeschlagen, bei den sowohl an die Stich- als auch an die Ringstraße angrenzenden Baugrundstücken 5 und 7, festzuschreiben, dass Zufahrt und fußläufiger Zugang an die Ringstraße angrenzen. Somit wird lediglich noch das Baugrundstück 6 durch die Stichstraße erschlossen. Hier sollte im B-Plan vorgegeben werden, dass für dessen Anliegerverkehr eine Wendemöglichkeit errichtet (Garagenvorplatz) und geduldet werden muss. sowie dass die Müllbehälter zur Leerung zur Ringstraße zu verbringen sind. 3. Aufnahme des Passus, dass auch bei den privaten Zufahrten die für eine gefahrlose Einfahrt notwendigen Sichtfelder von jeglicher Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten sind wird begrüßt, dabei wird angeregt, die freizuhalten Bereiche bei den bereits feststehenden Einmündungsbereichen (Ringstraße, Stichstraße und Einmündung in die Kreisstraße) in den B-Plan	Verkehrsberuhigter Bereich oder Zone 30 km/h wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt Es ist davon auszugehen, dass die Garagen und Hofzufahrten in den Norden gelegt werden. Daher ist es zumindest bei Grundstück 7 nicht zweckmäßig, die Zufahrt über die Ringstraße vorzuschreiben. Ist bereits berücksichtigt. Begründung Seite 2 Punkt 1.7 sieht vor den Garagen eine Aufstellfläche von 5.5 m vor. Bebauungsvorschriften Seite 6 Punkt 8: Die Aufstellfläche wird nicht zu der Anzahl der Stellplätze gezählt Ist nicht Teil des Bebauungsplans Wird eingearbeitet.	Wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Für Haus 5 Zugang nur von der Ringstraße, für Haus 6 und 7 über die Stichstraße Ist berücksichtigt Nicht Teil des B-Plans Wird eingearbeitet

Bebauungsplan „Heilig - Wiese“		Offenlage		§ 3.2, §4.2 BauGB
lfd.- Nr.	Name und Anschrift	ja am:	Bedenken und Anregungen Inhalt	Stellungnahme
				Beschlussvorschlag

			einzuzeichnen. Um weitere Beteiligung wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen
7	Landratsamt Konstanz Amt für Baurecht und Umwelt Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz	03.08.17	<u>Bauplanungs- & Bauordnungsrecht</u> Die Regelung etwaiger Duldungsverpflichtungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Nr.1 und Nr.5 wird als rechtlich bedenklich angesehen → derartige Regelungen sind nicht Gegenstand einer örtlichen Bauvorschrift nach §74 LBO, sondern ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bürger <u>Brandschutz</u> Für die vorgesehene Bebauung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ über einen Zeitraum von mind. 2 Std. ausreichend. <u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht</u> Keine Bedenken und Anregungen <u>Kreisarchäologie</u> Zur Erhöhung der Planungssicherheit werden frühzeitige archäologische Probeschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie im Plangebiet empfohlen. <u>Landwirtschaft</u> Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben aufgrund des geringen Flächenumfangs. Es wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Flächen nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden. Die durch die Bewirtschaftung der Flächen entstehenden Emissionen sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. <u>Naturschutz</u> §13a Abs.2 Ziff. 1 BauGB befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in der Abwägung zu	Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen
				Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen
				Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen
				In den Bebauungsvorschriften Seite 7, Punkt 3.1 wird darauf hingewiesen, die Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu tolerieren. Wird berücksichtigt	Wird berücksichtigt

Bebauungsplan „Heilig - Wiese“

Offenlage

§ 3.2, §4.2 BauGB

Ifd.-Nr.	Name und Anschrift	ja am:	Bedenken und Anregungen Inhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			berücksichtigen. → abwägungsrelevante Umweltbelange müssen zutreffend ermittelt und bewertet werden. Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt auch im beschleunigten Verfahren als Bestandteil der Eingriffsregelung bestehen. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Belange des Umweltschutzes darzustellen und einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Diese ist im Rahmen der Aufstellung des B-Planes vorzulegen. <u>Nahverkehr und Straßen</u> 1. Die Kreisstraße ist für den Linkseinbieger nicht gut einsehbar, deshalb wurde bereits ein ausreichendes Sichtfeld im B-Plan eingetragen. Dieses liegt teilweise außerhalb der Bebauungsplangrenzen, weshalb es noch zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit auf Flst.-Nr. 20 gesichert werden muss. 2. Oberflächenwasser darf der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung nicht zugeleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu entsorgen. Dies ist bei der Planung der Einzelzufahrten zu beachten. Oberflächen- und Drainagewasser soll nach Möglichkeit versickert werden, allerdings werden Versickerungen im Nahbereich der Kreisstraße nicht gestattet. Sie sind entfernt von der Kreisstraße anzulegen und es ist nachzuweisen, dass das Sickerwasser nicht in den Straßenkörper gelangen und schadlos versickern kann. Es wird eine Abstimmung der Entwässerungsanträge mit dem LRA Konstanz empfohlen 3. Es ist zu prüfen, ob die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hardtstraße angeschlossen werden können. Ist dies nicht möglich, sind dem LRA Konstanz alle erforderlichen Unterlagen zum Abschluss der Nutzungsverträge durch die zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen vorzulegen. Ohne rechtskräftigen Nutzungsvertrag werden keine baulichen Eingriffe in die Kreisstraße gestattet. 4. Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist eine Vereinbarung über den Bau und den Unterhalt der Einnündung abzuschließen. Es wird um eine rechtzeitige Vorlage der Ausführungspläne zur Genehmigung und zum Abschluss der Vereinbarung gebeten. 5. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulasträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden kann. Dies sollte aus fachlicher Sicht in den Textteil übernommen werden. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände Um Beachtung folgender Anmerkungen wird gebeten: - Abwassertechnik: rechtzeitige Abstimmung der Entwässerungskonzeption vor Baubeginn. Entsprechende Planunterlagen sind dem LRA Konstanz, Wasserwirtschaft, vorzulegen.	Umweltanalyse wird erarbeitet Grunddienstbarkeit wird eingetragen In den Bebauungsplan-vorschriften Seite 6 Punkt 9 berücksichtigt Wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft Wird zur Kenntnis genommen Wird geprüft Wird zur Kenntnis genommen Wird geprüft Unterlagen werden eingereicht Unterlagen für Vereinbarung werden bei Erstellung des Entwurfs eingereicht Wird in den Textteil übernommen Unterlagen wurden vorgelegt	Umweltanalyse wird erarbeitet Grunddienstbarkeit wird eingetragen Ist berücksichtigt Wird geprüft Wird zur Kenntnis genommen Wird geprüft Unterlagen werden eingereicht Unterlagen für Vereinbarung werden bei Erstellung des Entwurfs eingereicht Wird in den Textteil übernommen Wird berücksichtigt

Bebauungsplan „Heilig - Wiese“		Offenlage		§ 3.2, §4.2 BauGB
lfd.-Nr.	Name und Anschrift	ja am:	Bedenken und Anregungen Inhalt	Stellungnahme
				Beschlussvorschlag
			- <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u>: die Trink- und Löschwasserversorgung sind mengen- und druckmäßig sicherzustellen. - <u>Altlasten</u>: Keine Altlasten im Plangebiet bekannt. - <u>Bodenschutz</u>: Bodenschutzbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Abwägung von Seiten der Gemeinde zu berücksichtigen. - <u>Oberirdische Gewässer</u>: Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Hanglage mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu treffen. <u>Vermessung</u> - Titel des zeichnerischen Teils ist um die Wörter "Gemarkung Weil" oder "OT Weil" zu ergänzen. Im schriftlichen Teil ist im Abschnitt "1.3 Lage" hinter der Flst.-Nr. 1761 noch (teilweise) einzufügen.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen Wird berücksichtigt Ist vorhanden In den Bebauungsvorschriften vorhanden. Seite 6 Punkt 9 sieht auf jedem Grundstück die Errichtung von Rückhalteeinrichtungen vor. Seite 8 Punkt 4 schreibt geeignete Objektschutzmaßnahmen durch den Bauherrn vor. Wird geändert Wird geändert Der Stellungnahme wird gefolgt Der Stellungnahme wird gefolgt