

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

LANDKREIS
KONSTANZ

LANDRATSAMT KONSTANZ | Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz

Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen

Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Baurechtsbehörde

ANSPRECHPERSON

Frau Renner

Dienstgebäude

Benediktinerplatz 1
78467 Konstanz

ZIMMER-NR.

C 210

TELEFON

+49 7531 800-1434

FAX

+49 7531 800-1419

E-MAIL

jasmin.renner@LRAKN.de

INFORMATION

Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren.

16. März 2021

Aktenzeichen:

E2100012

Bebauungsplan "Kirchhofacker - 1. Änderung" der Gemeinde Hilzingen, Gemarkung Schlatt a. R., im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Gegen die textlichen- und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Kirchhofacker – 1. Änderung“ bestehen aus bauplanungsrechtlicher- und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

In der Begründung unter Ziffer 3 (Seite 20) ist aufgeführt, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen hat. Der Bebauungsplan wurde jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

In der Legende des Rechtsplans (Planzeichen) ist unter Art und Mass der baulichen Nutzung die Erläuterung zu „WA“ Allgemeines Wohngebiet nicht eindeutig lesbar. Des Weiteren sind Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) in der Legende aufgeführt ohne Zeichendarstellung

Landratsamt Konstanz
Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz | T. +49 7531 800-0 | F. +49 7531 800-1326 | [www.LRAKN.de](#)

Bankverbindung
Sparkasse Bodensee | IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35 | BIC SOLADES1KNZ
Weitere Bankverbindungen abrufbar unter [www.LRAKN.de/bankverbindungen](#)

VIER LÄNDER REGION
BODENSEE

STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLÄGEN
<div><div><div><div><div></div><div>LANDKREIS KONSTANZ</div></div></div><div>Aktenzeichen E2100012</div><div> S. 2</div></div><p>(Planzeichen). Im zeichnerischen Teil sind jedoch (vermutlich) Vorschläge für bevorzugte mögliche Standorte für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen dargestellt.</p><p>In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7. ist auf Seite 6 unter Hinweis aufgeführt: „Entsprechend den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigung unter 5° wie Flachdächer behandelt und sind zu ünen.“ Vermutlich sollte es sich um das Wort „begrünen“ handeln.</p><p>In den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 3 „Einfriedigungen“ auf Seite 5 hat sich bei dem Satz „Jegliche <u>Einfriedigung mindestens 0,5 m Abstand</u> zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten“ offenkundig ein redaktioneller Fehler eingeschlichen.</p><p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan die Fläche des geplanten Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans noch als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Im geplanten Bebauungsplan soll nunmehr die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung im Parallelverfahren anzupassen.</p><p>Hinweis:</p><p>Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Absatz 3 BauGB). Es wird insbesondere auf die Ausführungen zum Bereich Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrecht verwiesen.</p><div><div>Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz T. +49 7531 800-0 F. +49 7531 800-1326 www.LRAKN.de</div><div><div></div><div>VIER LÄNDER REGION BODENSEE</div></div></div></div>	<p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Das Wort „begrünen“ wird in den Textlichen Festsetzungen nachgetragen.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt richtiggestellt: Jegliche Einfriedung muss mindestens 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.</p> <p>STELLUNGNAHME: In Ziffer A.5. der Begründung wird bereits darauf hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLÄGEN
<div><div><div><div><div></div><div>LANDKREIS KONSTANZ</div></div></div><div>Aktenzeichen E2100012</div><div> S. 3</div></div></div> <div><p>Flurneuordnung und Landentwicklung:</p><p>Von dem o.g. Bebauungsplan „Kirchhofäcker - 1. Änderung“ sind laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren nicht betroffen. Von Seiten des Amtes für Flurneuordnung bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p></div> <div><p>Immissionsschutz:</p><p>Nach Einsichtnahme in die Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplan, einschließlich der Bestimmungen der Geräuschbelastung der GSA Körner AG, Prüfbericht Nr. 18118-02/19.A vom 10. März 2021 ergeben sich hierzu folgende Hinweise:</p><p>Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für die lauteste Nachtstunde für allgemeine Wohngebiete durch den Betrieb des Biomasseheizwerkes deutlich unterschritten wird. Nach Aussage des Gutachters wurde bei einer mittleren bis hohen Belastung der Kesselanlage (beide Kessel parallel mit etwa 50 % Leistung) gemessen. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm beurteilen zu können ist der maximalen bestimmungsgemäßen Betriebszustand der Anlage maßgeblich. Hierzu fehlt dem Gutachten eine Aussage.</p></div> <div><p>Kreisarchäologie:</p><p>Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Planungsvorhaben ist korrekt. Um für den Vorhabenträger Planungssicherheit zu erreichen, wird empfohlen im Plangebiet frühzeitig archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um evtl. unbekannte großflächige Bodendenkmale frühzeitig lokalisieren zu können.</p></div> <div><p>Landwirtschaft:</p><p>Von der geplanten Änderung sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.</p></div> <div><div><div>Landratsamt Konstanz</div><div>Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz T. +49 7531 800-0 F. +49 7531 800-1326 www.LRAKN.de</div></div><div><div>VIER LÄNDER REGION</div><div>BODENSEE</div></div></div>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>STELLUNGNAHME:</p> <p>Mit Mail vom 09.03.2021 hat der Sachbereich Immissionsschutz mehrere Fragen zu Messmethodik und den Messverfahren gestellt. Außerdem wurde bemängelt, dass der Prüfbericht weder die Berechnung, noch das Ergebnis des Beurteilungspegels nach TA Lärm enthält. Daraufhin hat das Büro GSA Körner die Fragen im Rahmen einer Ergänzung des Prüfberichts mit Stand vom 19.03.2021 beantwortet und dem Fachbereich vorgelegt.</p> <p>Die Messung erfolgte mit 60% (Kessel 1) und 80% (Kessel 2). Höhere Auslastungen kommen nur in seltenen und sehr kurzen Zeit-Intervallen vor. Das Gutachten kommt zu einem Beurteilungspegel für den Normalbetrieb von 35,3 dB(A) und die Vollastprognose von 37,1 dB(A). Somit liegen beide unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Eine Änderung des Bebauungsplans und der Abwägung ist nicht notwendig.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG:</p> <p>Ziffer 4.9 der Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Entsprechend der Fragestellung durch den Sachbereich Immissionsschutz des Landratsamt Konstanz im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Prüfbericht Nr. 18118-02/19b der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Kröner GmbH mit Stand vom 19.03.2021 ergänzt. Die Messung der Lärmimmissionen erfolgte mit 60% (Kessel 1) und 80% (Kessel 2). Höhere Auslastungen kommen nur in seltenen und sehr kurzen Zeit-Intervallen vor. Das Gutachten kommt zu einem Beurteilungspegel für den Normalbetrieb von 35,3 dB(A) und die Vollastprognose von 37,1 dB(A), die beide unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm liegen, so dass Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLÄGEN
<div style="text-align: right; margin-bottom: -60px;">LANDKREIS KONSTANZ</div> <div>Aktenzeichen E2100012<div> S. 4</div></div> <div>Naturschutz:</div> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchhofacker“ in Schlatt am Randen, Gemeinde Hilzingen, soll im südlichen Teil des Bebauungsplans geändert werden. Aus dem ursprünglich geplanten Mischgebiet soll eine reine Wohnbebauung werden. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schlatt a. R. an der K 6141, zwischen Friedhof und vorhandener Wohnbebauung.</p> <p>Unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauungsplanänderung „Kirchhofacker – 1. Änderung“ wurde ein Monitoring (Stand 11.01.2021) durchgeführt, um die im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchhofacker“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu überprüfen und mit dem aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan abzugleichen.</p> <p>Die Überprüfung hat ergeben, dass nicht alle Maßnahmen umgesetzt wurden. Dies ist u. a. der Tatsache geschuldet, dass bislang nur ein kleiner Teil des Bebauungsplanes umgesetzt wurde. Zum Ausgleich des Defizits, welches durch die Planänderung entsteht, wurden im Bebauungsplan "Kirchhofacker - 1. Änderung" Pflanzgebote in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bisher in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit artenschutzrechtliche Verstöße tatsächlich ausgeschlossen werden können, sind die festgelegten Maßnahmen zwingend zu berücksichtigen und in die textlichen Festsetzungen miteaufzunehmen. Dies betrifft die Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none">- „Schutz der Fledermaus-Population“- „Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen“- „Schutz der Vögel“ <p>Unter der Voraussetzung, dass die vorab angeführten Maßnahmen zum Artenschutz verbindlich festgesetzt werden, bestehen seitens des Landratsamtes Konstanz, Untere Naturschutzbehörde, keine Einwände gegen die geplante Änderung.</p> <div><div>Landratsamt Konstanz</div><div>Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz T. +49 7531 800-0 F. +49 7531 800-1326 www.LRAKN.de</div><div>VIER LÄNDER REGION BODENSEE®</div></div>	<div>STELLUNGNAHME:</div> <p>Bei den in Ziffer D.1. Hinweise aufgenommen artenschutzrechtlichen Maßnahmen handelt es sich größtenteils um Fragen zur Beleuchtung, zum Schutz vor Vogelschlag und zu Bauzeitbeschränkung. Es besteht grundsätzlich keine Möglichkeit nach § 9 BauGB diese Verbote als Festsetzung zu regeln. Es handelt sich auch nicht um CEF-Maßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan regelt grundsätzlich mehr oder weniger „nur“ das Maß und Art der baulichen Nutzung und aus der Errichtung der baulichen Anlagen ergeben zunächst keine Verbotstatbestände. Das BauGB regelt grundsätzlich weder die Größe von Fensterscheiben noch die Beleuchtung von Gebäuden- in der Folge sind derartige Schutzmaßnahmen nach § 44 BNatSchG geregelt und folgerichtig nur als Hinweis aufgenommen worden.</p>

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLÄGEN
<div><div><div><div><div></div><div>Aktenzeichen E2100012</div></div><div><div></div><div> S. 6</div></div></div><div><div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div><div><div>LANDKREIS KONSTANZ</div></div></div></div><div><p>Die beiden Formulierungen sind unseres Erachtens nach widersprüchlich und sollten deshalb präzisiert werden.</p><p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p><p>Es wird vorausgesetzt, dass Lösch- und Trinkwasserversorgung mengen – und druckmäßig sichergestellt werden können.</p><p><u>Altlasten</u></p><p>Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.</p><p><u>Bodenschutz</u></p><p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.</p><p><u>Oberirdische Gewässer</u></p><p>Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.</p><p><u>Vermessung:</u></p><p>Es bestehen keine fachlichen Einwände gegen die Planung.</p></div></div> <div><div>Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz T. +49 7531 800-0 F. +49 7531 800-1326 www.LRAKN.de</div><div><div><div></div><div>VIER LÄNDER REGION BODENSEE®</div></div></div></div>	<div><p>STELLUNGNAHME: Die Lösch- und Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.</p><p>Keine Bedenken und Anregungen.</p><p>Keine Bedenken und Anregungen.</p><p>STELLUNGNAHME: Das Plangebiet liegt in „fast“ ebener Landschaft und das Gelände wird teilweise bis 1,50 m angehoben und an die Kreisstraße angeglichen. Damit ist ein Eintrag von Regenwasser und Geröll aus den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sehr gering.</p><p>BESCHLUSSVORSCHLAG:</p><p>Ziffer E.6 wird neu in die Begründung eingefügt: Um der Gefahr von wild abfließende Oberflächenwässer entgegenzuwirken, sollten alle baulichen Anlagen mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) gesichert werden.</p><p>Ziffer D.4 wird neu in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen: Um der Gefahr von wild abfließende Oberflächenwässer entgegenzuwirken müssen alle baulichen Anlagen mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) gesichert werden. Die freie Ableitung von unterirdischen Sichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Wegen möglicher wasserführender Schichten ist besonderes Augenmerk auf die Böschungsbildung und gegebenenfalls die Wasserhaltung von Baugruben zu legen.</p></div>

EINGEGANGENE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	STELLUNGNAHME DES PLANERS UND DER VERWALTUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAGEN
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- Und Gesundheitswesen Schreiben vom 10.02.2021 –</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit Außenstelle Freiburg Mail vom 02.03.2021</p> <p>Polizeidirektion Konstanz Mail vom 16.02.2021</p> <p>Gemeinde Rielasingen-Worblingen Mail vom 09.02.21</p> <p>Gemeinde Gottmadingen Mail vom 08.03.2021</p> <p>Stadt Engen Mail vom 15.03.2021</p> <p>Stadt Singen Schreiben vom 22.02.2021</p> <p>Thüga Energienetze GmbH Mail 03.02.2021</p> <p>Unitymedia Schrieben von 09.03.2021</p> <p>Telekom Mail vom 10.02.2021</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Gemeinde und Planer Der Unterschied zwischen ausgeführter Rohfussbodenhöhe und festgesetzter Erdgeschossfussbodenhöhe sollte in Ziffer 2.5 der Textlichen Festsetzung klarer formuliert werden</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Tiefbauplanung weiter abgestimmt.</p> <p>BESCHLUSSVORSCHLAG: Ziffer 2.5 der Textlichen Festsetzung wird wie folgt geändert:</p> <p>Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren</p> <p>Abweichungen der endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach oben sind zulässig, wobei sich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen.</p> <p>Abweichungen der endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach unten sind ebenfalls zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte Rohfußbodenhöhe (RFB) beziehen.</p>