GEMEINDE WINTERLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ALTE SEIDENFABRIK, 2. ÄNDERUNG“

Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Planungsstand: Entwurf

Anhörung der Träger öffentlicher Belange: 23.11.2021 bis 27.12.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit: 03.12.2021 bis 10.01.2022

Die Anhörung und Offenlage erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen
(Stand: 26.10.2021):

1. Lageplan
2. Textteile zum Bebauungsplan - Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung Teil A allgemein mit Umweltbeitrag
3. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Stand: 09. Februar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Zollernalbkreis	2
A.2	GmbH Albstadtwerke GmbH	5
B	STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT	5

A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p>A.1 Landratsamt Zollernalbkreis (Schreiben vom 17.12.2021)</p>	
<p>Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>Verkehrsamt</u></p> <p>Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Generell sind die Sichtdreiecke an Einmündungen freizuhalten.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.</p>
<p><u>Gewerbeaufsicht</u></p> <p>Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>
<p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Festgesetzte Wasserschutzgebiete sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die jeweilige Wasserschutzgebietsrechtsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Quellen im Schmeietal. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 hinzuweisen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Das Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmeietal“, Schutzzone III wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p>
<p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation liegt bei der Gemeinde Winterlingen. Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz (vermutlich Mischsystem)</p> <p>Die Möglichkeit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist zu prüfen.</p> <p>Gemäß den Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p>	<p>Dies wurde in der Begründung unter Nr. 2.3 „Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers“ ergänzt.</p>

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p><u>Natur- und Denkmalschutz</u></p> <p>Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umweltrelevante Eingriffe verursacht.</p> <p>Allerdings bieten sich auch hier Chancen zu einer Erhaltung bzw. Aufwertung der Umweltsituation, durch die Festlegung von Pflanzbindungen bzw. durch die Schaffung neuer Baumquartiere.</p> <p>Angeregt wird zu prüfen, ob nicht zumindest ein Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden kann.</p> <p>Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass durch die Umsetzung dieser Planung durch Versiegelung, durch die Fällung von Gehölzen und durch verdichtete Bebauung umweltrelevante Eingriffe verursacht werden, da in entwickelte und teilweise alte Baum- und Strauchstrukturen eingegriffen werden muss.</p> <p>Dies zeigt auch die von der Kommune in der Begründung zum Bebauungsplan vorgelegte Abarbeitung der Umweltbelange und des Artenschutzes, die verdeutlicht, dass mit einer gewissen Abnahme der innerörtlichen Biodiversität zu rechnen ist.</p> <p>Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist rein rechtlich nicht notwendig, sollte aber aus Gründen der Beachtung umweltrelevanter Belange trotzdem erfolgen, indem im Umfeld des Ortsrandes von Winterlingen z.B. neue Streuobstareale entwickelt werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Dies wurde geprüft. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens müssen die vorhandenen Bäume gefällt werden.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Winterlingen erstellt derzeit ein Ökokonto mit dem Ziel vorhandene Potenziale zur Verbesserung umzusetzen.</p>
<p><u>Artenschutz</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan und in der vorgelegten artenschutzfachlichen Untersuchung wird hinreichend genau und nachvollziehbar auf die artenschutzrechtlichen Belange eingegangen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>
<p><u>Hinweise</u></p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der Planung sollten Auflagen zur Vermeidung von schädlicher Lichteinwirkung bzw. zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie zur Vermeidung der Anlage sogenannter Schottergärten rechtsverbindlich festgelegt werden.</p>	<p>Die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wird in den Hinweisen aufgenommen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, weil es sich hierbei um ein kleines innerörtliches Baugebiet handelt.</p>
<p>Technischer Bauverständiger</p> <p>Nachfolgende Empfehlungen bitten wir zu prüfen bzw. aufzunehmen.</p> <p>3. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>- unter Punkt 4 "Baugrenzen" sollte bei den geringfügigen Überschreitungen auch der Dachvorsprung bis 1.00 m berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund der häufigen Stellplatzproblematik empfehlen wir die Aufnahme einer Stellplatzerhöhung in den (noch fehlenden) Örtlichen Bauvorschriften.</p>	<p>Dies wird ergänzt.</p> <p>Von der Konkretisierung der örtlichen Bauvorschriften sieht die Gemeinde Winterlingen ab. Gemäß § 74 LBO können Gemeinden örtl. BV</p>

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p>Z.B.:</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnungen bis 40m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze - für Wohnungen über 40m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze - für Wohnungen über 75m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze <p>Da es sich um ein Mischgebiet handelt wäre eine Regelung bzgl. Werbeanlagen sinnvoll. Wie wird mit Werbeanlagen am Gebäude bzw. mit freistehenden Werbeanlagen umgegangen? Welche Werbeanlagen sind unzulässig: Bsp. Lichtwerbung, Booster, wechselndes Licht etc.?</p>	<p>erlassen, müssen es aber nicht. Die Zulässigkeiten sind über die Landesbauordnung geregelt.</p> <p>Die vier bestehenden Stellplätze bleiben erhalten und werden für den Besucherverkehr der Physiopraxis als ausreichend erachtet.</p> <p>Siehe Anhang Nr. 9 zu § 50 Abs. 1 LBO</p> <p>Eine weitere Einschränkung ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Straßenbauamt</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>
<p>Brandschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.</p>	<p>Die Nebenbestimmungen werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan und ggf. in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen.</p>
<p>Baurecht:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO eine Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ erfordert. Durch den Neubau eines Gebäudes ausschließlich für eine Physiotherapiepraxis wird keine Durchmischung erzeugt. Die Genehmigungsfähigkeit ist somit nicht gegeben. Die Gebietsart ist anzupassen (z.B. MU).</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen (z.B. Größe des Baufensters) auf das geplante Gebäude abzustimmen.</p>	<p>Die Gebietsart wird angepasst. Es wird eine beschränkte erneute Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs erfolgen.</p> <p>Dies wird erfolgen.</p>
<p>Anlage: Nebenbestimmungen Brandschutz</p> <p>Amt für Bevölkerungsschutz, Vorbeugender Brandschutz und Zentrale Aufgaben</p> <p><u>Einstufung des Objekts</u></p> <p>Einstufung des Bebauungsgebiets: Mischgebiet (MI)</p> <p><u>Nebenbestimmungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. 	<p>Die Nebenbestimmungen werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan und ggf. in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen.</p>

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<p>3. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <p>4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.</p> <p>5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.</p>	<p>Die Nebenbestimmungen werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan und ggf. in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen.</p>
<p>A.2 GmbH Albstadtwerke GmbH (Schreiben vom 01.12.2021)</p>	
<p>Die Stellungnahmen der betreuten Sparten der ASW bzw. FAW lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strom: voraussichtliche Versorgung über einen Dachständer (Freileitung) - Gas: ein Hausanschluss ist möglich <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p>

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.