

GEMEINDE Winterlingen



Gemeinde Winterlingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „2. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Winterlingen

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

nach Beteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 15.11.2021 für die Sitzung am 14.12.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnis- nahme
1.	Landratsamt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Albstadtwerke GmbH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Landratsamt (Stellungnahme vom 09.11.2021)	
	<p>nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben: <u>Technischer Bauverständiger (Ansprechpartner: Herr Knoll, Tel.: 92-1532):</u> Mit der 2. Änderung des Baulinienplans "Mühlenstraße" in Winterlingen soll das rückwärtige Bauverbot aus dem Jahr 1958 aufgehoben und der Anbau an das Wohnhaus "Mühlstraße 22" ermöglicht werden. Die vorgelegte Plaung des Ing.-Büros Gförer vom 23.08.2021 orientiert sich an der geplanten Wohnhauserweiterung. Aus Sicht der Kreisbaumeisterstelle sollte die Bebauungsplanänderung auch zukünftigen Planungen gerecht werden. Daher empfehlen wir, die festgelegten Baugrenzen auf dem Flurstück 599/2 deutlich zu erweitern.</p>	<p>Da es sich um eine Sanierung des Bestandsgebäudes mit geringfügiger Gebäudeerweiterung handelt, soll die Baugrenze ausschließlich für dieses Vorhaben erweitert werden. Im rückwärtigen Bereich sind derzeit keine Bauvorhaben geplant. Die Fläche ist zudem nicht erschlossen und kann daher auch nicht weiter genutzt werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Ebenso sollte die maximale Gebäudehöhe in den planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmt werden</p>	<p>Die geplante Gebäudehöhe entspricht der Bestandshöhe, da es sich lediglich um eine geringfügige bauliche Erweiterung des Bestandsgebietes handelt. Die bestehende GHmax wird nachrichtlich eingetragen. Es handelt sich um eine Klarstellung, da die Gebäudemaximalhöhe bereits durch die zul. Anzahl an Vollgeschossen definiert war.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p>
	<p>Eine Regelung zu Nebenanlagen fehlt. Diese ist zwingend zu ergänzen. Zum Beispiel: "Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb (oder nur innerhalb) der überbaubaren Flächen zulässig. Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt."</p>	<p>Wenn im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist, sind Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine allgemeine Zulässigkeit durch den Bebauungsplan darf allerdings nicht geregelt werden, da dies eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde ist.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p>
	<p><u>Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Frau Wolf, Tel.: 92-1774):</u> Grundwasserschutz Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch [BauGB]). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.	Durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudes und der Lage im Bestandsgebiet, wird davon ausgegangen dass die Wasserversorgung ausreichend sichergestellt ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Wasserversorgung ist allerdings grundsätzlich Teil der Erschließungsplanung und unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu klären. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Quellen im Schmeietal. In Ziffer 4.3 der Begründung ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 01.12.1988 hinzuweisen bzw. hier ist der Hinweis zu konkretisieren. Bei Beachtung der Rechtsverordnung bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einwendungen.	Der bestehende Hinweis in der Begründung wird entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Abwasserbeseitigung Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es wird empfohlen, Folgendes in die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen: Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone oder in begrünten Sickermulden zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von 30 cm nicht überschritten wird.	Die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück wird bereits durch einen Hinweis in den Planungsrechtlichen Festsetzungen empfohlen. Auf eine verbindliche Festsetzung einer Versickerung auf dem Privatgrundstück wird allerdings verzichtet. Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet mit bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen. Die Eigentümer möchten durch Sanierung und geringfügige Erweiterung eine Nachverdichtung im Innenbereich realisieren und die Bestandsleitungen entsprechend weiterhin nutzen. Zudem liegt vom Plangebiet derzeit keine geotechnische Untersuchung vor, welche die Möglichkeit einer Versickerung auf der genannten Fläche bestätigt. Sollten die Eigentümer doch eine freiwillige Versickerung vorsehen, wird vorsorglich der genannte Hinweis zur Klarstellung ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird teilweise gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Hinweise: • Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 bzw. DWA-A 102, sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen. • Gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.	Der bestehende Hinweis wird entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen sowie die Nutzung dessen als Brauchwasser ist als zusätzliche Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung zu begrüßen.	Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits unter 4.7.4 in den Unterlagen. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342): Im überplanten Bereich liegen keine flächigen Schutzgebiete oder Biotope. Die inzwischen vorliegende artenschutzfachliche Beurteilung sowie der Umweltfachbeitrag in der Begründung zum Bebauungsplan werden nicht kritisiert.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Die darin enthaltenen Festsetzungen für Maßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht und hier insbesondere zur Festlegung von „Schonzeiten“ müssen zwingend beachtet werden.	Eine entsprechende Festsetzung befindet sich bereits unter 3.8 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Das in der Habitatpotenzialanalyse durchgeführte Untersuchungsprogramm verschiedener Artengruppen wird nicht kritisiert.	Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	Hinweise: Angeregt wird in Bezugnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:	Es können nicht pauschal alle Regelungen aufgenommen werden. Auf die einzelnen Punkte wird nachfolgende detailliert eingegangen. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>TÖB 1</p>	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><u>Maßnahmen zum Bodenschutz</u></p> <p>1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).</p> <p>2. Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.</p> <p>3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p> <p>5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.</p> <p>6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 bis ...) zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.</p>	<p>Zu 1.: Eine entsprechende Regelung befindet sich bereits in den Festsetzungen unter 3.8.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu 2.: Im Plangebiet ist die Errichtung eines versetzten Satteldaches geplant. Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist daher nicht sinnvoll.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Zu 3., 5.-6.: Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 LBO BW wird bereits in den Unterlagen in 4.7.3 verwiesen. Ein Regelungsbedarf über die bereits gesetzliche Verpflichtung die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, wird daher nicht gesehen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Zu 4.: Die Gemeinde sieht hier nicht die Möglichkeit eine entsprechende Kontrolle durchzuführen. Die Regelung wird daher lediglich als Hinweis aufgenommen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird teilweise gefolgt</p>
	<p><u>Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung</u></p> <p>Aufgrund der Lage sollten unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden aus naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht geäußert.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits unter 4.7.1 in den Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p><input type="checkbox"/> sind nicht relevant</p> <p><input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	<p>Baurecht: Der Bebauungsplan „2. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“ in Winterlingen ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.</p>	<p>Der FNP wird durch nachrichtliche Berichtigung entsprechend überarbeitet. Die städtebauliche Ordnung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Es handelt sich vorliegende um die Erweiterung eines Wohngebäudes im Bestandsgebiet. Die Umgebungsbebauung weist ebenfalls bereits die Nutzungen eines Wohngebiets auf.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
TÖB 2	<p>Albstadtwerke GmbH (Stellungnahme vom 15.11.2021)</p> <p>entschuldigen Sie krankheitsbedingt die späte Rückmeldung. Wir haben zu der Änderung keine Bedenken, jedoch der Hinweis auf den bestehenden Stromverteilerkasten und den Masten, welche sich auf dem Flst befinden.</p> <p>Sollte das Flst 599/2 veräußert werden, ist hier die Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig. So dass die bestehenden Einrichtungen geduldet werden und die Albstadtwerke jederzeit Zugang haben.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Das genannte Flurstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Damit sind keine Änderungen im Bestand vorgesehen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Gemeinde Winterlingen

Fassung vom 15.11.2021