

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Vitahotel‘ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (gem. § 3(2) / 4(2) BauGB)

Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	<p>Landratsamt Ravensburg Bau- und Umweltamt 08.07.2022</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitverfahren.</p> <p>A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Bitte Rechtsgrundlage BauGB aktualisieren</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen: ... Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb in Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung die Zweckbestimmung ‚Hotel‘ jeweils in Klammern gesetzt wird. Bitte Klammer streichen.</p> <p>Nr. 1.1 c): Was bedeutet ‚an das Hotel angegliederte Anlagen‘, ist dies baulich gemeint? Bitte in der Begründung erläutern.</p> <p>Nr. 1.1 e): Der Versorgung des ‚Gebiets‘ dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Welches Gebiet ist gemeint? ... Bitte in der Begründung erläutern.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften: Laut Nutzungsschablone sind nur Pultdächer und Flachdächer zulässig. Laut Nr. 1.2 sind auch andere flach geneigte Dächer zulässig. Bitte anpassen.</p> <p>2 Bedenken und Anregungen Nr. 1.1 b) Schank- und Speisewirtschaften. Bitte in der Klammer Ergänzen <u>z.B.</u> Restaurant, Café‘. Ansonsten wäre die Aufzählung abschließend.</p> <p>Nr. 1.1. f) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten: Wir gehen davon aus, dass Tanzlokale durch die Benennung in der Klammer ausdrücklich zugelassen werden. Bitte in der Begründung klarstellen, da diese ggf. auch zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gezählt werden könnten. Ergänzung der Begründung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I.S. 674).</p> <p>Wird berücksichtigt. Streichung der Klammer. Sondergebiet Hotel.</p> <p>Ergänzung der Begründung. Dem Hotelbetrieb dienende Nutzungen.</p> <p>Ergänzung der Begründung. Dem Hotelbetrieb dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p>Klarstellung im Plan: Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen < 10°.</p> <p>Textklarstellung: z.B. Restaurant, Café</p> <p>Ergänzung der Begründung: Das im Untergeschoss vorhandene Tanzlokal soll auch weiterhin zulässig sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Vitahotel‘ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (gem. § 3(2) / 4(2) BauGB)

		<p>Nr. 1.3: Wir empfehlen, im Plan bei der Höhe der baulichen Anlagen die Maßgabe m ü.NHN entsprechend dem Muster der Nutzungsschablone zu ergänzen.</p> <p>Nr. 6.1 Festsetzung der Pflanzqualität. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB kann das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die Möglichkeit der Festsetzung der Mindestpflanzqualität (Stammumfang, Höhe) wird im Gesetz nicht aufgeführt. Je detailgenauer die Festsetzungen sind, desto höher ist der Rechtfertigungsdruck. D.h. in der Begründung ist darzulegen, weshalb diese Festsetzung der Pflanzqualität städtebaulich erforderlich ist. Ggf. können die Qualitätsvorschriften zu den Hinweisen genommen werden.</p> <p>Nr. 6.2: Wir empfehlen, die Rechtsgrundlage zu ergänzen.</p> <p>Nr. 6.3 a) Außenbeleuchtung: Die allgemeine Aussage in Satz 1 bitten wir zu prüfen und ggf. zur Begründung zu nehmen, da es sich u.E. nicht um eine inhaltlich eindeutig bestimmbar städtebauliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB handelt, sondern eher um eine Begründung der nachfolgenden Festsetzung. Die Rechtsgrundlage ist zu ergänzen.</p> <p>Nr. 6.4: Wir gehen davon aus, dass für das Zeitfenster der Rodung die Ermächtigungsgrundlage in §9 Abs. 1 fehlt. Bitte zu den Hinweisen nehmen.</p> <p>Bedenken und Anregungen / örtliche Bauvorschriften Nr. 2 Böschungsneigung max. 1:3: Wir bitten eine Aussage zur Zulässigkeit ebener Terrassen zu treffen und in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Klarstellung im Lageplan wie vorgeschlagen</p> <p>Textklarstellung: da kein besonderer städtebaulicher Grund vorliegt, wird die Mindestpflanzqualität in den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Textklarstellung: § 9 Abs. 1 Nr. 20</p> <p>Textklarstellung: Der Satz wird Bei 6.3 a) gestrichen und in der Begründung ergänzt: Insektenschonende Leuchten und reflexionsarme Photovoltaikanlagen (s. auch Hinweis Nr. 5) dienen dazu, dass wildlebende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen geschützt werden.</p> <p>Textklarstellung: Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ist vor Gehölzrodungen sowie vor Sanierungen oder dem Abriss von Gebäuden frühzeitig im Sommerhalbjahr eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchzuführen und durch Fachpersonal zu prüfen, ob Nester von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Tierarten betroffen sind.</p> <p>Textklarstellung: Ebene Terrassen sind zulässig. Böschungen sind mit Böschungsneigungen von max. 1:3 gärtnerisch zu gestalten.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
--	--	--	--	---

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Vitahotel‘ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (gem. § 3(2) / 4(2) BauGB)

		<p>Nr. 3a): Soweit Fremdwerbung ausgeschlossen werden soll, müsste dies in den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.1 ergänzt werden.</p> <p>Nr. 3e): Für die Vorschrift, dass die Werbeanlagen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen sind, fehlt die Ermächtigungsgrundlage. Bitte streichen.</p> <p>Begründung des Bebauungsplans: der Katalog der zulässigen Nutzungen Nr. 1.1 b) bis h) ist zu erläutern, da diese Aufzählung in der Regel zu den Grundzügen der Planung zählt. Des Weiteren sollte in der Begründung ergänzt werden, weshalb die allgemeine Wohnnutzung in diesem Gebiet ausgeschlossen werden soll, auch im Hinblick darauf, dass westlich und nördlich neue Wohnnutzung entwickelt wurde.</p> <p>Begründung Ziff. 2.3 Bitte korrigieren Sie die Begründung. Es sind keine Gebäudelängen von 80 m festgesetzt.</p> <p>Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften sollte entsprechend den tatsächlich getroffenen Festsetzungen überarbeitet werden.</p> <p>Plan: Nicht klar ist, weshalb die bestehende Ebisweiler Straße in diesem großen Teilabschnitt in die Planung aufgenommen wird.</p>	<p>Textklarstellung Nr. 3a örtliche Bauvorschriften und Ergänzung Nr. 1.1 planungsrechtliche Festsetzungen: Fremdwerbung ist nicht zulässig.</p> <p>Streichung Nr. 3e wie vorgeschlagen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzungen in erster Linie die vorhandenen Nutzungen (Hotel, Restaurant, Tanzbar etc.) und die damals im vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannten Nutzungen fest. Andererseits bieten die zulässigen Nutzungen Möglichkeiten der Weiterentwicklung (z.B. Tagungen, Wellness). Alle aufgeführten Nutzungen dienen dem Hotelbetrieb und können diesem zugeordnet sein z.B. Kiosk, Friseur, Fußpflege. Wohnnutzungen (Dauerwohnen) sind innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen, da diese zu einem Nutzungskonflikt mit dem Hotel und der vorhandenen Tanzbar führen können. Das Planungsziel der Stadt Aulendorf besteht weiterhin darin, die Hotelnutzung langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.</p> <p>Es ist entsprechend der Bestandsbebauung die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet und korrigiert.</p> <p>Ergänzung der Begründung Ziff. 2.4: Die Plangebietsabgrenzung wird im Bereich Ebisweiler Straße mit dem Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans ‚Hofgarten – 4. Ände-</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ergänzung der Begründung</p> <p>Klarstellung in der Begründung</p> <p>Klarstellung in der Begründung</p> <p>Klarstellung in der Begründung</p>
--	--	---	---	---

		<p>B. Gewerbeaufsicht, Gewerbeabwasser, Altlasten, Bodenschutz Keine Anregungen</p> <p>C. Verkehr Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke an der Zufahrt zur Ebisweiler Straße sind dauerhaft zu gewährleisten und von Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtverstellendem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>D. Naturschutz Artenschutz: Die planungsrechtlichen Festsetzungen 6.1 – 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung der Landschaft werden begrüßt. Der Vollständigkeit halber sollte dennoch folgende Klarstellung / Ergänzung vorgenommen werden: Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden ist die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten im Vorfeld von Umbau- und Abrissmaßnahmen unabhängig vom Zeitpunkt abzuklären. Bei der Sanierung und dem Abriss von Gebäuden ist frühzeitig im Sommerhalbjahr eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich. Im Falle eines Nachweises sollte das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Unter Umständen sind in diesem Zusammenhang weitere Artenschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Anbringen von im räumlichen Zusammenhang).</p> <p>E. Oberflächengewässer Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberirdischen Gewässer II. Ordnung. Überflutungsbereiche der Hochwassergefahrenkarten liegen außerhalb des Plangebietes. Zur Verlangsamung des Oberflächenabflusses sind innerhalb des Plangebiets Retentions- und Sickermulden und Dachbegrünungen vorgesehen.</p>	<p>‚ rung‘ abgeglichen. Der Teilabschnitt wurde aus dem Geltungsbereich Hofgarten herausgenommen, soweit die inzwischen realisierte Straßentrasse nicht mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Hofgarten übereinstimmte. Der bestehende Straßenverlauf wurde in das Plangebiet ‚Vitahotel‘ einbezogen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Text wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--	--

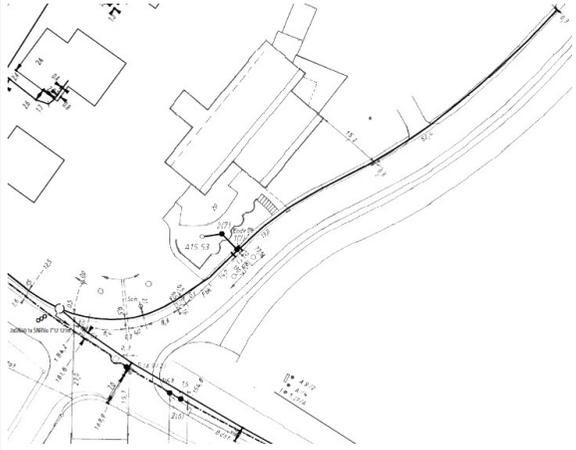
Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Vitahotel‘ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (gem. § 3(2) / 4(2) BauGB)

		<p>Grundwasser, zur Baugrubensicherung) gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>keine Hinweise aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise aus hydrogeologischer Sicht Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert</p> <p>Allgemeine Hinweise– die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten unter http://www.lgrb-bw.de Geotopkataster unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope.</p>	<p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3.2	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 27.06.2022</p>	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege Keine Anregungen</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§20 und 27 DSchG in den Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
3.3	<p>Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 09.06.2022</p>	<p>Weder liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wald, noch liegt Wald innerhalb des nach § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebenen Waldabstandsereichs von 30 Metern. Daher sind forstfachliche und forstrechtliche Belange nicht betroffen. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Vitahotel‘ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (gem. § 3(2) / 4(2) BauGB)

4	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	Keine Rückantwort.		
5	Dt. Telekom Technik GmbH 28.06.2022	<p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die von den Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> 	<p>Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauausführung Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme Wird berücksichtigt Kenntnisnahme</p>
6	Netze BW GmbH 31.05.2022	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel, sowie ein Kabelverteilerschrank. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Ansprechpartner für die Koordinierung ist unser Auftragszentrum ☐: 07461 709 605, mail: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauplanung berücksichtigt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Vitahotel‘ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (gem. § 3(2) / 4(2) BauGB)

		Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53 -22 30 Telefax: +49 7351 53 -21 35 E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.		
7	Thüga Energienetze GmbH 30.06.2022	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Handwerkskammer Ulm 06.07.2022	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
9	IHK Bodensee-Oberschwaben bauleitplanung@weingarten.ihk.de 11.07.2022	Der Bebauungsplan umfasst das Gelände des Hotels und trifft Festsetzungen, die wichtig sind für dessen Weiterentwicklung. ... Wir unterstützen das grundsätzliche Planungsziel des Erhalts und der Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebes, bitten aber darum, die Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem Eigentümer des Hotels abzustimmen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
10	Gemeinde Altshausen 22.06.2022	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
11	Gemeinde Ebersbach-Musbach 31.05.2022	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
12	Vodafone BW GmbH	Keine Rückantwort		
13	Stadt Bad Schussenried	Keine Rückantwort		

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht		