

**Bebauungsplan der Innenentwicklung und örtliche Bauvorschriften
 "Seniorenzentrum Sonnenhalde", Altensteig
 Öffentliche Auslegung vom 16.10.-20.11.2014**

Anlage 2

	Anregungen	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2015
1.	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung Anlieger und Eigentümer des Flst. 60/13, Markgrafenweg 26 Schreiben vom 16.11.2014</p> <p>Zu 1.1 der Abwägungstabelle (1. Auslegung) Ihre Ausführungen zu der planerischen Entwicklung im Bereich Seniorenzentrum im in Bezug auf das Grundstück Markgrafenweg 26 unzutreffend und stellen somit eine Fehlinformation des Stadtrates dar. Richtig ist, dass der Bereich zwar mehrfach überplant wurde, aber der nördliche Bereich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes vom 09.01.1985 und der Erwerb meines Grundstückes in 1985 keiner planerischen Veränderung unterworfen war. Die am 09.01.1985 festgeschriebene planerische Nutzung hob vielmehr die im Bebauungsplan vom 09.04.1980 festgeschriebene Nutzungsmöglichkeit des Baugrundstücks Seniorenzentrum auf und grenzte die bauliche Nutzung ab. Die planerische Nutzung zugunsten des Seniorenheims tangierte mein Grundstück auf einer Länge von ca. 3,00 m. Aufgrund dieser Planungsgrundlage wurde von mir in 1985 der Grundstückserwerb getätigt.</p>	<p>Eine umfassende Prüfung der alten Planunterlagen hatte ergeben, dass im Bebauungsplan "Sonnenhalde V" (09.01.1985) die bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben wurden. Somit wurden auch die nördlichen Baufensterteile, die sich nun auf privaten Wohngrundstücken befanden aufgehoben. Leider wurde in der darauf folgenden Änderung mit Bebauungsplan "Sonnenhalde - Änderung II am Seniorenheim" (20.01.1999) dieses Baufenster wieder im ursprünglichen Umfang eintragen, so dass aus heutiger Sicht unklar ist, ob diese Baufensterteile tatsächlich rechtswirksam aufgehoben wurden. Deshalb hatten wir mit dem neuen Bebauungsplan "Seniorenzentrum Sonnenhalde" diesen früheren Fehler bereinigen wollen.</p> <p>Zwischenzeitlich sind wir jedoch zu dem Ergebnis gekommen, diese "alten" Baufenster auf den Privatgrundstücken Markgrafenweg 26, 28, 30 zu belassen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den tatsächlichen Bereich des Seniorenzentrums zu reduzieren. Die nördlichen Privatgrundstücke würden damit außerhalb des Bebauungsplansgebiets "Seniorenzentrum Sonnenhalde" liegen und die dortigen Baufenster im südlichen Grundstücksbereich hätten weiterhin Bestand.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hinsichtlich des Geltungsbereiches entsprechend geändert.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>

	Anregungen	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2015
	<p>Ihr Hinweis, dass Eigeninteressen der Stadt nicht im Vordergrund stehen ist eine Ironie, die nur Sie selbst verstehen. Gehen Sie bitte davon aus, dass die Stadtbevölkerung von Altensteig über den jährlichen Verlust in sechsstelliger Höhe und die Renovierungsrückstände informiert ist. Ohne eine wertschöpfende Erhöhung der Verwertungsmöglichkeiten des Seniorenheimes und eine Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes Seniorenheim sind einer Vermarktung enge Grenzen gesetzt.</p>	<p>Wir verweisen hierzu nochmals auf die Ausführungen der Abwägung der während der ersten Auslegung vom 12.06.-14.07.2014 eingegangenen Stellungnahmen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, weil zum Erhalt des Pflegeheims am bisherigen Standort Veränderungen der Baulichkeiten des Seniorenzentrums erforderlich werden. Für eine optimale wirtschaftliche Nutzung muss das Seniorenpflegeheim entsprechend erweitert und aufgerüstet werden. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Erweiterungsabsichten war deshalb auch für die langfristige Standortsicherung erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>
	<p>Ihre Hinweise zu den Gebäudeabständen zu den Grundstücken Markgrafenweg 26, 28, 30 sind absolut uninteressant. Es zählen alleine die Abstände zu den Grundstücksgrenzen in Verbindung mit der Gebäudehöhe. Auch Ihr Hinweis auf die Gebäudehöhe der Grundstücke Markgrafenweg 26, 28, 30 ist ohne Belang und als Begründung einer erhöhten Nutzung des Grundstücks Seniorenheim nicht tauglich.</p>	<p>Uns ist bekannt, dass baurechtlich die Gebäudeabstände zu den Grundstücksgrenzen relevant sind. Diese wurden im Bebauungsplan bei der Festlegung der Baufenster auch berücksichtigt. Die Abstände des nördlichen Baufensters zur nördlichen Grundstücksgrenze liegen zum Großteil deutlich über dem nach der LBO festgelegten Mindestabstand von 2,50 m. Der Grenzabstand des Baufensters zur südlichen Grenze des Grundstücks Markgrafenweg 26 liegt z. B. bei 4 m. Legt man die Wandhöhe von 7,00 m zu Grunde, müsste der Grenzabstand lt. § 5 Abs. 7 LBO 2,80 m (0,4) betragen, mind. jedoch 2,50 m. Der Mindestabstand kommt jedoch nur in einem kleinen Teilbereich des Baufensters südlich des Grundstücks Urbachstr. 11 zum Tragen.</p> <p>Auf die Abstände des Baufensters zu den Wohngebäuden bzw. den Baufenstern auf den nördlichen Privatgrundstücken wurde nur deshalb hingewiesen, damit man einen Eindruck der Bebauungsdichte erhält.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>

	Anregungen	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2015
	<p>Bezüglich der von Ihnen bestrittenen Beeinträchtigung der Sicht, empfehle ich Ihnen eine örtliche Besichtigung vorzunehmen, bzw. sich durch ein Schaugerüst das Ausmaß der geplanten Baumaßnahme zu visualisieren. Sehr schnell werden Sie erkennen, dass nicht nur die Sichten in südlicher Richtung durch den Hausblock vermieden werden, sondern auch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung auf mein Grundstück erheblich eingeschränkt ist. Es geht hier nicht nur um die Ästhetik, sondern um die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten meines Grundstücks, die Einschränkung der Vewertbarkeit meines Gebäudes und die Minderung meiner Wohnqualität. Ich möchte dies kurz zusammenfassen: Die aus wirtschaftlichem Eigennutz geplanten Wertschöpfungsmaßnahmen sollen durch Einschränkung der Rechte der Anwohner und zu Lasten der Anwohner durchgeführt werden. Diese Vorgehensweise stellt eine Enteignung dar und ist entschädigungspflichtig.</p>	<p>Wir verweisen hierzu nochmals auf die Ausführungen der Abwägung der während der ersten Auslegung vom 12.06.-14.07.2014 eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p>Auch eine Beeinträchtigung der Aussicht durch eine Bebauung in der Nachbarschaft ist regelmäßig nicht schutzwürdig (BVerwG 09.02.1995 - 4 NB 17/94, VGH Mannheim 11.05.2000 - 3 S 690/99, BVerwG 22.08.2000 - 4 BN 38/00). Der geplante Erweiterungsbau, der mit seinem "Hausblockcharakter" die Aussicht verhindere, versperrt keine außergewöhnliche Aussicht.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Topographie mit leicht fallendem Gelände in südlicher Richtung muss der neue Gebäudekörper sogar in das Gelände eingeschnitten werden, um einen Anbau an den Gebäudebestand auf gleicher Erdgeschossfußbodenhöhe zu ermöglichen. Der neue Gebäudekörper wird sich somit bei der festgelegten Firsthöhe von max. 7,00 m nur ca. 5,30 m über dem vorhandenen Gelände erheben. Von einer Beeinträchtigung der Belichtung durch Verschattung kann somit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grenzabstände bzw. der Abstände der jeweiligen Baufenster untereinander nicht ausgegangen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>

	Anregungen	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2015
	<p>2. Erneute Auslegung vom 16.10. bis 07.11.2014 Die erneute Auslegung wurde im Altensteiger Amtsblatt am 08.10.2014 bekannt gegeben. Die Auslegung wurde begründet mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 15.09.2014 und der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 23.09.2014. Es wurde nicht auf die Erhöhung der Traufhöhe von 6,00 m auf 7,00 m und auf die Erweiterung des nördlichen Baufensters in östliche Richtung um ca. 3,00 m verwiesen. Zudem wurde die Firsthöhe auf 7,00 m belassen, wobei dann ein Pultdach oder Satteldach bei zweigeschossiger Bauweise nur schwer vorstellbar wird. Auch befanden sich am 27.10.2014 und 30.10.2014 die Planungsunterlagen nicht in der öffentlichen Auslage. Durch diese fehlenden Hinweise wurde die Öffentlichkeit bewusst unvollständig informiert und somit getäuscht.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass auf wesentliche planerische Änderungen nicht öffentlich hingewiesen wurde und die öffentliche Auslage unvollständig und nicht durchgängig war, wurde die öffentliche Auslegung nicht ordnungsgemäß durchgeführt.</p>	<p>Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dabei sind lediglich der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mind. eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Wurde der Bebauungsplan nach der ersten Auslegung geändert, ist dieser nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.</p> <p>Die Auslegung wurde also nicht begründet mit den umweltbezogenen Unterlagen (artenschutzrechtliche Untersuchung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz), sondern es wurde auf diese vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen gesetzeskonform hingewiesen.</p> <p>Auf die im Planentwurf vorgenommenen Änderungen muss in der Bekanntmachung nicht hingewiesen werden - dies sieht der Gesetzgeber ausdrücklich nicht vor. Was bekannt gemacht werden muss, ist oben dargestellt. Jedermann hat die Möglichkeit, während der Auslegung die Unterlagen einzusehen und bei Fragen dazu mit Vertretern des Stadtbauamtes zu sprechen und sich über die Änderungen/Ergänzungen bei Bedarf zu informieren.</p> <p>Die Trauf- und Firsthöhe wurde anhand der letzten Planstudie des Investors einheitlich auf 7,00 m festgelegt, was bedeutet, dass es sich um Flachdachgebäude handeln muss. Die Angaben zu den verschiedenen Dachformen und -neigungen können daher entfallen. Leider wurden die ausgelegten Planunterlagen insgesamt viermal entwendet, trotzdem diese mit einem Stahlseil gesichert waren. Die entwendeten Unterlagen wurden von uns allerdings umgehend ersetzt. Davon abgesehen hätten die Unterlagen jederzeit in den Büros 302 und 303 eingesehen werden können.</p> <p>Auf den Tischen ausgelegt waren die Begründung mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften sowie die umweltbezogenen Unterlagen. Der Lageplan war bei den umfangreichen Textunterlagen auf dem Tisch nicht dabei, da dieser (in gut lesbarer Form im DIN A3-Format) an der großen Pinnwand direkt vor den Tischen mit den ausgelegten umfangreichen Textteilen und Gutachten gut sichtbar angebracht war. Zusätzlich wurde mit einem großen Hinweisschild an der Pinnwand auf den Auslegungszeitraum hingewiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren bezüglich der erneuten Auslegung wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>
			<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>

	Anregungen	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2015
	<p>3. Erneute Auslegung vom 30.10. bis 20.11.2014 Die erneute Auslegung wurde im Altensteiger Amtsblatt am 22.10.2014 bekannt gegeben. Die Auslegung wurde wie die vorhergehende Auslegung , ergänzt um die Stellungnahme der Fachbehörde Calw, begründet. Auch hier wurde nicht auf die wesentlichen Änderungen der Traufhöhe und der Erweiterung des nördlichen Baufensters verwiesen. In die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden zudem Flächen der Grundstücke Markgrafenweg 26, 28, 30 einbezogen, die von der planerischen Neugestaltung nicht betroffen sind. Die Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist somit um die Flächen falsch. Das Ökokonto der Stadt Altensteig ist daher entsprechend stärker zu belasten. Die öffentliche Auslegung umfasste auch hier nicht die Auslage einer lesbaren Plankopie. Lediglich die Planungsunterlagen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz standen zur Verfügung, die ohne optische Vergrößerungen nicht lesbar sind. Insofern wurde diese öffentliche Auslegung nicht ordnungsgemäß durchgeführt.</p>	<p>Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung wurde am 22.10.2014 zur Klarstellung lediglich wiederholt. Hier wurde der Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen ergänzt um Inhaltlichkeiten sowie die Stellungnahme des Landratsamtes. Es handelte sich jedoch nicht um eine neue Auslegung, sondern die Frist verlängerte sich durch die erneute Bekanntmachung einfach vom 07.11.2014 auf 20.11.2014. Tatsächlich ausgelegt wurden die Unterlagen vom 16.10.-20.11.2014 und zwar mit allen Unterlagen - auch dem Lageplan (an der Pinnwand siehe oben).</p> <p>In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurden die Flächen einbezogen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Derzeit sind dies auch noch die Teilflächen der Grundstücke Markgrafenweg 26, 28, 30. Der Geltungsbereich soll hier jedoch auf die Grundstücke des Seniorenzentrums reduziert werden (siehe oben), so dass die privaten Grundstücksteilflächen künftig außen vor bleiben.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hinsichtlich des Geltungsbereichs entsprechend geändert.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>
2.	<p>Landratsamt Calw</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>2.1 Sicherstellung einer Löschwasserversorgung von 96 m³/Std. über 2 Stunden durch genormte Unterflurhydranten mit einem max. Abstand von 100 m. Rechtsgrundlagen: § 15 Abs. 1 LBO, § 2 Abs. 5 LBOAVO, § 3 Abs. 1 FWG Ba-Wü, Arbbl. DVGW 405 Überwindung durch Errichtung genormter unter-/oberirdischer Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche.</p> <p>Anregungen</p> <p>2.2 Umwelt-/Arbeitsschutz Im Bereich des Seniorenzentrums ist laut Kanalplan der Stadt Altensteig ein Regenwasserkanal vorhanden. Wir gehen davon aus, dass das unverschmutzte Dachflächenwasser der Gebäude in diesen Regenwasserkanal entwässert wird. Sollten die angeschlossenen Dachflächen über 1200 m² Fläche betragen, ist die Entwässerung entsprechend der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser dem Landratsamt Calw anzuzeigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird um diese Vorgabe entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ist ansonsten Sache des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p> <p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>

	Anregungen	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2015
2.3	Naturschutz Die nachgeholte Behandlung des Artenschutzrechts ist nachvollziehbar. Bei Einhaltung der vorbeugenden Festsetzung ist nicht mit einschlägigen artenschutzrechtlichen Verboten zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Dem Vorschlag wird gefolgt.
2.4	Hinweise Brandschutz Die Hinweise zur feuerwehrtechnischen Erschließung unter Ziff. 4.2, Seite 7 der Anlage 1 zum Anhörungsvorgang sind weiterhin zu beachten.	Der Hinweis wurde in den Teil D des Bebauungsplans unter Ziff. 11 bereits aufgenommen.	Dem Vorschlag wird gefolgt.
			Stand: 18.12.2014 Nadine Hentschel Bereich Baurecht