Gemeinde Kressbronn a. B. vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Altenpflegeheim Haus St. Konrad' Teiländerung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 3(1) / §4(1) BauGB und § 74 LBO

Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde und dem Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung 13.08.2020	**A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen** <u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> 1. Zur Verminderung des Vogelschlags an großen Glasflächen sind Aussagen zum Thema Vogelschutz und Glasflächen zu treffen. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach wird hierzu verwiesen. 2. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB geführt werden. Mit der Satzung werden u. a. Grünflächen der bisherigen Satzung überplant. Dass die Kompensationsmaßnahmen der bisherigen Satzung Berücksichtigung finden müssen, wurde erkannt, zur ökologischen Gleichwertigkeit bitten wir jedoch um vertieftere Betrachtung. Die Veränderung eines recht kompakten Streuobstbestandes hin zu einem linearen Bestand, welcher im Westen den Charakter einer Baumreihe erhält, weist eine geringere ökologische Wertigkeit im Vergleich zur ursprünglichen Planung auf. Auch ist der time-lag-Faktor durch die 13 Jahre verspätete Umsetzung zu beachten. Der in der Begründung auf Seite 12 genannte „Landschaftsbalkon" im Bereich der Ausgleichsfläche, welcher im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie ggf. im Bebauungsplan auszuweisen wäre, ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen. Auch stimmen die Pflanzgebote des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Ausweisungen im VEP in diesem Bereich nicht überein. **B. Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen** **keine**	Ergänzung der Begründung und der Hinweise. Ergänzung der Begründung zum wertgleichen Ausgleich. Die veränderte Lage der geplanten Obstbaumpflanzungen wird in der Bilanzierung berücksichtigt. Die geplanten Obsthochstämme werden nicht als Streuobstbestand, sondern als Einzelbaumpflanzungen bewertet. Der time-lag wird berücksichtigt, indem der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Streuobstbestand etwas höher bewertet wird als eine Neupflanzung. Die hierdurch entstehende Wertminderung wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Der Landschaftsbalkon entfällt. Das Planverfahren wurde ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet. Im Laufe des Verfahrens zeigte sich jedoch, dass ein Angebotsbebauungsplan das geeignetere Planungsinstrument ist. Das Verfahren wird deshalb als Angebotsbebauungsplan fortgeführt. Ein Abgleich des Lageplans mit dem VEP ist nicht mehr notwendig. Kenntnisnahme	Wird berücksichtigt Wird teilweise berücksichtigt, teilweise ist die Stellungnahme aufgrund des Verfahrenswechsel nicht mehr relevant Kenntnisnahme

		C. Stellungnahmen aus eigener Zuständigkeit I. Belange des Planungsrechts Wir bitten zu prüfen, wie das in der Begründung ausgeführte Planungsziel in der Festsetzung Nr. 1, Unterpunkt 1 sichergestellt werden kann. Die derzeitige Formulierung „Wohngebäude" ohne weitere Ausführung/Einschränkung und ausschließlich mit Verweis auf den Durchführungsvertrag erscheint auch i. V. m. der Begründung zur Entwicklung aus der Darstellung des FNP (Sondergebietsfläche Altersheim) nicht ausreichend.	Das Planverfahren wurde ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet. Im Laufe des Verfahrens zeigte sich jedoch, dass ein Angebotsbebauungsplan das geeignetere Planungsinstrument ist. Das Verfahren wird deshalb als Angebotsbebauungsplan fortgeführt. Ein Durchführungsvertrag entfällt. Es wurde ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen" festgesetzt.	die Stellungnahme ist aufgrund des Verfahrenswechsel nicht mehr relevant
		II. Belange des Naturschutzes 1. Bei der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in der Abwägung für die neue Bebauung hat insbesondere das Schutzgut `Landschaftsbild` ein erhebliches Gewicht. Im Vergleich der im VEP eingetragenen Geländehöhen zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ergeben sich Höhen bis zu 14,60 m. Die in der Begründung angegebenen 12 m beziehen sich auf die Planung lt. VEP i. V. m. der dort ausgewiesenen EFH., so dass dies nicht der optischen Wirkung entspricht. Diese geht auch über eine 3-Geschossigkeit hinaus. Die Auseinandersetzung in der Begründung (Seite 12 und 13) als Abwägungsgrundlage sollte diesbezüglich aufbereitet werden.	Der Gemeinde ist bewusst, dass die geplanten baulichen Erweiterungen westlich des Altenpflegeheims zu einem weiteren Eingriff in das Landschaftsbild führen. Die neuen Gebäude dürfen (analog zur bestehenden Bebauung des östlich angrenzenden Pflegeheims) maximal drei Vollgeschosse aufweisen und erreichen (wie auch die Bestandsbebauung) Höhen bis zu maximal etwa 14 m; sie bleiben damit im Bereich der Baumkronen, so dass die geplanten Pflanzungen eine wirksame Eingrünung sicherstellen. Durch die begrenzten Gebäudehöhen und die festgesetzte Eingrünung kann einer negativen Fernwirkung effektiv entgegengewirkt werden. Der dennoch verbleibende Eingriff wird gemäß den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung außerhalb des Plangebiets kompensiert.	Wird berücksichtigt

		2. In Hinweis Nr. 7 ist im ersten Absatz der § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu ergänzen. In Hinweis Nr. 7, zweiter Absatz, sowie Hinweis Nr. 8, ist von Abbruch- und Abrissarbeiten die Rede, obwohl sich im Plangebiet keine Gebäude befinden. Wir bitten um Klärung.	Textergänzung wie vorgeschlagen. Der Hinweis gilt auch für evtl. spätere Abbrucharbeiten.	Wird berücksichtigt
		3. Die Verwendung von standortheimischen Arten wird begrüßt. In diesem Sinne sollte der etablierte Neophyt Syringa vulgaris durch eine weitere heimische Art ersetzt oder aus der Pflanzenliste Nr. 3 herausgenommen werden.	Der Flieder wird in der Pflanzliste durch den Wolligen Schneeball ersetzt.	Wird berücksichtigt
		<u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> 1. In die Hinweise zum Bodenschutz sollte aufgenommen werden: „Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für das gesamte anfallende Erdaushubmaterial abhängig gemacht. Aufgrund der Vorgeschichte des Geltungsbereiches und der dort durchgeführten Materialumlagerungen ist ein fachkundiger Gutachter mit der Erstellung des Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes, basierend auf aktuellen Schadstoffuntersuchungen, zu beauftragen. Gegebenenfalls kann die Einschaltung eines Fachbauleiters Altlasten/Bodenschutz während der Aushubarbeiten notwendig werden."	Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen. Wird in der Bau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.	Wird berücksichtigt
		2. Hinweis Nr. 4 sollte mit folgendem Text ergänzt werden: „Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden."	Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen. Wird in der Bau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.	Wird berücksichtigt
		<u>IV. Belange des Verkehrsrechts</u> 1. In die Hinweise zum Bodenschutz sollte aufgenommen werden: Laut VEP befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage in einer Innenkurve. Um bei der Ausfahrt ausreichende Sichtverhältnisse gewährleisten zu können, sollte ein von Bebauung und Bewuchs freizuhaltendes Sichtfeld eingetragen werden.	Es wurde im Angebotsbebauungsplan ein Einfahrtsbereich festgesetzt und nicht wie im ursprünglichen VEP eine Zufahrt für die TG. Es wird ergänzt, dass der Einfahrtsbereich dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten ist.	Wird berücksichtigt bzw. ist teilweise nichtmehr relevant

		Die Stellplätze sind direkt am Fahrbahnrand des Erschließungsweges geplant. Wir schlagen vor, diese Senkrechtstellplätze mindestens 1 m vom Fahrbahnrand abgerückt anzulegen. Hierdurch kann eine Verbesserung der Sicht beim Ausfahren und mehr Raum bis zur Fahrbahn gewonnen werden. Zudem empfehlen wir, die Stellplätze breiter auszuführen, um ein erleichtertes Ein-/Aussteigen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang halten wir außerdem die Einrichtung von Behindertenparkplätzen für sinnvoll.	Inzwischen sind im Angebotsbebauungsplan nur noch Flächen für die Stellplätze ausgewiesen. Eine konkrete Planung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten stehen ausreichend zur Verfügung, um die erforderlichen Stellplätze zu realisieren.	
		2. Der Stellplatzschlüssel wird von 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf 0,5 abgesenkt. Angesichts der steigenden Mobilität im Alter und der abgeschiedenen Lage der altengerechten 56 Wohneinheiten gehen wir davon aus, dass ein Großteil der Bewohner so lange wie möglich weiterhin ein Fahrzeug nutzen wird, um zumindest zum Einkaufen, zu Arztbesuchen etc. zu kommen. Wir regen daher an, diese Absenkung zu überdenken.	Im Plangebiet ist die Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen bzw. Altenpflege vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird die Stellplatzverpflichtung von 1,0 Stellplätze je Wohnung (entsprechend der LBO) auf 0,5 Stellplätze je Wohnung abgesenkt. Die zukünftigen Bewohner gehören überwiegend einer älteren Altersgruppe an, bei der erfahrungsgemäß ein deutlich geringerer Motorisierungsgrad vorliegt. Viele der Bewohner sind nicht mehr im Besitz eines eigenen Kraftfahrzeuges, so dass viele Bewohner keinen dauerhaften Stellplatz benötigen. Die Mobilitätsbedürfnisse werden häufig durch z.B. Angehörige oder Fahrdienste gedeckt. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.	Wird nicht berücksichtigt
		Auch bitten wir um Klärung der Festsetzung Nr. 3 Satz 3 durch Aussagen in der Begründung.	Die Festsetzung Nr. 3 Satz 3 aus dem ursprünglich vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert nicht mehr.	Ist nichtmehr relevant
		<u>V. Belange der Landwirtschaft</u> 1. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung über die Erweiterung einer Rebanlage. Das Landwirtschaftsamt weist auf die Genehmigungsbedürftigkeit einer Rebenanpflanzung nach § 6 ff Weingesetz hin. Dabei sind drei Fälle zu unterscheiden:	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

		A. Bei Rebenneuanpflanzung ist ein Antrag auf Neuanpflanzung von Kelterreben bei der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung BLE einzureichen. https://www.ble.de/DE/Themen/Landwirtschaft/Wein/wein_inhalt.html B. Antrag auf Wiederbepflanzung mit Reben C. Antrag auf Umwandlung nicht genutzter Pflanzrechte in Genehmigung einer Rebenpflanzung Zuständige Stelle für die Fälle B und C ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Frau Andrea Zimmermann, Ruppmannstr. 21, 70565 Stuttgart, Telefon: 0711/904-13324.		
		2. Die geplante Nutzung kann Immissionen von Pflanzenschutzmittelabdrift (u. a. in Hinweis Nr. 6 behandelt) und Lärm ausgesetzt sein. Pflanzenschutzsprühgeräte verursachen bei mindestens 20 bis 25 Pflanzenschutzmittelanwendungen im Zeitraum April bis September Lärm, der auf Nachbargrundstücken zu erheblichen Belästigungen führen kann. Diese Arbeiten erfolgen auch an Sonn- und Feiertagen. Je nach den Windverhältnissen und der Bienengefährlichkeit der angewendeten Pflanzenschutzmittel sind diese teilweise auch zwischen 22:00 und 06:00 Uhr zwingend erforderlich. Durch ein Lärmgutachten sollte geprüft werden, ob die Lärmgrenzwerte auch während der Nachtzeit eingehalten werden können. Andernfalls ist der Lärmschutz durch entsprechende Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz an den Gebäuden sicherzustellen. Weitere Informationen zum Lärmschutzkonflikt zwischen Wohnen und Intensivobstanlagen können dem Urteil des VGH Baden-Württemberg, Az.: 8 S 286/17 entnommen werden.	Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis aus dem Gutachten vom 13.09.2021: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlichen Obstplantagen an. Die sich ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet sind als zumutbar anzusehen. Es ergeben sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Pflegearbeiten auf den Obstplantagen auf das Plangebiet. Somit ergeben sich keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Nutzungen der Obstplantagenpflege.	Wird berücksichtigt
		3. Aufgrund der angrenzenden Intensivobstanlagen sollten im Geltungsbereich keine Gehölze verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit gelten. Die Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. 1985, Nr. 64, S. 2551 ist zu beachten. Diese Krankheit ist hochansteckend und kann sich schnell seuchenartig ausbreiten und den angrenzenden Obstbau gefährden. Auf die folgenden als Wirtspflanzen geltenden Obstbäume sollte in Nachbarschaft zu Intensivobstanlagen (500 m) verzichtet werden: - Apfel (Malus Mill.) // Birne (Pyrus L.) Auf die vom Julius-Kühn-Institut (Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen) erarbeitete Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen wird hingewiesen:	Ergänzung der Hinweise	Wird berücksichtigt

		https://feuerbrand.julius-kuehn.de/index.php?menuid=6 VI. Belange des Gesundheitsschutzes Das Gesundheitsamt bittet um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
2	Regierungspräsidium Tübingen 10.08.2020	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.1	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe (LGRB) 21.07.2020	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** **Keine**	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes **Keine**	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken **Geotechnik** … Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten bzw. Baugrundgutachten vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachterlichen Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, 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 Sedimenten der Tettnang-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen … (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Ergänzung der Hinweise	Wird berücksichtigt
		keine Hinweise aus bodenkundlicher Sicht	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		keine Hinweise aus rohstoffgeologischer Sicht	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		keine Hinweise aus hydrogeologischer Sicht	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		keine Hinweise aus bergbehördlicher Sicht	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

		Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert Allgemeine Hinweise– die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten unter http://www.lgrb-bw.de / Geotopkataster unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 06.08.2020	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
4	Regionalwerk Bodensee Netze GmbH 20.07.2020	Keine Einwände. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass an den Grundstücksgrenzen die 20 kV Versorgungsleitung, ein Niederspannungsortsnetzkabel und eine Gasleitung verlaufen. Vor Baubeginn kann die genaue Lage der Versorgungsleitungen mittels Lageplan 1:500 unter planauskunft@rw-bodensee.de eingeholt werden. Versorgungsleitungen dürfen aus Sicherheitsgründen nur in Handschachtung freigelegt werden. Wir bitten Sie, uns über freigelegte Versorgungsleitungen so schnell wie möglich zu informieren, damit diese gesichert werden können. (netzbetrieb.strom@rw-bodensee.de)	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung und in der Bauausführung	Kenntnisnahme
5	Unitymedia BW GmbH Vodafone BW GmbH 29.07.2020	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Thüga Energienetze GmbH 14.07.2020	Keine Einwände Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht nötig	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
7	Netze BW GmbH 09.07.2020	Der Geltungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet des ‚Regionalwerk Bodensee'	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	IHK Bodensee-Oberschwaben 19.12.2019	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
9	Dt. telekom Technik GmbH 10.08.2020	Keine Einwände Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. … Für einen evtl. Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauausführung	Kenntnisnahme

		den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der dt. Telekom Technik GmbH so früh wie möglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de		
10	Handwerkskammer Ulm 12.08.2020	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
11	Gemeinde Wasserburg 15.07.2020	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	Bürger	**Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)**	**Stellungnahme Planer / Verwaltung**	**Beschluss**
		Von Bürgern liegen keine Stellungnahmen vor		