

### Stellungnahmen 3. Bebauungsplanänderung "Kesselabrundung"

Stand 11.04.2024

Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Aufforderung am 15.02.2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Auf der rechten Tabellenseite befindet sich der Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu der jeweiligen Stellungnahme.

#### Stadt Bad Saulgau FB 4 Gebühren und Beiträge, Schreiben vom 15.03.2024

Wurde die GFZ 0,6 im südwestlichen Teil (Breslauer Straße - Platzstraße) des bisherigen Bebauungsplans "Kessel" auf GFZ 0,8 aus Versehen geändert? Dies sollte wieder auf GFZ 0,6 geändert werden, da eigentlich bei einer GRZ 0,3 mit 2 Vollgeschossen die GFZ 0,8 nicht ausgeschöpft werden kann.

Die GFZ von 0,8 in diesem Bereich wurde versehentlich eingetragen und wird wie bisher auf GFZ 0,6 geändert.

#### Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 14.03.2024

Geotechnische Hinweise zur Übernahme:  
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern und Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von arbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Anregungen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans mit aufgenommen.

**Landratsamt Sigmaringen, Schreiben vom 27.03.2024**

Wasserrecht

Auf S. 15 des Textteils wird auf die Bestimmungen der VAWs hingewiesen. Diese ist nicht mehr in Kraft und wurde durch die AwSV abgelöst. Der veraltete Passus sollte durch folgenden Passus ersetzt werden:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Abfall

"Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzstoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Immissionsschutz

In Nr. 11 der Hinweise zum Bebauungsplan wird auf die Lärmproblematik von Wärmepumpen, BHKWs, Klimaanlage und dgl. hingewiesen. Der in Bezug genommene LAI-Leitfaden wurde inzwischen überarbeitet und ist unter dem angegebenen Link auch nicht mehr zu finden. Wir bitten diesen Punkt zu aktualisieren.

Neuer Titel des Leitfadens:

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei Betrieben von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen". Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>

Die neue Grundlage wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der neue Passus wurde in die Hinweise aufgenommen.

Aktualisierung wird in den Hinweisen übernommen

**Fortsetzung Landratsamt Sigmaringen, Schreiben vom 27.03.2024**

Naturschutz

Zu Punkt I. 1.6 Einfriedungen in der Satzung wird folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Einfriedungen sind für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, d.h. Zäune sollen mindestens 10 cm über dem Grund enden und es soll keine durchgehende Sockelmauer/Mauer errichtet werden.

Passus zur Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung ist insektenschonend anzubringen. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 3.000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen dürfen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und müssen staubdicht eingekoffert sein.

Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z.B. zur Sicherung eines Arbeitsplatzes oder zur Vorbeugung vor Gefahren, etwa an Treppen. Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden.

Dies wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Der erste Absatz wird so in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Der zweite Absatz wird entschärft und als Empfehlung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Stadt Bad Saulgau FB Baurecht, Schreiben vom 12.04.2024**

Planungsrecht

Ich schlage vor, den Baugrenzenverlauf auf Höhe der Gebäude Schloßbergstraße 47 und 49 dem tatsächlichen Gebäudegrundriss anzugleichen.

Der Rücksprung des Baugrenzenverlaufs im Bereich der Gebäude 76 und 74 ist mir nicht klar. Kann die Baugrenze hier nicht etwas in Richtung Straße verschoben werden. Überhaupt schlage ich vor den Baugrenzenverlauf im Bereich der Wendehammer dem Straßenverlauf anzupassen und Rundungen auszuformen.

Auch der Rücksprung der Baugrenze im Bereich Gebäude 50, 60 bzw. 62 ist mir nicht ganz klar. Kann hier nicht eine Baugrenze ohne Rücksprünge festgesetzt werden?

Dieser Anregung wird nicht nachgekommen, da in diesem Bereich zukünftig ein Mindestabstand zur öffentlichen Straßenfläche von 5,00 Meter eingehalten werden soll.

Der Verlauf dieser Baugrenze wurde überwiegend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und wird beibehalten.

Die angesprochenen Baugrenzen wurden teilweise nochmals angepasst.

**Fortsetzung Stadt Bad Saulgau FB Baurecht, Schreiben vom 12.04.2024**

Auch der Baugrenzenverlauf an einigen weiteren Stellen ist für mich nicht ganz nachvollziehbar. Im Bereich 54 nach Süden gibt es ein großes Baufenster, wohingegen um Gebäude 50 das Baufenster vorzeitig endet. Das ist auch beim Gebäude 60, 68, 70/1, 72, 74 und noch an weiteren Stellen so. Können hier nicht durchgehende Baustreifen festgesetzt werden?

Im Textteil unter Ziffer 3.3 schlage ich vor, die Festsetzung der Firstrichtung zu streichen. Hintergrund: photovoltaische Nutzung

Ziffer 3.5, Garagen und Stellplätze, Satz2. Eine solche Festsetzung habe ich noch nirgends gesehen. Es liegt in der Natur der Sache, dass Stellplätze einen Anschluss ausgehend von der öffentlichen Straße haben. Warum muss der Stellplatz selber einen Abstand von 1,5 m haben?

In 3.6 stimmt die Rechtsgrundlage nicht. Abweichende Tiefen der Abstandsflächen können meines Erachtens nicht über das Planungsrecht, sondern nur über die örtl. Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

festgeschrieben werden. Das ganze würde also in die Satzung der örtl. Bauvorschriften gehören. Außerdem würde ich anstatt der Formulierung "... darf die Tiefe...." die Formulierung "wird abweichend von § 5 Abs. 7 LBO der Maßfaktor für Abstandsflächen auf xxx festgesetzt" verwenden.

Unter Festsetzung 4.0 würde ich den Satz mit dem Nachbarrecht ausdrücklich als Hinweis aufnehmen. Es könnte sonst missverstanden werden, dass die Vorgaben des Nachbarrechts zum Bestandteil des Bplans gemacht werden, was ja nicht gewünscht ist.

Örtl. Bauvorschriften

Ziff. 1.1: 1. Absatz, letzter Satz: wie ist das bei FD mit 7° zu verstehen

Die Baugrenzen wurden nochmals angepasst, allerdings soll die bisherige Struktur zumindest zur Erschließungsstraße hin teilweise erhalten bleiben.

Da auch die Firstrichtung eine prägende Festsetzung für das Gebiet ist, soll diese nicht frei gestaltbar sein. Die überwiegenden Firstrichtungen eignen sich für die Belegung mit PV, außerdem sind im Gebiet auch Flachdächer zulässig.

Gedanke war der, dass die senkrecht zur Fahrbahn stehenden Fahrzeuge nicht direkt an der Straße bzw. am Gehweg stehen, was eine bedrängende Wirkung hat. Um aber Platz und versiegelte Fläche zu reduzieren, wird diese Festsetzung herausgenommen.

Nach nochmaliger Recherche wird die Regelung in den planungsrechtlichen Festsetzungen belassen. Die Nennung der Rechtsgrundlage wird berichtigt sowie die Formulierung angepasst.

Die Formulierung wurde geändert.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die maximale Wandhöhe an der Traufseite von Gebäuden. Diese beträgt bei Flachdachbauten max. 10,50 Meter. Höhere Wandteile sind bei Flachdächern nicht möglich, da keine höheren Dachelemente vorhanden sind.

**Fortsetzung Stadt Bad Saulgau FB Baurecht, Schreiben vom 12.04.2024**

Ziff. 1.1: 2. Absatz, letzter Satz: der Satz stimmt irgendwie grammatikalisch nicht. Ich verstehe den Satz nicht. Außerdem wundert mich die Maßangabe von 9,25 m.? Ist denn oben nicht 7,10 bzw. 6,80m vorgeschrieben.

Ziff. 1.2, 2. Absatz: Gibt es einen bestimmten Grund, warum für die Dachgauben nicht dieselbe Regelung (80% der Trauflänge; 0,5 m Abstand zum Ortgang) wie in diversen anderen örtl. Bauvorschriften aufgenommen wurden?

Ziff. 1.2, 3. Absatz, Satz 2: kann m. E. gelöscht werden, da sich dies aus Bplan und PVPf-VO ergibt.

Der Satz wurde überprüft. Da im Gebiet teilweise eine 3 Geschossigkeit zulässig ist, wird bei Flachdächern eine zusätzliche maximale Höhenangabe von aktuell 10,50 Metern festgesetzt.

Die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Festsetzungen werden belassen, da sie dem aktuellen Planungswillen der Stadt Bad Saulgau entsprechen. Die genannten Anregungen sind bereits veraltet.

Dieser Satz wird trotzdem in den örtlichen Bauvorschriften belassen um diese Vorgabe nochmals zu unterschreiben.