

Bebauungsplan „Seestraße/Verfahren“

Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der ersten Beteiligung

vom 24.07.2020 bis 01.09.2020 (Behörden) nach § 4 (2) BauGB

vom 24.07.2020 bis 01.09.2020 (Öffentlichkeit) nach § 3 (2) BauGB

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Deutsche Telekom, Mail vom 24.07.2020
- Thüga Energienetze GmbH, Mail vom 12.08.2020
- Netze BW GmbH, Mail vom 31.07.2020
- Vodafone BW GmbH, ehemals Unitymedia BW GmbH, Mail vom 03.08.2020
- Gemeinde Volkertshausen, Mail vom 29.07.2020
- Einzelhandelsverband Südbaden, Mail vom 20.08.2020

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange wurden angehört, haben jedoch keine Rückmeldung gegeben:

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 (Raumordnung), Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 (Umwelt), Regionalverband Hochrhein-Bodensee, EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Handwerkskammer Konstanz, BUND, NABU, Stadt Radolfzell, Stadt Stockach, Gemeinde Orsingen-Nenzingen, Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband E.V., Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz BW e.V., Badischer Jäger Kreisverband

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind acht Stellungnahmen eingegangen.

Teil 1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|---|---|
| 1 Polizeipräsidium Konstanz, Schreiben vom 03.08.2020 | |
| <p>zum vorliegenden Bebauungsplan Seestraße nimmt das Polizeipräsidium Konstanz wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet soll über zwei Stichstraßen erschlossen werden. Dabei ist der Teil, welcher die Gebäude Singener Str. 46 - 46 c erschließt bereits existent.</p> <p>Neu anzulegen ist die Stichstraße welche die Flurstücke 186 und 189 andient. Bei dieser ist die Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendefläche, die nicht geeignet ist ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden zu lassen. Dies bedeutet, dass die Müllgefäße der entsprechenden Gebäude an die Einmündung Seestraße gebracht und dort bereitgestellt werden müssen. Da die Seestraße keine Gehwege in dem Bereich aufweist, stehen die Müllbehälter somit direkt auf der Fahrbahn und bilden damit ein Hindernis im öffentlichen Verkehrsraum. Wir regen deshalb an, im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Seestraße eine geeignete Bereitstellungsfläche vorzusehen, oder die Stichstraße im Einmündungsbereich trichterförmig aufzuweiten um hier die Gefäße auf privater Fläche bereitzustellen.</p> <p>Wie bereits erwähnt weist die Stichstraße lediglich eine Breite von 3,0 m auf. Dies ist für den täglichen Pkw-Verkehr ausreichend. Für Liefer- sowie Paketdienste oder Rettungsfahrzeuge wird diese Breite aber als zu gering angesehen. Es wird angeregt, eine Breite von mindestens 3,5 m vorzusehen um im Bedarfsfall einen Sicherheitstraum von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite zur Verfügung zu haben.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Stellplatzverpflichtung sowie zu Sichtfeldern, Mindestabständen und Einfriedungen werden ausdrücklich begrüßt.</p> | <p>Auf der Nordseite der Seestraße befindet sich ein schmaler Gehweg. Dennoch wurde der Bedarf für Aufstellflächen für die Müllgefäße erkannt und ergänzt. Sie befindet sich direkt an der Einfahrt ins neue Baugebiet.</p> <p>Die Darstellung der Aufstellflächen der Müllgefäße zur Abholung ist im Planteil ergänzt.</p> <p>Entlang der Stichstraße ist innerhalb des Plangebiets ein Streifen von 0,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|---|---|
| 2 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 29.07.2020 | |
| <p>vielen Dank für die Anhörung im o.g. Verfahren.</p> <p>Sie beabsichtigen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Randbereich zu schaffen. Gemäß Ihres Lageplans erfolgt eine Erschließung des Baugebietes über die L 223 (Singener Straße). Als Baulastträger für Landesstraßen sind wir, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr, mit der L 223 von dieser Maßnahme betroffen. Der entsprechende Bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 223. Daher gibt es hier keine Anbaubeschränkungen gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg. Unsererseits gibt es keine Ausbauabsichten.</p> <p>Zur besseren Orientierung möchten wir sie bitten, die <u>Flurstücksnummern</u> und Straßennamen im Baurechtsplan einzutragen.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwendungen.</p> | <p>Kenntnisname</p> <p>Die Flurstücksnummern und Straßennamen sind im Plan- teil ergänzt.</p> |
| 3 Stadt Singen, Schreiben vom 24.08.2020 | |
| <p>vielen Dank für die Beteiligung Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Bitte teilen Sie uns die Rechtskraft des Bebauungsplanes mit, damit der FNP 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

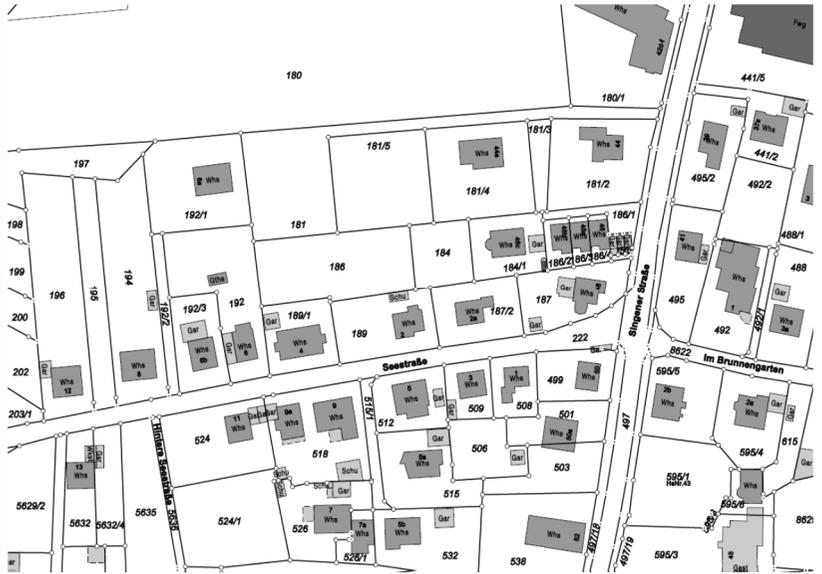
| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|---|---|
| 4 Regierungspräsidium Freiburg, Abt.9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 24.08.2020 | |
| <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|--|--------------------------|
| <p>Grundwasser</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes in den Zonen IIIB der hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete für die Tiefbrunnen Viehweide, Böhringen und Sauried, Radolfzell wird hingewiesen.</p> <p>Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|---|--|
| <p>Am südwestlichen Ortsrand von Steißlingen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt werden. Die Fläche ist ca. 2.300 m² groß und von drei Seiten durch Bebauung eingerahmt. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um Grünland, das mit Obsthochstämmen bestanden ist. Schutzgebiete, kartierte Biotope und FFH-Mähwiesen sind nicht betroffen.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entbindet von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Auch abwägungsrelevante Umwelt- und Naturschutzbelange müssen zutreffend ermittelt und bewertet werden. Es wird daher angeregt, die betroffenen Umwelt- und Naturschutzbelange zu formulieren und ggfs. weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Nach Einschätzung der Landwirtschaftsbehörde befindet sich im Plangebiet ein Streuobstbestand i. S. d. Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) mit einer Fläche größer als 1.500 m². Gemäß § 33a Landesnaturschutzgesetz, in Kraft getreten am 31.07.2020, ist demnach der</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Umwelt- und Naturschutzbelange, sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ergänzt und im Umweltreport dargestellt.</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|--|---|
| <p>Streuobstbestand grundsätzlich zu erhalten und darf nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Es wird daher um Vorlage eines entsprechenden Antrags mit Vorschlag einer Ausgleichsmaßnahme gebeten. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb angemessener Frist. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um einen Ausgleich im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt und daher unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens anzuwenden ist.</p> <p>Artenschutzrechtliche Vorschriften sind im beschleunigten Verfahren ebenfalls zu berücksichtigen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG wurde vorgelegt. Hinsichtlich dem Vorkommen von Vogelarten der Vorwarnliste der Rote-Listen-Arten Baden-Württemberg (Haus- und Feldsperling) und potentiellen Feldmaus-Quartieren in Baumhöhlen wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen abgeleitet. Es wird gebeten, die Maßnahmen zu konkretisieren. Insbesondere sind der Standort der Gebüschpflanzung und die Standorte der drei Ersatzquartiere für Fledermäuse in einer Karte einzutragen. Im Übrigen</p> | <p>Ein Umwandlungsantrag der Streuobstfläche mit Darstellung des Ausgleichs ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der erneuten Offenlage des Bebauungsplans parallel eingereicht worden und im Umweltreport dargestellt.</p> <p>Die Verortung der Gebüschpflanzung am Nordrand des Plangebiets wurde im Planteil ergänzt. Die 3 Ersatzquartiere sind an den Bäumen auf den nördlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücken vorgesehen. Die genauen Positionen sind mit der Naturschutzbehörde direkt abzustimmen.</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|--|---|
| <p>sind die aufgeführten Minimierungsmaßnahmen vollständig und entsprechend dem üblichen Rahmen.</p> <p><u>Straßenbauamt:</u></p> <p>Die Erschließung ist unter anderem über die Singener Straße (L 223) vorgesehen. Eine Zufahrt auf die Singener Straße besteht bereits. Hier ist aus straßenbaurechtlicher Sicht nichts mehr zu veranlassen. Anregungen oder Einwendungen bestehen daher nicht.</p> <p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz:</u></p> <p>Es bestehen keine Einwendungen. Es wird jedoch um Beachtung der aufgeführten Anmerkungen gebeten.</p> <p><u>Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Altlasten/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die öffentliche Erschließung ins Plangebiet von der Singener Straße aus ist entfallen. Die Einfahrt erfolgt über die Seestraße.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|---|---|
| <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind im Bebauungsplan festzuschreiben.</p> <p><u>Vermessung:</u></p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Titel im schriftlichen und zeichnerischen Teil jeweils um „Gemarkung Steißlingen“ zu ergänzen. Der zeichnerische Teil ist noch um die Flurstücksnummern sowie die Straßennamen zu ergänzen.</p>  | <p>Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (inkl. Schutzgut Boden) sind ergänzt und im Umweltreport dargestellt.</p> <p>Die Flurstücksnummern und Straßennamen sind im Plan- teil ergänzt.</p> |

| Wortlaut Stellungnahme / Anregung | Stellungnahme / Abwägung |
|---|--------------------------|
| 6 IHK Hochrhein-Bodensee, Schreiben vom 03.09.2020 | |
| <p>Wir haben keine Bedenken und Anregungen. Begründung: Mit der Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplanes „Seestraße“ wird eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um mit der Einbindung von Ortsrandlagen neue Flächenpotenziale für den Bau von Einfamilienhäuser zu schaffen. Da der Bebauungsplan nicht in allen Teilbereichen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist es aufgrund der bauleitplanerischen Systematik notwendig, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Im Flächennutzungsplan wird landwirtschaftliche Fläche angrenzend an wohnbaulich genutzte Flächen dargestellt. Im Bebauungsplan wird nun als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA-Fläche) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die dazu vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird nach §13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Da der Planstandort an einen bisher unbebauten Innenbereich angrenzt, wird die Siedlungsstruktur entsprechend der Nachfrage geplant. Die Ausweisung des Wohngebiets ist entsprechend ihrer Funktionszuweisung „Entlastungsfunktion für den Bodensee-Uferbereich“ nachvollziehbar. Auch das Verfahren nach §13aBauGB ist geeignet, um den Bebauungsplan unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen umzusetzen. Den Unterlagen ist auch zu entnehmen, dass die Belange der Umwelt umfassend beachtet werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

Teil 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

| Bürger/in 1, Schreiben vom 31.07.2020 | |
|---|--|
| <p>Hiermit möchten wir Ihnen wie bereits besprochen unsere Einwände schriftlich zukommen lassen. Im Wesentlichen sind es drei Punkte die wir bemängeln und hierzu Einwände erheben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zum Punk Allgemeines Wohngebiet betreffend WA 2 Betriebe mit zu erwartendem Kundenverkehr - egal welches Gewerbe - sollte ausgeschlossen werden. Unsere private Zufahrtsstraße lässt keine weiteren Belastungen zu (Lärm, Verkehr etc.) 2. zu den Punkten Zufahrtsstraße / Garagen / Stellplätze / Carports Je nachdem wie die Bebauung stattfinden wird, ist es theoretisch möglich einen "Ringverkehr" (Abkürzung) zwischen Seestraße und Singenerstraße zu ermöglichen. Die ist explizit zu unterbinden - möglichst durch eine bauliche Trennung ! | <p>Jeglicher Anliegerverkehr ins Plangebiet kann über die neu geplante Erschließungsstraße von der Seestraße aus erfolgen, welche für die 3 geplanten Baugrundstücke ausreichend dimensioniert ist. Eine weitere öffentliche Zufahrt ins Baugebiet von der Singener Straße aus, ist im geänderten Planungsentwurf entfallen.</p> <p>Auch hierzu ist festzuhalten, dass eine weitere öffentliche Zufahrt ins Baugebiet von der Singener Straße aus im Planungsentwurf entfällt. Die bestehende private Einfahrt in der Singener Straße erweckt nicht den Eindruck einer öffentlichen Durchgangsstraße. Barrieren zur Abschirmung privater Grundstücke oder von Wegerechten sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, können nach gegenseitiger Abstimmung der betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der sonstigen geltenden Vorschriften ergänzt werden.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>3. zum Punkt Umgebung des Geltungsbereiches</p> <p>Aus Sicht der Seestraße liegt das Baugrundstück WA2 in zweiter Reihe. Jedoch aus Sicht der Singenerstraße von wo aus die Zufahrt geplant ist, ist dies zumindest 3. Reihe bzw. 5. Reihe! Weitere Details zu den o.g. Punkten finden sind am Ende der Mail.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Einwände entsprechend aufzunehmen und im Weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>2.3. § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.1. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen: - Wohngebäude - nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</p> <p>Einwand: Dies würde bedeuten dass z.b. Krankengymnastik o. ä. angeboten werden dürfte! Zusätzlicher Kundenverkehr! Noch höhere Belastung durch Kfz. [REDACTED] kommt derzeit bereits auf ca. 7 KfZ in einem Haus!</p> <p>Dererlei Betriebe mit zu erwartendem Kundenverkehr sollten hier ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 -</p> | <p>Das Gebiet hat eine direkte Anbindung über die Seestraße. Durch Wegfall der zweiten Zufahrt ins Plangebiet erfolgt keine Neuerschließung von der Singener Straße ausgehend.</p> <p>Zugelassen ist primär das Wohnen mit untergeordneten sonstigen Nutzungen, welche in Verbindung mit der Wohnnutzung stehen müssen. Durch Neuansbindung des Gebiets an die Seestraße ist die Erschließung des Gebiets ausreichend dimensioniert. Gewerbebetriebe sind im Plangebiet ausgeschlossen, was Vorgabe bei einer Baugebietsentwicklung, welche im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, ist.</p> |
|---|---|

21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe in der Planzeichnung definiert.

6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports (= überdachter Stellplatz ohne Wand) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche für notwendige Sichtfelder an Grundstücksausfahrten sowie an Kreuzungen bzw.

Einmündungen.

Sie haben von der Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Vor den Garagen, Carports und Stellplätzen ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Zufahrten zu Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sind, sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Einwand:

Dies würde theoretisch die Möglichkeit einer Ringstraße (Seestraße – Singenerstraße) ermöglichen.

Hier ist eine bauliche Trennung zwingend erforderlich damit keine Ringverkehr (Abkürzungsstrecke) entstehen kann.

5.5.

BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

5.5.1. Umgebung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich mit insgesamt 2.498 m² Fläche liegt eingebettet nördlich

Siehe auch oben:

Auch hierzu ist festzuhalten, dass eine weitere öffentliche Zufahrt ins Baugebiet von der Singener Straße aus im Planungsentwurf entfernt wurde. Die bestehende private Einfahrt in der Singener Straße erweckt nicht den Eindruck einer öffentlichen Durchgangsstraße. Barrieren zur Abschirmung privater Grundstücke oder von Wegerechten sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, können nach gegenseitiger Abstimmung der betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der sonstigen geltenden Vorschriften ergänzt werden.

der Seestraße und westliche der Singener Straße (L 223). Die derzeit noch unbebaubaren Flächen befinden sich in zweiter Reihe zu den öffentlichen Straßen.

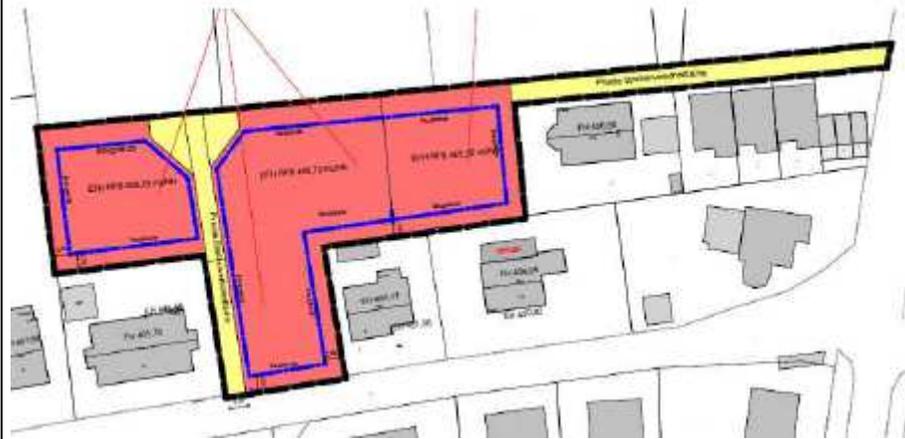
Nördlich des Plangebiets befinden sich die Naturdenkmale Seehof (Schutzg.-Nr. 83350770002) und Steißlinger See (Schutzg.-Nr. 83350770003). Bestehenden Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet keine an.

Einwand:

Nur aus Sicht der Seestraße – von der Singenerstraße aus zumindest 3. Reihe (5. Reihe) !

Siehe auch oben:

Das Gebiet hat eine direkte Anbindung über die Seestraße. Durch Wegfall der zweiten Zufahrt ins Plangebiet erfolgt keine Neuerschließung von der Singener Straße ausgehend.



| Bürger/in 2 und 3, Mails vom 05.08.2020 | |
|---|--|
| <p>wir beziehen uns auf unser heutiges Gespräch im Rathaus betreffend der Offenlegung des Bebauungsplanes Seestraße.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass wir aufgrund nachfolgendem Punkt Einspruch gegen den Bebauungsplan Seestraße erheben:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung des zu bebauenden Grundstücks [REDACTED] [REDACTED] ist nicht gegeben, da die Zufahrt des Baugrundstücks von [REDACTED] nicht geregelt ist. | <p>Zur Anbindungen der Grundstücke im Plangebiet über die Seestraße sind inzwischen vertraglich zugesicherte Überfahrts- und Leitungsrechte abgeschlossen worden. Die Erschließungen aller im Baugebiet liegenden Grundstücke sind damit gesichert.</p> <p>Ergänzende Beschreibungen hierzu wurden im Textteil und in der Begründung formuliert.</p> |
| Bürger/in 4 und 6 und 7 Schreiben vom 05.08.2020 | |
| <p>zum o. g. Bebauungsplanentwurf möchten wir hiermit als benachbarte Grundstückseigentümer unsere Stellungnahme abgeben.</p> <p>Zu § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen :</p> <p>Lt. Punkt 2. ist die Firsthöhe auf 10.00 m beschränkt mit der Erdgeschosshöhe als Bezugspunkt für diese Höhe.</p> <p>Wir schlagen vor, den Bezugspunkt auf die bestehende Grasnabe festzulegen, bei einer max. Firsthöhe von 8.00 m.</p> <p>Dieser Bezugspunkt „bestehende Grasnabenhöhe“ müsste ebenfalls in Punkt 9 (Höhenlage der baulichen Anlagen...) eingetragen sein, nicht die Strassenachse der Erschliessungsstrasse.</p> <p>Zu Punkt 5.6 Planung :</p> | <p>Die Höhenangaben wurden im Textteil genauer beschrieben und dargestellt. Bezugspunkt ist die im Planteil eingetragene max. EFH-Höhe. Diese orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen („Grasnaben“), sodass keine größeren Höhenanpassungen der Baugrundstücke möglich</p> |

Wir sind der Meinung, dass die Bebauung mit max. Zweifamilienhäusern der bestehenden Hinterbauung der Seestrassen angepasst werden sollte und sich in die vorhandene bestehende Grünfläche einfügt. Das abfallende Gelände Richtung See sollte auf dem Höhenniveau „bestehende Grasnabe“ angelegt sein, nicht angefüllt werden können und sich so verträglich in das Umfeld einfügen.

Wir sehen diese Hinterbauung abgegrenzt zur Seestrassen.

Folgender Abschnitt nur Bürger 4:

Wir haben ausserdem festgestellt, dass die Höhenangaben im Schnitt auf Seite 17 unter Punkt 5.6.3 nicht stimmen können. 451,375 m Höhe Seestrassen zu bebauendes Gelände = 450,400 m ist nicht korrekt. Dieser Höhenunterschied ist grösser (ca. 2 - 2,5 m).

Des weiteren finden wir in dem Textteil des Bebauungsplans keine angegebenen Maße für die Grenzabstände.

Wir gehen davon aus, dass unsere Anmerkungen vor der endgültigen Festlegung diskutiert werden.

sind. Richtung See wurde entlang des nördlichen Plangebietsrandes eine Gebüschpflanzung festgesetzt, sodass der Übergang in die freie Landschaft möglichst naturnah gestaltet wird.

Dieser Schnitt stellt die Blickrichtung von Süden dar, beide Höhen beziehen sich hier auf das bestehende Niveau der Seestrassen. Die Höhendifferenz zwischen Seestrassen bis zu den Baugrundstücken ist, wie beschrieben, deutlich höher. Die Schnitte wurden genauer und verständlicher gezeichnet.

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen für die Hauptgebäude fest, welche sich zu den Nachbargrundstücken hin am gesetzlichen Mindestabstand (2,50 m) orientieren. Dieser Mindestabstand kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unterschritten werden. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Mindestabstände auch außerhalb dieser Baugrenzen und auf der Grundstückegrenze erlaubt.

| Bürger/in 5, Schreiben vom 06.08.2020 | |
|--|--|
| <p>wir möchten hiermit unsere Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplanentwurf abgeben. Wir haben uns als benachbarte Grundstückseigentümer hierzu einige Gedanken gemacht.</p> <p>Zu § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Lt. Punkt 2 ist die Firsthöhe auf 10m beschränkt mit der Erdgeschosshöhe als Bezugspunkt.</p> <p><i>Als Bezugspunkt schlagen wir die Grasnabe vor, denn die Bebauung würde sich so dem abfallenden Gelände Richtung See anpassen und sich besser in die Grünfläche und die umliegende Bebauung einfügen.</i></p> <p><i>Dies müsste dann auch in Punkt 9 (Höhenlage der baulichen Anlagen...) eingetragen sein, nicht die Straßenachse der Erschließungsstraße.</i></p> <p><i>Außerdem schlagen wir vor, die maximale Firsthöhe auf 8m zu begrenzen.</i></p> <p><i>Diese Höhe erscheint uns für eine Bebauung mit max. Zweifamilienhäusern als ausreichend und passt besser zur umliegenden Bebauung.</i></p> | <p><i>Siehe auch zur vorherigen Stellungnahme:</i></p> <p>Die Höhenangaben wurden im Textteil genauer beschrieben und dargestellt. Bezugspunkt ist die im Planteil eingetragene max. EFH-Höhe. Diese orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen („Grasnaben“), sodass keine größeren Höhenanpassungen der Baugrundstücke möglich sind. Richtung See wurde entlang des nördlichen Plangebietsrandes eine Gebüschpflanzung festgesetzt, sodass der Übergang in die freie Landschaft möglichst naturnah gestaltet wird.</p> <p>Aufgrund des deutlich niedrigeren Höhenniveaus der geplanten hinterliegenden Bebauung im Vergleich zur den direkt entlang der Seestraße gelegenen Gebäuden, liegen diese auch bei einer Gesamthöhe von 10 m noch deutlich unterhalb dieser höheren Bestandsgebäude. Die Festsetzung der Gebäudehöhe mit 10 m ist damit gebietsverträglich gewählt. Eine Höhenreduzierung ist zudem nicht im</p> |

| | |
|---|--|
| <p><i>Wir sehen die Hinterbauung abgegrenzt zur Seestraße, die großen hohen Häuser direkt vorne an der Seestraße sollten nicht zum Vergleich herangezogen werden.</i></p> <p>Wir hoffen, dass unsere Vorschläge vor der endgültigen Festlegung noch diskutiert werden.</p> | <p>Sinne einer flächenschonenden Neuversiegelung von Freiflächen, die Deckung des Wohnraumbedarfs wäre nicht ausreichend berücksichtigt. Die gewählten Höhenfestsetzungen sind gebietsverträglich und sollen beibehalten werden.</p> |
| <p>Bürger/in 8, Schreiben vom 03.09.2020</p> | |
| <p>In der Seestraße soll neu gebaut werden und als direkte Anlieger ist es mir wichtig, auf folgende Punkte hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Höhe der Bebauung wird mit maximal 10 Meter angegeben. Ich bin der Meinung, dass eine Bauhöhe von 10 Metern zu hoch ist. Eine Korrektur der maximalen Bauhöhe auf 8 Meter oder 9 Meter würde sich in das bereits bestehende Wohngebiet besser eingliedern. ▪ Ein weiterer Aspekt ist die Referenzhöhe, ab der eine Bebauung stattfinden soll. Es ist mir wichtig, hier einen Bezug zur vorhandenen Bodenhöhe herzustellen. Eine Referenz auf eine „Bebauung ab Grasnabe“ oder besser noch eine absolute Referenz zur Meereshöhe wie in der grafischen Beilage wäre sinnvoll. <p>Es würde mich freuen, wenn diese Hinweise in einer „korrigierten“ Planung bzw. in einer entsprechenden Umsetzung sichtbar werden. Für eine positive Berücksichtigung im Voraus bereits besten Dank.</p> | <p><i>Siehe auch vorherigen Stellungnahmen:</i></p> <p>Aufgrund des deutlich niedrigeren Höhenniveaus der geplanten hinterliegenden Bebauung im Vergleich zur den direkt entlang der Seestraße gelegenen Gebäuden, liegen diese auch bei einer Gesamthöhe von 10 m noch deutlich unterhalb dieser höheren Bestandsgebäude. Die Festsetzung der Gebäudehöhe mit 10 m ist damit gebietsverträglich gewählt. Eine Höhenreduzierung ist zudem nicht im Sinne einer flächenschonenden Neuversiegelung von Flächen, die Deckung des Wohnraumbedarfs wäre nicht ausreichend berücksichtigt. Die gewählten Höhenfestsetzungen sind gebietsverträglich und sollen beibehalten werden.</p> <p>Die Höhenangaben wurden im Textteil genauer beschrieben und dargestellt. Der absolute Bezugspunkt ist die im Planteil eingetragene max. EFH-Höhe m ü.NN (Normalnull). Diese orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen („Grasnaben“), sodass keine größeren Höhenanpassungen der Baugrundstücke möglich sind.</p> |