

Bebauungsplan „Hackenäcker II“ und 2 Änderung „Hackenäcker“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Riedhausen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange/Beteiligung der Öffentlichkeit

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie von der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant.

Sie werden wie folgt behandelt:

Stellungnahme TÖB vom 27.08.2018 bis 27.09.2018

Betrifft Öffentliche Auslegung vom 27.08.2018 bis 27.09.2018

| <u>Behörden und sonstige Träger</u> | <u>Rücklauf</u> | <u>Stellungnahme</u> | <u>Abwägungsvorschlag/Beschluss</u> |
|--|-----------------|---|---|
| GVV Altshausen Ebersbacher Straße 4 88361 Altshausen | 23.08.2018 | Zu o.g. Beteiligung des Bebauungsplanes bestehen vom GVV Altshausen keine Bedenken. Gemäß dem Protokoll zum Aufstellungsbeschluss vom 30.07.2018 wird folgende Anregung vorgebracht: Für den westlichen Teilbereich des Flst.Nr. 105/10 erscheint die Erschließung nicht gesichert zu sein. Weiterhin ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht bestimmt. Der o.g. Grundstücksteil befindet sich direkt neben dem räumlichen Geltungsbereich des o.g. - in Aufstellung befindlichen - Bebauungsplanes. Die Gemeinde könnte den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Fläche des o.g. Grundstücksteiles erweitern, sofern und soweit es für die städtebauliche Entwicklung als erforderlich erachtet wird. Hinweis: Im Bebauungsplanentwurf ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (§9 BauGB) nicht festgesetzt. | Um die Erschließung des westlichen Teils des Flurstückes 105/10 zu ermöglichen wird in den zeichnerischen Teil ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Bauplatz Nr.6 eingetragen. Der Eigentümer des Flurstückes 105 und gleichzeitig Erschließungsträger ist mit diesem Vorgehen einverstanden. Seitens der Gemeinde wird keine Notwendigkeit gesehen, den westlichen Teil des Flurstückes 105/10 städtebaulich näher zu regeln, als es durch den § 34 BauGB wird. Somit wird dieser Flurstücksteil nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Um die durch die Gemeinde gewünschte Möglichkeit der unterschiedlichen Wohnnutzungen klarzustellen, werden die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in zwei unterschiedlichen Bereichen festgesetzt. Hierzu erfolgt eine Änderung der Baugrenzen und eine Nutzungsabtrennung. |

| | | | |
|---|------------|---|--|
| Landratsamt Ravensburg | 23.08.2018 | Wir machen keine Anhörung des Abfallwirtschaftsamtes als TöB in der Bauleitplanung, da es sich um Belange des Straßenverkehrsrechts handelt. In der Anlage überlasse ich Ihnen eine Stn. von 2016 zu einem anderen Bebauungsplan, in der die relevanten Themen benannt wurden. Da ich davon ausgehe, dass diese Vorgaben für Müllfahrzeuge bei der nun geplanten Zufahrt nicht beachtet sind, leite ich diese Email cc. An die Straßenverkehrsbehörde weiter. | In der Begründung des ausgelegten Entwurfes wurde die Thematik Müllabfuhr bereits folgendermaßen abgehandelt: <i>Die Wendeanlage ist so ausgelegt, dass das Wenden von PKW und Lieferwagen sowie dem Winterdienst möglich ist. Für die Mülleimer wird der Gehweg an der Südwestecke von Bauplatz 2 entsprechend vergrößert. Somit können die Müllbehälter am Abfuhrtag von den Anwohnern auf dieser Fläche bereitgestellt werden.</i> Daher ist keine Planänderung erforderlich. |
| Netze BW GmbH Postfach 80 03 43 70503 Stuttgart | 28.08.2018 | Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| terranets bw GmbH | 28.08.2018 | Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Gemeinde Unterwaldhausen | 29.08.2018 | Keine Anregungen und Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Gemeinde Ostrach | 30.08.2018 | Wir bedanken uns für die Informationen zum o. g. Bebauungsplanverfahren und über die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Seitens der Gemeinde Ostrach werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund | 30.08.2018 | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen | Wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|------------|--|-----------------------------|
| | | beteiligt haben. | |
| Gemeinde Wilhelmsdorf Saalplatz 7 88271 Wilhelmsdorf | 04.09.2018 | Wir bringen zu beiden Verfahren keine Bedenken und Anregungen vor. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| RP Stuttgart Referat 46.2. Luftverkehr und Luftsicherheit | 12.09.2018 | Aus luftrechtlicher Sicht erhebt das Referat 46.2, Luftverkehr und Luftsicherheit keine Einwendungen gegen die o. a. Bebauungspläne bzw. deren Änderung. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| E-Plus Gruppe | 13.09.2018 | Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der E-Plus Service GmbH zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Sollten sich noch Änderungen der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Stadtwerke Bad Saulgau Zweckverbandes Wasserversorgung Hundsrückten | 19.09.2018 | Der Bebauungsplan „Hackenacker II“ und 2 Änderung „Hackenacker“ liegt außerhalb des Versorgungsgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hundsrückten. Die Zuständigkeit für die Wasserversorgung der Gemeinde Riedhausen liegt bei der Gemeinde Ostrach. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| IHK-Bodensee- Oberschwaben Lindenstraße 2 88250 Weingarten | 24.09.2018 | Wir haben sowohl gegen den Bebauungsplan „Hackenacker II“ als auch gegen die 2. Änderung „Hackenacker“ keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72, 89073 Ulm | 25.09.2018 | Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Polizeipräsidium Gartenstraße 97 88212 Ravensburg | 25.09.2018 | Gegen den Bebauungsplan erhebt das Polizeipräsidium Konstanz aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwendungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Regionalverband Bodensee Oberschwaben | 26.09.2018 | Vom Bebauungsplan „Hackenacker II“ und 2. Änderung „Hackenacker“ in Riedhausen sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem | Wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|--|------------|---|---|
| | | Regionalplan in Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vor, | |
| Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz | 26.09.2018 | <p>I. Belange der Raumordnung Es werden keine Einwendungen vorgebracht</p> <p>II. Belange des Straßenwesens Bebauungsplan „Hackenäcker, 2 Änderung“ Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr- erhebt keine Einwendungen zur 2 Änderung des Bebauungsplanes „Hackenäcker“</p> <p>Bebauungsplan „Hackenäcker II“ Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum Bebauungsplan „Hackenäcker II“.</p> <p><u>2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</u> Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend zu ergänzen, dass Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Anbauverbot der Landesstraße <u>grundsätzlich</u> ausgeschlossen sind. Gegen die Festsetzungen zu den Nebenanlagen (Punkt 2.7) werden keine Einwendungen erhoben.</p> | Der Textteil des Bebauungsplanes wird um den geforderten Ausschluss ergänzt. |
| Landratsamt Ravensburg Bau- und Umweltamt SG Bauleitplanung und Koordination Postfach 19 40 88189 Ravensburg | | <p>A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage BP Hackenäcker II <u>Planungsrechtliche Festsetzung</u> Nr.2.1.1. Im Verfahren nach § 13 b BauGB sind nur "Wohnnutzungen" zulässig. Die Festsetzung ist an die Vorgaben des § 13 b BauGB anzupassen, d.h. zu ändern. Im Verfahren nach § 13 b BauGB sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO generell auszuschließen.</p> | Der Textteil des Bebauungsplanes wird um den Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen ergänzt. |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Nr. 2.10 - Pflanzbindung: Beim Gebot des Pflanzers ist die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu ergänzen. Bei einem Pflanzgebot fehlt im Plan der schwarze Punkt, bzw. ist der Punkt mit einem anderen Planzeichen überdeckt. <u>Plan:</u> Die Erschließung für Bauplatz Nr. 7 ist planungsrechtlich nicht gesichert. In der Begründung ist ausgeführt, dass die Überfahrt über Bauplatz Nr.6 erfolgt. Daher ist das "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit" zum Grundstück Nr.7 noch in den Plan einzutragen. Alternativ kann eine Verkehrsfläche eingetragen werden. Die im Plan eingetragenen Geltungsbereichslinien des ehemaligen BP Hackenäcker sind zu durchkreuzen, als künftig wegfallend. Alternativ können diese in der endgültigen Fassung ganz entfallen. <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> Nr. 3.4. Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO kann die Stellplatzverpflichtung nur auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht werden, nicht auf drei. Bitte ändern. Bitte geben Sie die Ermächtigungsgrundlage für die Vorschrift der Mindestgröße des Stellplatzes an. In § 74 LBO findet sich keine Vorschrift dazu. Wir empfehlen daher die Vorschrift zu streichen. Nr. 3.5. Das Verbot von Einfriedungen als Hecken über 1 m Höhe kann den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzen. Hierzu ist die Abwägung des Interesses des Eigentümers an einer höheren Hecke als Einfriedung zum Nachbargrundstück erforderlich. Im Übrigen sollte die Gemeinde nur solche Vorschriften erlassen, die sie auch durchsetzen wird. Die vorliegende Begründung "Abschottungseffekt oder Abgrenzungseffekt" stellt keine Begründung der Gestaltung nach § 74 LBO dar. Wir empfehlen, die Vorschrift zu streichen. Auch der Abstand der Einfriedung als Zaun von 50 cm von zur Verkehrsfläche kann einen Eingriff in das</p> | <p>Im Textteil des Bebauungsplanes wird die Rechtsgrundlage geändert. Der Planteil wird geändert, so dass der Punkt im Symbol erkenntlich ist.</p> <p>Der Planteil des Bebauungsplanes wird um das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Grundstück 7 ergänzt. Der Eigentümer des Flurstückes 105 und gleichzeitig Erschließungsträger ist mit diesem Vorgehen einverstanden.</p> <p>Der Planteil des Bebauungsplanes wird dahingehend geändert, dass die Geltungsbereichslinien des ehemaligen Bebauungsplans Hackenäcker entfallen.</p> <p>Der Textteil des Bebauungsplanes wird dahingehend geändert, dass grundsätzlich 2 Stellplätze pro Wohnung gefordert werden. Der Textteil wird dahingehend geändert, dass die Mindestgröße der Stellplätze nicht mehr gefordert wird.</p> <p>Die Festsetzung Nr.3.5 wird komplett aus dem Textteil herausgenommen.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Eigentumsrecht darstellen. Die Vorschrift ist mit Gründen der "Gestaltung" zu begründen oder zu streichen. Für "Stützmauern" fehlt eine Vorschrift. Der Begriff taucht nur in der Überschrift auf. Das Planzeichen für den Geltungsbereich der "örtlichen Bauvorschriften" ist noch zu ergänzen. Bei den sonstigen Darstellungen sollte klargestellt werden, dass diese unverbindlich sind.</p> <p><u>Begründung:</u> Es ist darzulegen, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB vorliegen.</p> <p>2 Bedenken und Anregungen <u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Nr. 2.5. Wir bitten, die Formulierung zu streichen: "entsprechend Landesbauordnung". Die LBO trifft keine Aussage zur überbaubaren Fläche. BP Hackenäcker-2 Änderung: keine Anregungen. B. Straßenbau, Gewerbeaufsicht, Altlasten, Oberflächengewässer, Grundwasser, Abwasser, Landwirtschaft: keine Anregungen C Brandschutz Herr Surbeck, Tel. 0751/85-5140 Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken keine Bedenken gegen die Satzung Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5)</p> | <p>Das Planzeichen wird ergänzt.</p> <p>Die Überschrift wird um die Bezeichnung „unverbindlich“ ergänzt.</p> <p>In der Begründung des bisherigen Entwurfs ist dargelegt: <i>Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.960 m². Somit sind durch die Größe des Gebietes, die Lage anschließend an die bestehende Bebauung sowie die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.</i> Es wird davon ausgegangen, dass diese Darlegung schlüssig und ausreichend ist.</p> <p>Im Textteil entfällt die Formulierung „entsprechend Landesbauordnung“ unter Nr.2.5.</p> <p>Im Rahmen der Erschließung werden die Vorschriften berücksichtigt.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL</p> <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 Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Riedhausen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr Altshausen 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 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe >8m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p> <p>D Verkehr Herr Wagner Tel. 0751/85-5214 Bedenken und Anregungen <u>Sichtfelder:</u> Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) an Einmündungen sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> | <p>Im Rahmen der Erschließung wird geprüft, ob und wo ggf. ein Überflurhydrant sinnvoll untergebracht werden kann.</p> <p>Es wird in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass bei Rettungshöhen > 8 m ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden muss.</p> <p>In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium sind Sichtfelder L = 5/110 m ausreichend. Da sich diese ausschließlich auf die Straßengrundstücke (Hackenweg und Landesstraße) ausdehnen, sieht die Gemeinde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium keine Notwendigkeit der Ausweisung von Sichtfeldern. Daher erfolgt keine Änderung.</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|-----------------|--|---|--|
| | | <p>E Naturschutz Fr. Oberhofer Tel. 0751/85-4252 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage. <u>Artenschutz, § 44 BNatSchG</u> Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die in der "Prüfung artenschutzrechtlicher belange nach § 44 BNatSchG" vom 12.02.2018/08.03.2018, von "pro grünraum", Biberach, auf Seite 35-40, genannten und konkret beschriebenen "Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität" entsprechend umgesetzt (teils bereits erfolgt) und dauerhaft eingehalten werden.</p> <p>F Bodenschutz Fr, Dr. Eberhardt Tel. 0751/854215 Hinweise: Es wird gebeten, folgende Hinweise im Bebauungsplan unter Punkt 5.4 aufzunehmen: Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden. Siehe auch Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen" http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flayer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf. Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bei Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 " Verwertung von Bodenaushub" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" zu beachten.</p> | <p>Dies wird im Rahmen eines Vertrages zwischen Gemeinde und Erschließungsträger geregelt und entsprechend überwacht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um diese Hinweise ergänzt.</p> |
| Öffentlichkeit | | | |
| Keine Meldungen | | | |
| | | | |
| | | | |