

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

1. Beteiligung der Behörden und TÖB S. 1 - 12  
 2. Öffentlichkeitsbeteiligung S. 13

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> <i>gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis 09.11.2022</i>		Keine Äußerung	Stellungnahme eingegangen	keine Einwände, Bedenken oder Anregungen
1	Landratsamt TUT – Bau- und Umweltamt –		X	
2	RP FR – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht	X		
3	RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege	X		
4	RP FR – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		X	
5	Regionalverband SBH	X		
6	Verwaltungsgemeinschaft / Stadt Spaichingen	X		
7	LVN Landesnaturschutzverband BW, Stgt.	X		
8	NABU BW, Stuttgart	X		
9	BUND Spaichingen	X		
10	bnNETZE GmbH (Badenova), Freiburg		X	Keine Bedenken und Anregungen
11	Netze BW (EnBW), Tuttlingen		X	
12	ENRW Energieversorgung, Rottweil		X	
13	Deutsche Telekom AG, Donaueschingen		X	
14	terranets bw GmbH, Stuttgart (Gas)		X	Nicht betroffen
15	Vodafone BW GmbH (Unitymedia Kabel BW)	X		
16	Polizeipräsidium Konstanz		X	
17	Handwerkskammer, Konstanz	X		
18	IHK, VS	X		
19	Stadt Trossingen		X	Keine Bedenken
20	Stadt Rottweil	X		
21	Gemeinde Frittlingen		X	Belange sind nicht berührt, keine Bedenken.
22	Gemeinde Deißlingen		X	Keine Einwendungen und Bedenken

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> <i>gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis 09.11.2022</i>		Keine Äußerung	Stellungnahme eingegangen	keine Einwände, Bedenken oder Anregungen
23	Gemeinde Denkingen	X		
24	ExxonMobil Deutschland GmbH		X	Nicht betroffen
25	Zweckverband Bodenseewasserversorgung		X	Nicht betroffen
26	Transnet BW		X	Nicht betroffen

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
<b>1</b>	<b>Landratsamt Tuttlingen</b> Schreiben vom 08.11.2022	
<b>1.1</b>	<p>das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.</p> <p>Es wird darum gebeten, den nachfolgenden Hinweis und die folgenden Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes, des Gesundheitsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält diesseits Nachricht von diesem Schreiben.</p>	Kenntnisnahme.
<b>1.1.1</b>	<p>Richtigerweise wird auf die Vorschrift des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hingewiesen, wonach ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB entwickelt wird und der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht zwar aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Berichtigung ist daher alsbald einzuleiten, um den Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gerecht zu werden.</p> <p>Es wird bemängelt, dass die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange übersandten Unterlagen nicht beigefügt war. Dies ist umso wichtiger, als überprüft werden muss, ob die Voraussetzungen des § 13a Abs. 3 BauGB eingehalten wurden. Um zukünftige Beachtung wird daher gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist in der Regel nicht Gegenstand der Behördenbeteiligung, sie kann aber bei zukünftigen Verfahren gerne beigefügt oder auf Nachfrage jederzeit nachgesendet werden. Zudem ist die Bekanntmachung entsprechend § 3 (2) BauGB während der Auslegungsfrist auf der Internetseite der Gemeinde abrufbar.</p>

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1.2	<p><b>Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Der Bebauungsplan der Gemeinde Aldingen „Ärztehaus Aldingen“ wird als § 13a-BauG-Verfahren geplant. Das Plangebiet befindet sich nahe der Ortsmitte in direkter Nähe zum Seniorenheim „Im Brühl“. Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der VG Spaichingen ist das Plangebiet momentan als „Wohnbaufläche (W) Bestand“ ausgewiesen, durch die Planung als Sondergebiet ist hier eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans festzustellen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen.</p> <p>Der ca. 0,36 ha umfassenden Geltungsbereich ist gänzlich von Bebauungen umgeben. Die Fläche ist momentan von Grünfläche und einigen Streuobstbäumen geprägt. Eine landwirtschaftliche Bruttoflächenfähigkeit noch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung liegt nicht vor. Die Fläche spielt daher eine agrarstrukturelluntergeordnete Rolle. Durch die allseitige Bebauung gliedert sich das Vorhaben gut in die bestehende Umgebung ein. Einen innerörtliche Nachverdichtung wird begrüßt und stellt daher einen sinnvollen Planstandort dar.</p> <p>Der Entwurf des vereinfachten Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 13.09.2022 sieht zum jetzigen Planungsstand keine ggf. zu erbringenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlicher Fläche vor. Falls im weiteren Verfahren für zusätzliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden muss, wird um eine weitere Beteiligung gebeten.</p> <p><u>Aus o.g. Gründen kann aus landwirtschaftlicher Sicht das Bebauungsplanverfahren Aldingen „Ärztehaus Aldingen“ der Gemeinde Aldingen zum jetzigen Planungsstand mitgetragen werden.</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen und damit keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich.</p>
1.3	<p><b>Gesundheitsamt</b></p> <p><u>Sachgebiet: Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene</u></p> <p>Das Gesundheitsamt ist für die Einrichtungen des Gesundheitswesens gesondert zu hören. Es sind detaillierte Planunterlagen zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.</p> <p>Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.</p> <p>Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, wird eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung empfohlen (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> <p>Folgende Regelung ist u. a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise auf die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p>

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.</p> <p>Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.</p>	
<p><b>1.4</b> <b>1.4.1</b></p>	<p><b>Gewerbeaufsicht</b></p> <p>Hinsichtlich des Parkplatzes im Bereich Ärztehaus bestehen Bedenken, ob die Immissionsrichtwerte (Spitzenpegel) der TA Lärm am Wohnhaus Nr. 22 (Entfernung ca. 8-10 m) eingehalten werden können. Zur Vermeidung von unzulässigen Lärmeinwirkungen, verursacht durch Türeinschlagen und Kofferraumschließen, sollten diese beurteilt werden. Nach neuesten Literaturangaben können selbst im Misch-Dorf- Kerngebiet Abstände von mindestens 15m erforderlich sein.</p>	<p>Aufgrund der Hinweise wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt (Büro Heine &amp; Jud, Stuttgart, vom 19.01.2023). Diese Untersuchung bezieht sich noch auf das Bauvorhaben des ehemals geplanten Ärztehauses im Osten sowie die Seniorenwohnanlage im westlichen Planteil. Auch wenn zwischenzeitlich die Planungsabsichten des Ärztehauses aufgegeben wurden, lassen sich aus der schalltechnischen Stellungnahme Rückschlüsse auf die Ansiedlung und die Realisierbarkeit möglicher Nutzungen ziehen.</p> <p>Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass es durch ein Geschäftshaus und die Anlage eines größeren Kundenparkplatzes im östlichen Bereich (Vorplatz zur Schuraer Straße) und durch eine Zufahrt zu dem hinterliegenden Seniorenwohnen zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft, insbes. am südlich angrenzenden Wohnhaus ‚Schuraer Straße 4‘ kommen kann.</p> <p>In der Untersuchung wurde aufgezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wenn geeignete Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, wie z.B.: Ausführung der Fahrgassen</p>

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
		<p>des Parkplatzes mit Asphaltdecke oder akustisch gleichwertigem Pflasterbelag, gezielte Festlegung eines Nacht-Stellplatzes, Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Gelände auf 10 km/h.</p> <p>Damit wurde die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit eines Geschäftshauses mit Kundenparkplatz im Osten und einer Seniorenwohnanlage auf der westlichen Fläche nachgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan nicht den schalltechnischen Nachweis nach TA Lärm auf Genehmigungsebene ersetzt. Insofern werden ggfs. für zukünftige Bauvorhaben konkrete schalltechnische Nachweise im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren (auf Verlangen der Genehmigungsbehörde) erforderlich.</p>
1.4.2	Im Sondergebiet SO2 ist die Errichtung von altersgerechten Wohnungen geplant. Ob es sich hierbei (ggf. auch in Teilen) um Pflegeanstalten im Sinne der TA Lärm handelt und der erhöhte Schutzanspruch anzunehmen ist, kann nicht beurteilt werden. Die geplante Nutzung sollte daher geprüft werden.	Bei der geplanten Seniorenwohnanlage handelt es sich nicht um eine Pflegeanstalt mit erhöhtem Schutzanspruch im Sinne der TA-Lärm. Geplant sind altersgerechte Wohnungen mit optionalem, begleitendem Betreuungsangebot.
1.5	<p><b>Naturschutzbehörde</b></p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegenüber dem Vorhaben keine grundlegenden Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch erst nach Überarbeitung der unten aufgeführten Punkte möglich.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten merkt die Untere Naturschutzbehörde folgendes an:</p>	Kenntnisnahme.
1.5.1	<p><u>Betroffenheit Artenschutz:</u></p> <p>Es liegt ein vereinfachter Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros ARCUS mit Stand vom 13.09.2022 zur Prüfung vor. Im Vorhabenbereich ist mit einem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Weitere Artengruppen können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.</p> <p>Für die Artengruppe Vögel kann durch die Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem.</p>	Kenntnisnahme.

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	§§ 39, 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Fledermäuse ist der Rodungszeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar einzuhalten.	Eine entsprechende Bestimmung zum Rodungsverbot ist in den Festsetzungen enthalten.
1.5.2	<p>Fledermäuse und Vögel nutzen das Vorhabengebiet als Nahrungshabitat oder in seiner Funktion als Leitstruktur vom Quartier zum Nahrungshabitat. Gemäß Maßnahme M6 im Umweltbericht vom 13.09.2022 sollen bestehende Bäume mit Habitatfunktion möglichst erhalten bleiben. Allerdings kann nach aktuellem Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde nicht davon ausgegangen werden, dass ein Erhalt von Bäumen als Leitstruktur für Fledermäuse tatsächlich umsetzbar ist. Durch die voraussichtliche Fällung eines Großteils der bestehenden Bäume geht eine potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse verloren. Nach derzeitigem Planungsstand (Begründung S. 9) sind die Bäume anders angepflanzt als in den zeichnerischen Festsetzungen. Die Leitstruktur muss als durchgängige, unbeleuchtete Baumreihe ersetzt werden und ist mit einer konkreten Maßnahme sowohl zeichnerisch als auch textlich festzusetzen.</p> <p>Außerdem liegen die geplanten Baumpflanzungen nach derzeitigem Planungsstand z.T. auf der Parkplatzfläche. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass die Leitfunktion im Bereich der Parkplätze unterbrochen ist. Es muss gewährleistet sein, dass im Bereich der durchgängigen Leitungsstruktur keine Beleuchtung oder unter Umständen höchstens ein insektenfreundliches, nach oben und zur Seite geschirmtes Beleuchtungskonzept zum Einsatz kommen dürfte.</p> <p>Der Abschnitt über den Haussperling auf S. 12 des Umweltberichts ist zu überarbeiten, da bezüglich des Verbots der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht die lokale Population betrachtet wird, sondern die Einzelindividuen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Die lokale Population ist nur beim Störungsverbot zu betrachten (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</p>	<p>Für eine sinnvolle Bebauung und flächeneffiziente Nutzung des Baugrundstücks ist eine überwiegende Entnahme der Bäume nicht zu vermeiden.</p> <p>Die Festsetzungen zur Leitstruktur wurde der Anregung entsprechend ergänzt (durchgehende Baumreihe, keine Beleuchtung, möglichst naturnahe Begrünung, keine Versiegelung).</p> <p>Der Textabschnitt über den Haussperling wurde angepasst.</p>
1.5.3	<p><u>Beurteilung Eingriffsregelung</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
1.6	<p><b>Straßenbaubehörde</b></p> <p>Die Untere Straßenbaubehörde nimmt zum Bebauungsplanverfahren „Ärztelhaus Aldingen“ der Gemeinde Aldingen wie folgt Stellung:</p>	Kenntnisnahme.

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Aldingen und grenzt mit seinem östlichen Teil an die Schuraer Straße (K 5910). Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch mehrere direkte Anschlüsse an die K 5910 vorgesehen.</p> <p>Seitens der Straßenbaubehörde bestehen unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Auflagen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:</p>	
<b>1.6.1</b>	<p>In den Zufahrtbereichen zur K 5910 sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Der Sichtbezug nach RaSt 06, insbesondere auf die aus Richtung Ortsmitte/Hauptstraße (L 433) kommenden Verkehrsteilnehmer, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans grafisch darzustellen. Die erforderlichen Sichtstrecken werden nach diesseitigen Ermittlungen an allen drei Ein- und Ausfahrten nicht erreicht. Hier muss eine Lösung, wie z. B. eine gebündelte Ein- und Ausfahrt im südlichen Bereich des Grundstücks, gefunden werden.</p>	<p>Der Sichtbezug wurde im Bebauungsplan eingezeichnet. Demnach besteht in nördlicher Richtung eine reduzierte Sichtweite von etwa 50 m auf die Schuraer Straße (Empfehlung nach RAST'06: 70 m).</p> <p>Entsprechend den Hinweisen der Straßenbaubehörde wird der Ein-/Ausfahrtbereich zum Baugebiet auf nur noch einen Bereich im Süden beschränkt und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<b>1.6.2</b>	<p>Die Grundstückszufahrt(en) im Bereich der Straßeneinmündung in die Schuraer Straße (K 5910) ist/sind aus Gründen der Verkehrssicherheit wie folgt zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Einmündungsbereich der Zufahrt ist zur Straße hin unter einem Winkel von 45 ° trichterförmig aufzuweiten und zwar ab Gehweghinterkante oder ab 1,50 m Abstand vom Fahrbahnrand.</li> <li>- Im Einmündungsbereich der Zufahrt ist der Gehweg mit Randstein abzusenken, wobei die vorgenannte trichterförmige Aufweitung zu berücksichtigen ist. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante abgesenkter Randstein und Fahrbahnrand darf nicht mehr als 4 cm betragen. Für diese Arbeiten ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.</li> <li>- Die Zufahrt muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage des Gehwegs abgestimmt und zur Vermeidung von Verschmutzungen der Straße mit einer bituminösen oder gleichwertigen Befestigung versehen werden.</li> </ul> <p>Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.</p> <p>Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Sie wurden in den B-Plan aufgenommen.</p>

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.	
<b>1.7</b> <b>1.7.1</b>	<p><b>Wasserwirtschaftsamt</b></p> <p><u>Sachgebiet: Kommunales Abwasser</u></p> <p>Das vorgesehene Baugebiet ist sowohl im Gesamtkanalisationsplan (GKP) der Gemeinde Aldingen aus dem Jahre 2019 als auch bei der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der SKA Neufra des AZV Prímtal flächenmäßig erfasst.</p> <p>Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage – § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung soll die Möglichkeit der Versickerung, der Retention und der Dachbegrünung in Absprache mit der Gemeinde untersucht und entsprechend aufgezeigt werden. Die Detailplanung muss im Vorfeld noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme.
<b>1.7.2</b>	<p><u>Sachgebiet: Bodenschutz</u></p> <p>Der Bebauungsplan (Sondergebiet) wird nach dem Flächennutzungsplan im Wesentlichen aus einer geplanten Wohnbaufläche entwickelt und wird nicht, wie im vereinfachten Umweltbericht angegeben, aus einer gemischten Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine Änderung erforderlich. Der Bedarf der Bebauung wurde begründet. Ein Flächenbedarfsnachweis ist nicht erforderlich.</p>	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚der Innenentwicklung‘ nach § 13a BauGB, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst.
<b>1.7.3</b>	<p>Es wird eine Nachverdichtung von einer Freifläche und bereits versiegelter Fläche (Abbruchstandort) vorgenommen. Die Inanspruchnahme des Innenbereichs schont die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich.</p> <p>Insbesondere die effektive Flächennutzung durch die Maßnahmen M2 (Tiefgarage/Parkdeck) und M4 (Dachbegrünung/ Kombination mit Photovoltaik oder Solarthermie) wird diesseits begrüßt.</p>	Kenntnisnahme.

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB geführt. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Die planungsrechtlichen / örtlichen Festsetzungen berücksichtigen minimierende Maßnahmen (wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Dachbegrünung und Solar- und Photovoltaikanlagen). Unter Hinweise, Nr. 3 Bodenschutz, wurden die Belange des Bodenschutzes (Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung) in vollem Umfang aufgenommen.	
<b>1.7.4</b>	Im Bereich des Abbruchstandortes ist im Oberboden und unterhalb des Oberbodens mit bauschuttverunreinigtem Erdreich zu rechnen. Daher wird darum gebeten, zusätzlich nachfolgenden Hinweis aufzunehmen: Bei Bodenaushub für den geruchlich Anhaltspunkte einer Verunreinigung besteht oder der mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken, teerhaltige Beläge) versehen ist, sind separate Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg hat anhand von Deklarationsanalysen gemäß VwV Bodenmaterial (für die Verwertung) bzw. gemäß Deponieverordnung (für die Beseitigung) zu erfolgen, oder ist in Abstimmungen mit dem Landratsamt festzulegen.	Die Hinweise wurden aufgenommen.
<b>1.8</b>	<u>Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes</u> Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.	Kenntnisnahme.
<b>4</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	Schreiben vom 07.11.2022
<b>4.1</b>	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. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	Kenntnisnahme.

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
4.2	<p><b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation sowie im Randbereich zu den Gesteinen der Arietenkalk-Formation (jeweils Unterjura).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In den Gesteinen der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
4.3	<p><u>Boden</u></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
11	<b>Netze BW GmbH, Tuttlingen</b> Schreiben vom 17.10.2022	
	Bezüglich der Dimensionierung des Stromanschlusses für das geplante Ärztehaus, bitten wir Sie uns jedoch zeitnah in die Planung mit einzubeziehen.	Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis, Dieser wird an die Objektplaner weitergegeben.

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
12	<b>ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH &amp; Co. KG</b> Schreiben vom 10.10.2022	
	Unsererseits bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Eine Anbindung des Neubaus an das lokale Gasnetz ist problemlos möglich. Beachten Sie bitte, dass sich auf dem Baugrundstück eine Gasleitung befindet (ehemaliger Hausanschluss), welche vor einer Bebauung evtl. still-/umgelegt werden müsste.	Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis, Dieser wird an die Objektplaner weitergegeben.
13	<b>Deutsche Telekom AG, Donaueschingen</b> Schreiben vom 27.10.2022	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: <a href="https://www.telekom.de/bauherren">https://www.telekom.de/bauherren</a>	Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis. Die technische Versorgung/Anbindung der Baufläche wird im Rahmen des Bauvorhabens geplant und mit den Versorgungsunternehmen (hier: Telekom AG) abgestimmt.
16	<b>Polizeipräsidium Konstanz</b> Schreiben vom 02.11.2022	
	grundsätzlich bestehen gegen den BBP „Ärztehaus Aldingen“ keine Bedenken. Allerdings sind in den Planunterlagen drei Ein-/Ausfahrten auf die Schuraer Straße (K 5910) erkennbar. Aus verkehrspolizeilicher Sicht kann lediglich der südlichsten Ausfahrt zugestimmt werden. Bei den anderen beiden können nach Planlage die Sichtweiten auf den fließenden Verkehr der K 5910 nicht eingehalten werden, was zwangsläufig zu gefährlichen Situationen führen würde. Es wird gebeten, am weiteren Verfahren beteiligt zu bleiben.	Siehe hierzu Nr. 1.5.1

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b> <i>gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.10.2022 bis 09.11.2022</i>		<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
<b>1</b>	<p><b>Bürger 1</b> (Nachbarschaft nördlich) Schreiben vom 03.11.2022</p> <p><u>Anmerkungen - Bedenken</u></p> <p>Durch die Bauhöhe ist in bestimmter Jahreszeit (November — März) keine Sonne mehr im EG Wohnbereich vorhanden.</p> <p>Vermeehrt Schatten im Grünbereich — Rasen verschlechtert sich. Durch die vorgesehenen Bäume wieder zunehmend mehr Laub vom fremden Grundstück.</p> <p>Einziger Rückzugsort ist nicht mehr gegeben, Lärmbelästigung vor dem Haus ist enorm durch Geschäfte und Kebab in Hauptstr. 18, 21 und 23. Es wird keine Rücksicht auf die angrenzenden Nachbarn genommen. Letzte Privatsphäre ist nicht mehr vorhanden, da die vorgegebene Bebauung dies nicht mehr zulässt. Da befindet man sich nun dauernd im Blickfeld von fremden Personen.</p> <p>Ursprünglicher Plan sah eine Bebauung bis zum Standort der Birken vor, aber der momentane Entwurf reicht weit in das Grundstück hinein. In Aldingen sind schon genug negative Anschauungsobjekte. Hier werden durch die großen Bauklötze nur die eigenen Vorteile vorangetrieben.</p> <p>Ein Wertverlust von unserem Gebäude und Grundstück ist unserer Sicht nach ebenso vorhanden. Da ist die hohe bzw. höchste Grundsteuerbewertung für die Grundstückfläche keineswegs mehr berechtigt.</p>	<p>Die Bedenken und Vorbehalte aus der Nachbarschaft in Bezug auf die geplante Bebauung der bisherigen Freifläche sind grundsätzlich nachvollziehbar.</p> <p>Mögliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Neubebauung bewegen sich jedoch in einem üblichen, hinnehmbaren Rahmen, wie er auch andernorts in der Gemeinde in ähnlicher Weise anzutreffen ist.</p> <p>In der städtebaulichen Betrachtung ergibt sich aufgrund der örtlichen Situation ein vergleichsweise großer Abstand der neuen Gebäude zur nördlichen Nachbarbebauung. Zusätzlich zu den bereits relativ großen Gartenflächen der Nachbargrundstücke, ist auch im Bebauungsplan mit den Baufenstern ein erhöhter Grenzabstand von 5,0 m festgesetzt, dies entspricht dem Doppelten des üblichen, gesetzlichen Grenzabstandes. Darüber hinaus schafft die geplante Grünzone mit Baumpflanzungen eine Abschirmung zwischen den Grundstücken.</p> <p>Entgegen dem ursprünglichen Planentwurf, der noch ein großes zusammenhängendes Baufenster vorsah, wurde das Baufeld nunmehr zu zwei kleineren Baufenstern aufgeteilt. Durch die Unterbrechung ergibt sich eine gesicherte Freifläche, die sich auch positiv auf die angesprochenen Nachbarbelange (u.A. Besonnung) auswirken dürfte.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit der Bebauung der bisherigen Baulücke und der heranrückenden Nachbarschaft naturgemäß Auswirkungen und Beeinträchtigungen verbunden sind, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeitweiliger Schattenwurf auf Grundstücke und Gebäude,</li> <li>- Gegenseitige Blickbeziehungen in Wohn- und Gartenbereiche,</li> </ul>

**ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.11.2023

<b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b> <i>gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.10.2022 bis 09.11.2022</i>	<b>Beschlussvorschlag</b> <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhabensbedingte Veränderungen der Immobilienwerte (Wertminderungen oder auch Wertsteigerung).</li> <li>- zunehmende Geräuschkulisse, etc.</li> </ul> <p>Hierbei handelt es sich jedoch um übliche Begleiterscheinungen einer Nachbarschaft, die Rahmen der Nachverdichtung nicht zu vermeiden und im vorliegenden Fall in Anbetracht der gegebenen Abstände zu vertreten bzw. hinzunehmen sind.</p>