

VORLAGE ZUR TUA-SITZUNG

zu TOP (9) der öffentlichen	Amt Ortsbauamt
zu TOP () der nichtöffentlichen	Aktenzeichen: 621.41 - Denzel
Sitzung am: 26. Juli 2016	Datum: 15. Juli 2016
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Engelweg II", Gemarkung Binningen a) Behandlung/Vorberatung der eingegangenen Stellungnahmen b) Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat	

1. Verfahrensstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) hat in der Zeit vom 17. Mai bis zum 21. Juni 2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

In der heutigen Sitzung sollen die eingegangenen Stellungnahmen vorbehandelt werden und der Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst werden, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen.

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung sind von Seiten der Öffentlichkeit 2 Stellungnahmen eingegangen (siehe Anlage).

3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert:

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	gehört		Stellungnahme eingegangen am:	Bemerkungen
		per Mail	per Post		
1	Abwasserzweckverband Hegau Süd Bjoern.uelzen@ara-ramsen.ch	*		-	
2	BUND Möggingen BW e.V. bund.moeggingen@bund.net	*		-	
3	Deutsche Post Bauen info@deutschepost.de	*		02.06.2016	Anlage
4	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de	*		-	
5	Handelsverband Südbaden e.V. fr@hv-suedbaden.de	*		-	
6	Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden harald.schmid@energiedienst.de	*		-	

7	Energiedienst Netze GmbH, Donaueschingen joachim.strohm@energiedienst.de	*		-	
8	Handwerkskammer Konstanz Joachim.Kunz@hwk-konstanz.de	*		-	
9	Industrie- und Handelskammer info@konstanz.ihk.de	*		20.06.2016	Anlage
10	Kabel BW GmbH & Co.KG oliver.surges@umkbw.de	*		-	
11	Landesnaturschutzverband BW e.V. info@lnv-bw.de	*		-	
12	Müllabfuhr-Zweckverband pfeiffer@mzv-hegau.de	*		-	
13	Polizeidirektion Konstanz konstanz.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de	*		28.06.2016	Anlage
14	Regionalverband Hochrhein-Bodensee info@hochrhein-bodensee.de	*		-	
15	Stadtverwaltung Singen stadtplanung.stadt@singen.de	*		07.06.2016	Anlage
16	Stadtverwaltung Tengen stadt@tengen.de	*		-	
17	Bürgermeisteramt Gottmadingen gemeinde@gottmadingen.de	*		-	
18	Bürgermeisteramt Mühlhausen-Ehingen gemeinde@muehlhausen-ehingen.de	*		-	
19	Bürgermeisteramt Rielasingen-Worblingen schmallenbach@rielasingen-worblingen.de, riester@rielasingen-worblingen.de	*		-	
20	Gemeindeverwaltung Thayngen gemeindeverwaltung@thayngen.ch	*		-	
21	Landratsamt Konstanz baurecht@lrakn.de	*		27.06.2016	Anlage
22	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 abteilung2@rpf.bwl.de	*		-	
23	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 abteilung4@rpf.bwl.de	*		08.06.2016	Anlage

4. Beschlussantrag / Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

- Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.
- Der Bebauungsplan "Engelweg II", Gemarkung Binningen, wird in der Fassung vom 26. Juli 2016 nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
- Die zusammen mit dem Bebauungsplan "Engelweg II", Gemarkung Binningen, aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 26. Juli 2016 nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.



Denzel
Sachgebietsleiter Bauverwaltung

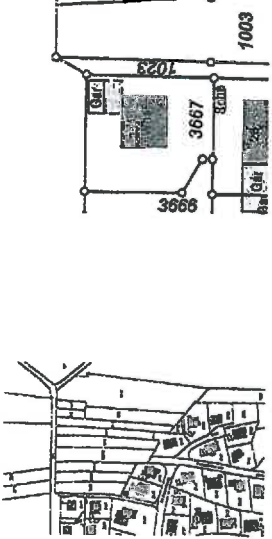
Bebauungsplan „Engelweg II“, Gemarkung Binningen

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
Eingegangene Stellungnahmen und Vorschläge der Verwaltung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 17. Mai bis 21. Juni 2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden per E-Mail am 6. Mai 2016 über die öffentliche Auslegung informiert. Den TÖB wurde eine Internetadresse mitgeteilt, unter der sie die Unterlagen zum Bebauungsplan herunterladen konnten. Versehentlich wurde ein veralteter Entwurf des Bebauungsplans zum Herunterladen bereitgestellt. Der Fehler wurde am 31. Mai 2016 bemerkt. Den TÖB wurde der Fehler am 1. Juni 2016 mitgeteilt, ein Link mit den korrekten Bebauungsplanunterlagen geschickt und erneut ein Monat Zeit gegeben, bis zum 4. Juli 2016 eine Stellungnahme abzugeben.

Landratsamt Konstanz, 23.06.2016	
<p><u>Abfallrecht und Gewerbeaufsicht</u></p> <p>Nach Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan ergeben sich keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Kreisarchäologie:</u></p> <p>Der bisher bestehende Hinweis auf mögliche Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan ist korrekt. Da aus dem weiteren Umfeld des Planungsgebiets archäologische Bodenfunde bekannt sind, empfehlen wir erneut möglichst frühzeitig Baggersondagen unter Aufsicht der Kreisarchäologie im Plangebiet durchzuführen, um für die Gemeinde Planungssicherheit zu erreichen. Diese Arbeiten könnten sich sinnvoll mit möglicherweise anstehenden geologischen Schürfen verbinden lassen. Für eine zeitnahe Umsetzung steht die Kreisarchäologie zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landwirtschaft:</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 03.03.2016 dieses Sachbereichs verwiesen. Darüber hinaus bestehen seitens des Amts für Landwirtschaft keine weiteren Anmerkungen und Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Technischen- und Umweltausschuss vom 26.04.2016 bereits abgewogen.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Abwassertechnik</u> Die Entwässerungskonzeption bitten wir rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und entsprechende Planungsunterlagen vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Altlasten</u> Altlasten/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Bodenschutz</u> Der Eingriff in das Schutzgut Boden mit 30.812 Ökopunkten (Gesamteingriff von 66.327 Ökopunkten) wird durch die Kompensationsmaßnahmen KM 1 - 4 mit 67.627 Ökopunkten vollständig ausgeglichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Grundwasserhaltungen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts Konstanz bedürfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Dem Vorhaben stehen keine fachtechnischen Belange entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Naturschutz:</u> Der Umweltbericht zum Bauabwuchsplan „Engelweg II“ wurde überarbeitet und die Bilanzierung korrigiert. Die erforderliche Kompensation beläuft sich aktuell auf 66.327 Ökopunkte und liegt somit um ca. 15.000 Ökopunkte höher als im Umweltbericht zur ersten Anhörung. Die Bilanzierung des Eingriffs und der sich daraus ergebenden Ausgleichsforderung wird in der vorliegenden Form akzeptiert. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen erscheinen geeignet, die errechneten Defizite auszugleichen. Der Kritik, die bezüglich der Anrechenbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen in den Hausgärten durch die Untere Naturschutzbehörde gemacht wurde, wurde nicht Rechnung getragen. In der vorliegenden Planung wurden die Obstbäume in den Privatgärten als Ausgleich angerechnet, obwohl die Überprüfbarkeit hier nicht gewährleistet ist.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Gemeinde stellt den Bauherren die notwendigen Bäume kostenlos zur Verfügung und hat somit einen Überblick über die Einhaltung des Pflanzgebots.</p>

<p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde spricht nichts gegen die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes. Bezüglich der angrenzenden Mähwiese verweisen wir auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme vom 03.03.2016. Bei der Erschließung und Bebauung bitten wir Eingriffe jeglicher Art wie beispielsweise die Lagerung von Aushub oder das Abstellen von Baustellenfahrzeugen auf der Mähwiese unbedingt zu vermeiden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Vermessung:</u> Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage außerhalb des Plangebiets veraltet. Konkret handelt es sich um die Flst.-Nr. 3667.</p> 	<p>Der zeichnerische Teil wird angepasst.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen u. Verkehr, 07.06.2016 Als Baulastträger für Bundes- und Landstraßen ist die Abteilung 4 „Straßenwesen und Verkehr“ des Regierungspräsidiums vom o.g. Bebauungsplan nicht betroffen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeipräsidium Konstanz, 28.06.2016 Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken, wurden unsere im Rahmen früherer Anhörungen vorgebrachten Anregungen doch übernommen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadt Singen, 01.06.2016 Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan.</p>	<p>Abwägungsvorschlag Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 02.06.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Engelweg II, Gemarkung Binningen“.</p>	

<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</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>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unitymedia NRW GmbH, 13.06.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Zum o.a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 17.02.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, 20.06.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wie haben keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir unsere Stellungnahme vom 29. Februar 2016 aufrechterhalten. So schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für weiteren Wohnungsbau. Stimmig ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Im Plangebiet können 9 Häuser mit maximal 12 Wohneinheiten entstehen. Auf diese Weise soll der weitere Wohnbedarf in Hilzingen-Binningen für Einfamilienhäuser bedient werden. Die Maßnahme fördert die Eigenentwicklung der Gemeinde, die nach einer Wohnbedarfsprognose der IHK und des Regionalverbandes bis zum Jahr 2030 die Bereitstellung von 170 Wohneinheiten umfassen sollte.</p> <p>Wirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Belange der Umwelt umfassend beachtet werden.</p>	
<p>Wilfred Rösch, Binningen, 20.06.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Auf dem Flurstück Nr. 3220 befindet sich ein gesunder, vitaler Birnbaum, Schweizer Wasserbirne, Alter ca. 100 Jahre. Der Baum befindet sich wenige Meter entfernt von der geplanten Straße. Der Eigentümer des Birnbauums/Grundstücks befürchtet, dass die Wurzeln des Birnbauums bei Straßenbauarbeiten beschädigt werden und der Baum abstirbt. Bei diesem Baum handelt es sich um ein besonderes Exemplar. Es ist einer der letzten vitalen Bäume, die früher als Vesper- bzw. Mittagsbäume genutzt wurden. Der Baum ist aus diesem Grund besonders erhaltenswert (Naturdenkmal). 2. Auf der Grünfläche G1 mit 596 m² sollen acht Obsthochstämme gepflanzt werden. Üblicher Pflanzabstand ist 10 m auf 10 m. Aus diesem Grund wäre für das Anpflanzen von 8 Obsthochstämmen unter Berücksichtigung der nötigen Abstände zu den angrenzenden Flächen und der Bewirtschaftung eine Fläche von mindestens 800 m² notwendig. Deshalb sind auf der Fläche zu viele Bäume geplant. Da die Fläche zur Oberflächenwasserversickerung dient und der Boden sehr schwer ist, ist der Standort für Obstgehölze zudem nicht optimal. Für optimale Pflege der Bäume in den ersten 5 Jahren (Schnitt, Freihaltung der Baumscheibe und u. U. Düngung) ist zu sorgen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde wird die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung dieses Baumes ergreifen. Der Nordrand der geplanten Straße entspricht der bisherigen Wegkante des vorhandenen Weges. Im Zuge der Ausbaumaßnahme werden gegebenenfalls querende Hauptwurzeln untergraben und gesichert (entsprechend DIN 18920 und ZTV Baumpflege). Sofern notwendig, wird nach Beurteilung des Wurzelwerks während der Baumaßnahme eine Reduzierung der Straßenbreite oder die Schaffung einer Baumschutzsicherung im Traufbereich vorgesehen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. 2. Die Aufteilung der Bäume wurde überprüft. Unter Berücksichtigung der nach Nachbarrecht notwendigen Grenzabstände eignet sich die Fläche für die Anpflanzung von 8 Bäumen von schwach- und mittelwüchsigen Sorten. <u>Beschlussvorschlag:</u> Im Rechtsplan wird die Aufteilung der Bäume angepasst. Der Standort weist zwar keinen optimalen Boden auf, schließt aber das Anpflanzen von Obsthäusern nicht aus. <u>Beschlussvorschlag:</u> Unter den Ziffern 8.3 und 8.5 der textlichen Festsetzungen werden jeweils im ersten Satz nach dem Wort „pflanzen“ die Wörter „und unterhalten“ eingefügt.

Carolin Maier und Daniel Böttcher, Binningen, 29.05.2016	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Vorgaben der geringen Abtreppungsmöglichkeit von max. 1m Höhe ist die Bildung einer zusammenhängenden Grundstücksfläche <u>nicht</u> möglich. Für eine zweckmäßige Bebauung wären 2m notwendig. - Eine Einhaltung der Bebauungsvorgaben macht <u>kein</u> altersgerechtes <u>Bau-</u> <u>en</u> möglich. Somit wären sowohl Treppen zu steigen, um in sein Haus zu gelangen und zusätzliche Abtreppungen im Garten notwendig, was einem zeitgemäßen, barrierefreien Bauen entgegen steht. - Desweiteren machen es die Vorgaben zur Tiefe der Abgrabung <u>nicht</u> möglich, eine Garage im Kellergeschoss zu integrieren. Das bedeutet, dass zusätzlich zu dem Keller, welcher dann auch nur als solcher genutzt werden kann, separat eine Garage errichtet werden muss. Das ist weder finanziell noch ökologisch sinnvoll. - Darüber hinaus wird empfohlen mit Keller zu bauen. Aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe von 8,4m bei einem Satteldach, macht es auch diese Vorgabe <u>nicht</u> möglich, dass Kellergeschoß platzsparend und ökologisch als Garage zu nutzen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bildung eines ebenen Grundstücks ist aufgrund der Hangneigung von ca. 10% städtebaulich nicht erwünscht. - Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann frei gewählt werden. Somit ist bei allen Grundstücken ein barrierefreier Zugang sowohl im Erd- als auch im Untergeschoss möglich. Die einzige Konsequenz ist die Errichtung eines Balkons statt einer Terrasse im Erdgeschoss. - Zur Überwindung von 1,5 m Höhenunterschied (zulässige Abgrabung) ist eine Rampe von 12 m Länge notwendig, für 2,5 m Höhenunterschied wären es 18 m. Diese Schneisen sind städtebaulich nicht gewünscht. - Bei den meisten Grundstücken (außer Nrn. 1, 6 und 7) ist eine ebene Zufahrt ins Kellergeschoss auf der Südseite des Grundstücks möglich. - Die 8,40 m beziehen sich auf den Erdgeschossfußboden. Die Höhe des darunter liegenden Kellergeschosses ist nicht festgesetzt.

Hilzingen, 15.07.2016


Denzel

Sachgebietsleiter Bauverwaltung