

Zum Bebauungsplan „Schützenbach-West 3. Änderung - Erneute Offenlage -“

Ifd.Nr.	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlußvorschlag
1.	<p>10.10.2013 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Forstamt, Betriebsstelle Schwarzwald</p> <p>Aufgrund einer kleinen Waldinanspruchnahme weist das Forstamt darauf hin, dass der Bebauungsplan nur rechtskräftig werden kann wenn eine Umwandelungsgenehmigung nach § 10 LWaldG erfolgt.</p>	<p>Die gesetzliche Vorgabe ist bekannt. Es wurde lediglich ein kleines Waldstück überplant. Für diese geringfügige Fläche wurde allerdings keine bauliche Nutzung vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht hierfür ausdrücklich eine Fläche für Wald vor. Die Erhaltung des Waldes ist somit gesichert. Der Antrag auf Umwandelungsgenehmigung wird gestellt, wenn das betroffene Baufenster voll ausgenutzt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Antrag auf Umwandlung wird bei einer eventuellen späteren Nutzungsänderung oder der vollen Ausnutzung des Baufensters gestellt.</p>
2.	<p>10.10.2013 Untere Flurbereinigungsbehörde, Flur- neuordnungsstelle Rottweil/Schwarzwald- Baar-Kreis</p> <p>Seitens der Unteren Flurbereinigungsbehörde wird der Planung zugestimmt. Es wird allerdings bezüglich des neuen Wirtschaftsweges darauf hingewiesen, dass die Ausbaustandards nach Breite, Längsneigung und Mindestradien mit dem über die Flurneuordnung geförderten Weg vergleichbar sein muss um den landwirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3.</p>	<p>15.10.2013 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz</p> <p>Das Amt für Wasser- und Bodenschutz verweist bezüglich der Verlegung des Schützenbachs auf die Ergebnisse der Besprechung mit dem Büro Ernst & Co., Herr Röhl, sowie dem planenden Architekten Herr Messmer. Es wird darum gebeten diese Ergebnisse in die Planung mit einzuarbeiten. Außerdem soll das direkt an die Böschung angrenzende Baufenster auf Flst. Nr. 416/30 einen Abstand von ca. 3 m zum Gewässer einhalten, um genügend Platz für die Gewässerunterhaltung zu schaffen.</p>	<p>Die Planung der Gewässerverlegung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Amt für Wasser und Bodenschutz. Das Baufenster wird insoweit zurückgesetzt, dass der Gewässerabstand von 3 m eingehalten werden kann.</p> <p>Die Gewässerverlegung ist in Ziff. 3.2 und 4.7 in die Begründung mit eingearbeitet. Das Baufenster ist zurückgesetzt, um den Gewässerabstand von 3 m zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme und Berücksichtigung in der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.</p>	<p>24.10.2013 Unitymedia Kabel BW GmbH, Zentrale Planung</p> <p>Die Firma Kabel BW GmbH hat gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch auf die Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH hingewiesen, welche sich im Planbereich befinden.</p>	<p>Seitens des Architekten Messmer wurde die Lage der verlegten Kabel ermittelt. Es stellt sich heraus, dass diese durch die Planung nicht beeinträchtigt werden oder gar verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.</p>	<p>29.10.2013 Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg</p> <p>Der Regionalverband SBH teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung vorgebracht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>6.</p>	<p>29.10.2013 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion, Abteilung 6</p> <p>Die Landespolizeidirektion stellt fest, dass sich der Planbereich außerhalb des Einflussbereiches eines Flugplatzes befindet. Seitens des Referats 62 – Polizeirecht und Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde werden gegen die Planung bei Einhaltung der Höhenbegrenzung von 20 m keine Einwände erhoben, da Belange der zivilen Luftfahrt hierbei nicht berührt sind. Sollten technische Anlagen und Kamine die Bauhöhe von 45 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.</p>	<p>31.10.2013 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Gewerbeaufsichtsamt</p> <p>Das Gewerbeaufsichtsamt macht bezüglich der Planung keine Bedenken und Anregungen geltend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>8.</p>	<p>03.11.2013 Kreisbeauftragter für Naturschutz</p> <p>Seitens des Naturschutzbeauftragten wird mitgeteilt, dass die Planung im Vorfeld mit Herrn Architekt Messmer abgestimmt wurde. Der Planung kann somit aus seiner Sicht zugestimmt werden. Es wurde abgesprochen, dass Bepflanzungen, die im westlichen Bereich des Gebietes liegen, in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9.</p>	<p>05.11.2013 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Von der Unteren Naturschutzbehörde wird festgestellt, dass das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt wird. Der Schützenbach sei in dem betroffenen Abschnitt bisher nicht naturnah ausgebildet. § 32-Biotop und Schutzgebiete sind nicht betroffen. Sofern der Eingriff in den Randbereich des Waldbestands außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolge, werden artenschutzrechtliche Belange, die sich aus dem BNatSchG ergeben, nicht tangiert. Die im Rahmen der erneuten Offenlage geänderte Planung mit Verlegung des Schützenbachs in die Freifläche westlich der möglichen Bebauung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Der Bachlauf soll naturnah angelegt werden. Desweiteren gehe die Untere Naturschutzbehörde davon aus, dass sie im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens gesondert gehört werde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens von der Unteren Wasserbehörde zu hören.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Folgende Hinweise sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erforderliche Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen. - Die sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umfang nach in die neue Planung angepasst aufzunehmen. Hierzu wird in Kapitel 4.8. der Begründung angeführt, dass Art und Umfang der Bepflanzung im Zuge der Außenarbeiten mit dem Naturschutzbeauftragten festgelegt wird. Ferner bittet die Untere Naturschutzbehörde um Ergänzung dahingehend, dass Art und Umfang mit der unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung des Naturschutzbeauftragten abzusprechen ist. - Zu Begründung Kapitel 5.1, äußere Gestaltung: Ergänzend soll hier festgesetzt bzw. zumindest empfohlen werden, großflächig sichtbare Stützmauern möglichst naturnah (u.a. aus Granitsteinblöcken oder Gabionen mit Lückensystem) und nicht als Betonwand zu errichten und Flachdächer zu begrünen. 	<p>Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden befolgt. Kapitel 4.8. der Begründung ist in der Weise angepasst, dass Art und Umfang der Bepflanzung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung des Naturschutzbeauftragten abzusprechen ist. Kapitel 5.2 der Begründung ist um die Empfehlung ergänzt, dass großflächige Stützmauern möglichst naturnah zu errichten sind.</p>	<p>Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde sind durch Festsetzungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>10.</p>	<p>05.11.2013 Architekturbüro Hardy Neininger</p> <p>Folgende Punkte wurden von der Grundstücksgemeinschaft Neininger vorgebracht:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes von allgemeinem Wohngebiet in ein Gewerbegebiet widerspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes.</p> <p>Die Umwandlung der Grundstücksfläche östlich des Gebäudes der Gemeinschaft Neininger bis zum Schützenbach in ein Gewerbegebiet wird abgelehnt. Diese Fläche soll</p>	<p>Der rechtsverbindliche Landschaftsplan ist Teil des Flächennutzungsplanes, der für das komplette Plangebiet eine Gewerbefläche vorsieht.</p>	<p>Die Umplanung des flächengleichen Gebietes entspricht dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.</p>

weiterhin ein allgemeines Wohngebiet bleiben.

Durch diese Umwandlung werde das Wohngrundstück an zwei Grundstücksgrenzen durch ein Gewerbegebiet flankiert. Dies wird als untragbar betrachtet.

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ist nicht festgesetzt, dass das Grundstück Flst. Nr. 416/20 ausschließlich über die Straße „Zur Schlossersmühle“ angefahren werden kann. Dies ist aus Sicht der Grundstücksgemeinschaft Neiningen erforderlich um eine zukünftige Belastung östlich des Grundstücks zu vermeiden.

Die Fläche GE1 ist lediglich als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb ausgewiesen. Hierbei sei notwendig, eine Nutzung der Gewerbefläche genau zu definieren. Die Einrichtung und Nutzung eines Hochregallagers ist festzuhalten und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstelle sollen ausgeschlossen werden. Desweiteren sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind ausgeschlossen werden.

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes sollen Vorgaben wie Geruchsemissionen, Gewässerschutz, Brandschutz und Explosionsgefahr mit aufgenommen werden. Es sei lediglich eine Vorgabe bezüglich der Lärmemission enthalten.

Das Baufenster des BPl.-Entwurfes ist an der engsten Stelle über 40 m von der Gebäudekante des Wohnheimes entfernt, die Zulassung als GE sieht Obergrenzen von zulässigen dB vor, der Zwischenraum ist ausdrücklich nicht baulich nutzbar. Die Bauleitplanung wird insofern nicht als untragbar erachtet, zumal auch kein Schattenwurf zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan sieht auf der rechten Bachseite lediglich einen Wirtschaftsweg für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Eine Brücke über den Schützenbach ist nicht geplant.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ist dieser Bereich gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiet, MI). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Detaillierte sicherheitsrelevante Belange werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das Gewerbeaufsichtsamt war im Bebauungsplan-Verfahren beteiligt und hat „keine Bedenken und Anregungen“ vorgebracht.

Die mögliche bauliche Erweiterung auf Grundstück Flst.Nr. 416/30 stellt für das Grundstück Neiningen keine unzumutbare Belastung dar.

Aufgrund der festgelegten Nutzung ist keine beeinträchtigende Belastung zu erwarten.

Aufgrund der festgelegten Nutzung ist keine beeinträchtigende Belastung zu erwarten.

Der Bebauungsplanentwurf enthält gewisse Schutz-Maßnahmen, Details können im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

<p>Seitens der Grundstücksgemeinschaft Neiningen wird es für notwendig angesehen, die Lärmschutzrichtlinien für ein Allgemeines Wohngebiet beizubehalten, damit die Studenten nicht in ihrer Nachtruhe gestört werden</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten die Einfügung eines Mischgebietes erfolgen muss. Dieser Grundsatz werde bei dieser Planung nicht eingehalten.</p> <p>Durch die Festlegung des Gewerbegebietes werden die gesetzlichen Grenzabstandsrichtlinien nicht eingehalten.</p> <p>Die in der Planung vorgesehene Möglichkeit zur Bestückung der Gebäudefassade mit Photovoltaikmodulen wird abgelehnt, da diese zu einer gravierenden Blendung als auch Sonnenreflexion in eine Vielzahl von Zimmern führe.</p> <p>Bei der Fassadengestaltung soll eine Vorgabe festgelegt werden. Der im Bebauungsplan frei wählbaren Gestaltung wird widersprochen.</p> <p>Die Zulassung von Werbeanlagen ohne jeglicher Einschränkung wird ebenfalls widersprochen. Der Bebauungsplan sollte hierzu durch genaue Vorgaben bezüglich der Anbringung von Werbeanlagen mit Angabe der maximalen Größe und Ausführungsform ergänzt werden. Blinkende und grell erscheinende Werbeanlagen sind auszuschließen.</p> <p>Die Zufahrt zu den Stellplätzen der Gemeinschaft Neiningen muss auch während der Bauarbeiten nutzbar sein, weiterhin erhalten bleiben und bei Beschädigung durch Baufahrzeuge instandgehalten werden.</p>	<p>Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Art der baulichen Nutzung am jeweiligen Lärmeinwirkungsort.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht nicht nur eine Abstufung sondern sogar den Ausschluss jeglicher baulichen Nutzung vor.</p> <p>Abstandsflächen gem. § 5 LBO werden gegenüber dem Grundstück Neiningen eingehalten.</p> <p>Eine nicht hinnehmbare Reflektion und Blendwirkung ist durch die Standorte nicht zu erwarten.</p> <p>s. Regelung in Ziff. 5.1 der Bebauungsvorschriften.</p> <p>Bezüglich Werbeanlagen sind Regelungen in Ziff. 5.3 der textlichen Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Baumaßnahmen sind privatrechtliche Belange und unter den Beteiligten zu regeln.</p>	<p>Die Immissionsrichtwerte am Einwirkungsort bleiben von der Planung unberührt</p> <p>Festsetzungen bleiben beibehalten.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.</p> <p>Die gesetzlich zulässige Anordnung und Installation von Anlagen regenerativer Energiegewinnung kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vorgaben nach Ziff. 5.3 werden übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan kann keine privatrechtlichen Belange regeln.</p>
--	---	--

	<p>Während der Bauphase müssen die Nachtruhezeiten eingehalten werden.</p> <p>Bei einem Gesprächstermin im Rathaus wurde der Gemeinschaft Neiningen von Herrn Ganter und Herrn Messmer zugesichert, dass die Emissionen der Betriebsabläufe in der Fertigung der Gewerbeansiedlung die einer Wohnbebauung nicht überschreiten. Sollte diese Zusage und die Einwendungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden, hat die Grundstücksgemeinschaft Neiningen keine Einwände bei der Realisierung des Bauvorhabens.</p>	<p>Die Eigentümer des Nachbargrundstückes werden im Genehmigungsverfahren gem. § 55 Abs. 1 Satz 3 LBO benachrichtigt.</p>	<p>Die Verwaltung hat entsprechende Nachbarbeteiligung durchzuführen.</p>
<p>11.</p>	<p>05.11.2013 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Landwirtschaftsamt Donaueschingen</p> <p>Das Landwirtschaftsamt Donaueschingen stellt fest, dass der Verlegung des Schützenbachs an den Hangfuß kein landwirtschaftlicher Belang entgegensteht. Desweiteren soll das zwischen der Firma und dem Landwirt vereinbarte Viehtriebs- und Wegerecht in der weiteren Ausführung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Außerdem sollen für erforderliche Ausgleichsleistungen keine zusätzlichen Grünlandflächen in Anspruch genommen werden. Der Rückbau des Helikopterplatzes sowie die Verlegung des Schützenbachs können in der Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahmen mit berücksichtigt werden.</p>	<p>Belange sind berücksichtigt.</p>	<p>Wegerechte bleiben in der Planung.</p>

12.	<p>07.11.2013 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Seitens des Landesnaturchutzverbandes Baden-Württemberg e.V. wird die Bebauungsplanänderung mit Verlegung des Schützenbaches begrüßt, da dadurch langfristig eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation erzielt wird. Um dieses Ziel zu erreichen soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der Bach, seine Gewässerrandstreifen, die angrenzenden Grünflächen sowie die Retentionsflächen naturnah zu gestalten und zu unterhalten sind. Für die Ausführung ist eine ökologische Bauaufsicht zu bestellen.</p> <p>Der Landesnaturchutzverband bittet weiter um eine Begründung warum für den westlich gelegenen Weg eine zweite Ausfahrt notwendig sei.</p> <p>Desweiteren soll zur Reduzierung des Flächenverbrauchs auf eine Zuwegung und die Wendepalte verzichtet werden Aufgrund der geringen Frequentierung des Weges geht der Landesnaturchutzverband von einer wasser gebundenen Befestigung der Neubaustrecken aus.</p> <p>Der Landesnaturchutzverband stellt fest, dass neben den bachnahen Grünflächen kleinere Grünflächen am Waldrand verbleiben, sowie evtl. zum Studentenwohnheim. Sofern diese nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sollten sie als extensive Saumstrukturen zum bestehenden Waldrand bzw. der</p>	<p>Für die Verlegung ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. In diesen Bescheiden sind auch alle naturrelevanten Belange enthalten.</p> <p>Wegebauten dienen ausschließlich der land- und forstwirtschaftlichen Erschließung. Außerdem Andienung der südlich gelegenen, vorhandenen Stellplätze an die Luisenstraße.</p> <p>Wegebauten rechts des Wasserlaufes werden nur als Wirtschaftswege ausgebaut.</p> <p>Im textlichen Teil des Bebauungsplanes sind in Ziff. 4.6 und 4.7 Regelungen in Bezug auf den Naturhaushalt aufgenommen, Begrünung des Wasserlaufes wird in die wasserrechtliche Erlaubnis aufgenommen.</p>	<p>Die wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange sind zu wahren.</p> <p>Geplante Anbindung an die Luisenstraße bleibt wie geplant.</p> <p>Ausbau der land- und forstwirtschaftlichen Wegeverbindungen sind nur als wassergebundene Decken auszuführen.</p> <p>Die Grünordnung hat im Anschluss an die bauliche Nutzung nach den Vorgaben des Naturschutzes zu erfolgen.</p>

	<p>Gehölzsukzession hin ausgebildet werden.</p> <p>Bezüglich der Parkplätze wird seitens des Landesnaturschutzverbandes davon ausgegangen, dass diese nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen angelegt werden. Bei der Gestaltung der Parkplätze wird auf die Stellungnahme vom 21.06.2013 verwiesen.</p> <p>Als Sonstiger Punkt wird zum Thema „Einfriedungen“ ebenfalls auf die Stellungnahme vom 21.06.2013 verwiesen.</p>	<p>Für die Anlage von Stellplätzen wird eine städtebauliche und grünplanerische Anlage erfolgen.</p> <p>Material und Höhe der Einfriedungen sind in Ziff. 5.2 der textlichen Vorgaben geregelt.</p>	<p>Stellungnahme und Bewertung durch die Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begrenzung und Materialauswahl sind einzuhalten.</p>
13	<p>11.11.2013 EGT Energie GmbH</p> <p>Die EGT verweist auf die Stellungnahme vom 24.06.2013. Gleichzeitig wird mitgeteilt, dass Gas- und Versorgungsleitungen verlegt werden müssen. Die bestehende 20-kV-Freileitung werde verkabelt und in die umgelegte Gas-Trasse mit verlegt. Die Verlegungsanordnung der Gewerke in der neuen Versorgungsstrasse erfordere eine Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und der EGT.</p>	<p>Trassenverlegungen usw. sind mit dem Energieträger abgesprochen.</p>	<p>Trassenverläufe sind einvernehmlich mit der EGT zu realisieren.</p>