

Gemeine Waldburg Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 14.09.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
25.10.2021

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 14.09.2021 bis zum 25.10.2021 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Naturschutz (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten, Bodenschutz (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- NetCom BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 08.10.2021:</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-07189 vom 20.07.2021 bzw. 2511//19-12178 vom 17.01.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Anlage Merkblatt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die weiterhin gültigen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.01.2020 sowie aus der förmlichen Beteiligung vom 20.07.2021 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend abgewogen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 20.07.2021:</i></p> <p><i>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.01.2020 (Az. 2511//19-12178) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</i></p>	<p><i>Abwägung vom 14.09.2021:</i></p> <p><i>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.01.2020 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend abgewogen.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>
		<p><i>Stellungnahme vom 17.01.2020:</i></p> <p><i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p><i>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i></p> <p><i>Keine</i></p> <p><i>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i></p>	<p><i>Abwägung vom 14.09.2021:</i></p> <p><i>Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben sowie keine eigenen Planungen oder Maßnahmen bestehen.</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine fachtechnische Prüfung der vorgelegten Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die in den erstellten Gutachten getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen.</i></p>

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Kißlegg-Subformation, Hasenweiler-Formation).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner soll-

Der Bitte um Übernahme eines Hinweises zum Baugrund sowie zur Empfehlung einer Baugrunduntersuchung wurde bereits nachgekommen; ein entsprechender Punkt wurde im Abschnitt "Ergänzende Hinweise" im Bebauungsplan ergänzt.

Die Anmerkungen zum Boden sowie zu den mineralischen Rohstoffen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen zum Grundwasser und zur Lage im Wasserschutzgebiet "Arnegger" der Wasserschutzgebietszone III B werden zur Kenntnis genommen. Belange des Wasserschutzgebietes sind durch die Planung nicht betroffen. Die Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung werden eingehalten und sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Anmerkungen zum Bergbau sowie zum Geotopschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der allgemeine Hinweis zu lokalen Untergrundverhältnissen, Bohrdaten und zum Geotop-Kataster wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Waldburg berücksichtigt.

Es erfolgt keine Planänderung.

ten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Arnegger, WSG-Zone IIIB. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten und ggf. weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwasservorkommens vorzusehen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

		<p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	
1.3.2	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 21.10.2021:	Allgemeine Einschätzung Es bestehen keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung/Beschluss: Die allgemeine Einschätzung, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Detaillierung der Stellungnahme durch die Fachbehörden erfolgt die entsprechende Abarbeitung. Es erfolgt keine Planänderung.
		A. Bauleitplanung Bedenken und Anregungen Begründung Nr. 7.2.7.6: Text gelb markiert: Wir empfehlen noch klarzustellen, dass der "Bereich" des Bauverbotsstreifens "entlang der Verkehrsfläche" liegen muss.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zu Nr. 7.2.7.6 in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung zur Klarstellung, dass der "Bereich" des Bauverbotsstreifens "entlang der Verkehrsfläche" liegen muss, wird gefolgt und der Textteil des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.
1.3.3	Landratsamt Ravensburg, Verkehr Stellungnahme vom 21.10.2021:	C. Verkehr Sichtfelder: Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung neuer Zufahrten in bevorrechtigte Straßen sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen. Da keine Zufahrt in bevorrechtigte Straßen erfolgt, sondern lediglich untergeordnete Gemeindestraßen in wiederum untergeordnete Gemeindestraße münden, sind

		<p>Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p>	<p>keine Sichtdreiecke erforderlich. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung neuer Zufahrten in bevorrechtigte Straßen dauerhaft zu gewährleisten und von sämtlichen Sichthindernissen freizuhalten sind. An den neuen Zufahrten ist grundsätzlich von guten Sichtverhältnissen auszugehen. Die Gemeinde Waldburg berücksichtigt, dass an den öffentlichen Plätzen und Grünflächen sowie im Bereich der Stellplätze die Sicht nicht eingeschränkt werden darf. In den Erschließungsstraßen werden maximale Geschwindigkeit von 30 km/h angestrebt, so dass die hierfür erforderlichen Sichtfelder eingehalten werden können.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 21.10.2021:</p>	<p>D. Brandschutz</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Die Feuerwehr Waldburg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stütz-punkfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	
1.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</p> <p>Stellungnahme vom 21.10.2021:</p>	<p>E. Abwasser</p> <p>Die ergänzenden Hinweise bitte korrigieren:</p> <p>Punkt 7.2.11.3: Das Retentionsvolumen darf nicht mit dem Nutzvolumen verrechnet werden. Wenn eine zusätzliche Nutzung (wie z.B. Gartenbewässerung) erfolgen sollte, sollte die Zisterne ein zwangsabwirtschaftbares Volumen von mindestens 3m³ je 100 m² versiegelter Fläche aufweisen. "Sämtliche Bauwerke zur Regenwasserrückhaltung sind nach den Regelwerken der DWA...nachzuweisen" Inzwischen ist das DWA A117 durch DWA A-102 abgelöst und in Kraft getreten, somit ist der Nachweis über diesen zu erbringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Abwasser werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung zum Retentionsvolumen wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Das Regelwerk der DWA A117 wird unter Ziffer 5.26 "Ergänzende Hinweise" durch DWA A-102 ersetzt.</p>
1.3.6	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung</p>	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Februar 2020 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

**Südwest,
Donaueschingen**
Stellungnahme vom
20.10.2021:

Stellungnahme vom 11.02.2020 (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Reutlingen):
Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus", Gemeinde Waldburg.
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.
Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2020 wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend abgewogen.
Es erfolgt keine Planänderung.

Abwägung vom 14.09.2021:
Die allgemeinen Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anlage Lageplan

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.10.2021 bis 25.10.2021 mit der Entwurfsfassung vom 14.09.2021 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 14.09.2021 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 14.09.2021. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und der Begründung. Es sind keine Inhalte

betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt. Das Datum der Entwurfsfassung wird beibehalten.

- 3.3 Der Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 14.09.2021 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.
- 3.4 Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den 11.11.2021

4 Anlagen

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 08.10.2021, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.2 Lageplan zur Stellungnahme vom 11.02.2021, Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Reutlingen