

Gemeinde Baidt

Bebauungsplan "Geigensack-Erweiterung"

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg
Datum: 24.09.2007

Ergebnisvermerk

Anlass: Frühzeitige Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: 14.09.2007
Ort: Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, Zimmer 225b

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen.

Behörden/
Teilnehmer:

- Fr. Hirlinger, Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt-Bauleitplanung
- Hr. Hübner, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt-Gewässerschutz
- Hr. Weiß, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt-Gewässerschutz
- Hr. Pfeilsticker, Landratsamt Ravensburg, Forstamt
- Hr. Köberle, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt-Bauordnung/Städtebau, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt-Arbeits- und Immissionsschutz, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, Umweltamt-Naturschutz, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, Umweltamt-Altlasten- und Bodenschutz, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde, nicht anwesend
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, nicht anwesend

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. BM Buemann, Hr. Elbs, Fr. Kugler, Gemeinde Baidt
- Hr. Lacher, Fassnacht Ingenieure GmbH
- Hr. Sieber, Hr. Eppinger, Fr. Martin, Büro für Stadtplanung H. Sieber

1. Projektbeschreibung

1.1 Die Gemeinde Baidt beabsichtigt für den Bereich "Geigensack-Erweiterung" einen Bauabwuchsplan aufzustellen. Das Gebiet wird von der Hirschstraße in mindestens zwei Bauabschnitten erschlossen. Die Bebauung erfolgt größtenteils mit Einzelhäusern, vereinzelt auch Doppel- oder Reihenhäuser. Im Westen

erfolgt eine Retention für den Bereich "Geigensack-Erweiterung". Im weiteren Verfahren soll der 1. Bauabschnitt weiterverfolgt werden.

2. Forst (Hr. Pfeilsticker)

- 2.1 Im Westen des Planentwurfes ist der Waldabstand von 30 m nicht eingehalten. Das Baufenster darf nicht im Bereich des Waldabstandes liegen, auch von Nebengebäuden ist der Abstand einzuhalten. Außerdem ist es sinnvoll den Bereich des Waldabstandes in öffentlicher Hand zu behalten.
- 2.2 Bei einer Anbindung des Planungsgebietes an die Gemeindeverbindungsstraße sind die forstlichen Belange nochmals zu prüfen.

3. Regionalplanung (Hr. Köberle) – schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2007

- 3.1 Der 1. Bauabschnitt ist aus regionalplanerischer Sicht unproblematisch. Für den 2. Bauabschnitt ist keine Darstellung im Flächennutzungsplan gemacht. Für diesen Bereich sind die Ziele der Raumordnung des LEP zu beachten, insbesondere das Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Hierbei ist ein Nachweis über die ausgewiesenen Bauflächen und deren Verfügbarkeit zu erbringen.
- 3.2 Die geplante Wohnbauerweiterung "Geigensack" geht über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen hinaus und erweitert den Siedlungskörper weiter von der Ortslage weg in Richtung Nordwesten. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind von dem Vorhaben direkt noch nicht betroffen (nördlich angrenzender Regionaler Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist). Allerdings sind neben den Zielen des Regionalplanes auch die Ziele des Landesentwicklungsplanes (2002) zu beachten (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG).
- 3.3 Dabei ist als übergeordnete Vorgabe nach den § 1a Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauGB besonders der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Hierzu werden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch
 - Wiedernutzbarmachung von Flächen
 - Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklunggefordert, verbunden mit der Vorgabe, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zu dieser Problematik sind insbesondere die beiden Ziele 2.2.3.1 und 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes (2002) zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs als Planungsgrundlage zu beachten. Danach ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen sowie Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Auf den Flächensparappell des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 22.07.2003 und die im Dezember 2004 erschienene Broschüre "Flächen gewinnen" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg wird ausdrücklich hingewiesen, die den Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung fordern, einschließlich ihrer Ermittlung und Mobilisierung durch die Planungsträger. Die Genehmigungsbehörden sind aufgerufen, einen strengen Maßstab an die Begründung für neue

- Flächenausweisungen im bisherigen Außenbereich anzulegen.
- 3.4 Es ist daher vorab zu prüfen, ob die nach dem Flächennutzungsplan vorhandenen Baulandreserven aktiviert werden können, bevor über zusätzliche Flächenausweisungen weiter in die freie Landschaft eingegriffen wird. Der Regionalverband bringt insofern Bedenken gegen die im FNP derzeit nicht enthaltenen Erweiterungsflächen im Außenbereich vor, solange ausreichend Reserveflächen zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung stehen, die auf ihre Verfügbarkeit hin zu untersuchen sind.
4. Erschließung (Hr. Lacher, Hr. Weiß)
- 4.1 Die Hauptanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Hirschstraße. Zusätzlich ist eine verkehrliche Anbindung über die Marderstraße an die Gemeindeverbindungsstraße sinnvoll. Hierzu ist der aktuelle Entwurf zu überarbeiten.
- 4.2 Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über das Mischwassersystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Grundstücke nördlich des Rehweges soll ebenfalls über das Mischsystem entwässert werden. Die restlichen Grundstücke werden über eine modifizierte Oberflächenentwässerung entwässert. Zusätzlich wird ein Regenrückhaltesystem mit Zisternen empfohlen. Östlich der geplanten Bebauung ist eine Retentionsfiltermulde mit einer Einstauhöhe von 30-40 cm vorgesehen. Für die Mulde ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Ein gedrosselter Abfluss in den Graben an der Gemeindeverbindungsstraße ist möglich. Die privaten Grundstücke werden im kombinierten System mit Regenrückhaltung und Zisternen entwässert. Alternativ ist ein Becken westlich der Gemeindeverbindungsstraße möglich, da hier das Gelände tiefer liegt.
- 4.3 Die Retentionsmulde soll sowohl die öffentlichen als auch die privaten Niederschlagswässer aufnehmen. Ein Notüberlauf ist zu prüfen. Für die Entwässerung der Grundstücke entlang des Rehweges ist die Unverhältnismäßigkeit nachzuweisen. Wegen der Versicherungs-Problematik ist auf eine maximale Einstauhöhe von 30 cm zu achten. In der Retention soll kein Kinderspielplatz festgesetzt werden.
5. Gewässerschutz (Hr. Hübner)
- 5.1 Der Planungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- 5.2 Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwassers gibt es keine Bedenken.
- 5.3 Als Hinweise im Bebauungsplan sollen aufgenommen werden:
- Erdwärmesonden-Thematik (siehe Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden" des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und Vorgehensweise "Grünkraut")
 - Wasserdichte Wanne bei Bauvorhaben
 - Drainagen an den RW-Kanal
6. Planungsrecht (Fr. Hirlinger)
- 6.1 Im Flächennutzungsplan ist der 1. Bauabschnitt als Wohnbaufläche dargestellt, der 2. Bauabschnitt ist größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

- 6.2 Bei der Bauleitplanung ist das vollständige Verfahren nach EAG Bau abzuarbeiten.
7. Landwirtschaftsamt (LRA Ravensburg, schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2007)
- 7.1 Es werden keine Anregungen geäußert.
8. Bauordnung/Städtebau (LRA Ravensburg, schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2007)
- 8.1 Die Weiterentwicklung in Richtung Norden sollte auf die jetzige Erweiterung beschränkt bleiben. Der Kurzschluss der Bebauung zwischen Sulpach und Baidt droht in der Folge. Diese Entwicklung in Richtung Bandstadt ist eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung, die schon vor Jahrzehnten als falsch bezeichnet wurde und bei der Erstentwicklung des Flächennutzungsplans Mittleres Schussental ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Diese Planungsziele des Flächennutzungsplans bestehen im Wesentlichen bis heute fort.
9. Straßenverkehrsbehörde (LRA Ravensburg, schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2007)
- 9.1 Keine Bedenken, sofern die erforderlichen Sichtwinkel nach der RAS-K1 (3/70 m bei 50 km/h) bei den Zufahrten zur Hirschstraße eingehalten werden.
10. Gewässer (LRA Ravensburg, schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2007)
- 10.1 Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer.
- 10.2 Details der abwassertechnischen Erschließungsplanung liegen in dieser Planungsphase noch nicht vor. Durch die Neuversiegelung der Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.
- 10.3 Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen.
- 10.4 Aus Sicht des Sachbereichs Gewässers sollte grundsätzlich, wenn aufgrund vorhandener Sickerfähigkeit der Untergrundverhältnisse möglich, eine Versickerung einer gedrosselten Ableitung in ein Oberflächenwasser der Vorrang gegeben werden. Scheidet dies aus müsste im weiteren BP-Verfahren die schadlohe Ableitung in das Gewässer näher untersucht werden.
11. Naturschutz (LRA Ravensburg, schriftliche Stellungnahme vom 13.09.2007)
- 11.1 Die Interessen des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB müssen noch im Rahmen einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelt werden, und in einem Umweltbericht nach §2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage einer entsprechenden Abarbeitung erfolgen.

- 11.2 Die Belange von Natur und Landschaft können nur entsprechend berücksichtigt werden, wenn sie in fachlich einwandfreier Weise dargestellt werden. Diese Belange sind aufzuzeigen bzw. möglichst in einen Landschaftsplan/Grünordnungsplan einzuarbeiten.
- 11.3 Der durch die Bebauung entstehende Eingriff ist darzustellen (s.a. Ziff. 1.3) und entsprechend auszugleichen. Ggf. könnte dieser Ausgleich auch mit der gleichzeitig anstehenden Bebauungsplanung Froschstraße in Baidt zusammengefasst werden. Zur Minimierung der Eingriffe ist das Plangebiet sowohl zur offenen Landschaft hin mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einzubinden, als auch innerhalb eine Durchgrünung festzulegen. Die Einbindung kann sich an vorhandenen Strukturen orientieren bzw. sich an diese anschließen.
- 11.4 Die zunehmende Lichtbündelung im mittleren Schussental infolge von Bebauung, hat eine ungünstige Auswirkung auf nachtaktive Insekten zur Folge. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe wird die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern, im erweiterten Teil des Bebauungsplans Geigensack, als für sinnvoll erachtet.
12. Arbeits- und Immissionsschutz (LRA Ravensburg, schriftliche Stellungnahme vom 17.09.2007)
- 12.1 Es bestehen, wie im Rahmen des Scopingtermines mitgeteilt wurde, keine Bedenken betreffend des o.g. Bebauungsplanes. Sollten Wohnbaugrundstücke, wie es nach dem Plan des Geltungsbereiches vom 10.08.2007 möglich wäre, direkt an der K7951 ausgewiesen werden, ist für die Abwägung der Verkehrslärmimmissionen deren Höhe zu prognostizieren.
13. Weiteres Vorgehen
- 13.1 Um den Entwurf zu ändern ist die Vermessung des Planungsgebietes durch das Büro Fassnacht durchzuführen.
- 13.2 Die Anbindung des Planungsgebietes an die Gemeindeverbindungsstraße ist bereits im 1. Bauabschnitt zu prüfen. Dabei soll der bestehende Feldweg (Fl.-Nr. 389/1) und der Marderweg (Fl.-Nr. 394) genutzt werden.
- 13.3 Der Entwurf ist vom Büro Sieber zu ändern. Der geänderte Entwurf ist in der Gemeinderatssitzung am 06.11.2007 vorzustellen. Vorab sind die Unterlagen bis zum 29.10.2007 der Gemeinde Baidt zukommen zu lassen.

i.A. A. Eppinger

- Abdruck per E-mail an:
- Fr. Hirlinger, Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt-Bauleitplanung
 - Hr. Hübner, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt-Gewässerschutz
 - Hr. Weiß, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt-Gewässerschutz
 - Hr. Pfeilsticker, Landratsamt Ravensburg, Forstamt

- Hr. Köberle, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Hr. BM Buemann, Hr. Elbs, Fr. Kugler, Gemeinde Baidt
- Hr. Lacher, Fassnacht Ingenieure GmbH