

Öffentliche Gemeinderatsitzung

Am **Freitag, den 9. März 2018** findet um **15.00 Uhr** im **Sitzungssaal des Rathauses, Dorfstr. 18** eine öffentliche Gemeinderatsitzung statt. Hierzu sind alle Interessierten herzlich eingeladen. Die öffentlichen Sitzungsunterlagen werden im Sitzungssaal ausgelegt und können im Vorfeld der Sitzung auf der Homepage der Gemeinde unter www.bodnegg.de, Menüpunkt „Rathaus“, Unterpunkt „Gemeinderat“, „Unterlagen/Termine“ eingesehen werden.

Tagesordnung:

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Sitzung
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Bürgerfragestunde
4. Baugesuche:
 - a) Einbau einer Wohneinheit in den best. Dachstuhl, Aufbau von zwei Schleppdachgaupen, Anbau einer Doppelgarage mit Dachterrasse an das bestehende Wirtschaftsgebäude, Sommershub, Flst. Nr. 460/2
 - b) Errichtung eines Carports mit Remise, Flst. Nr. 115/17
5. Karrierebegleiterin am Bildungszentrum Bodnegg
- Tätigkeitsbericht
6. 1. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld II“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld III“
- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Änderung des Bebauungsplans „Tobel“
- Aufstellungsbeschluss
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
8. Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2018
9. Bestellung von Bürgermeister Christof Frick zum Ratschreiber
10. Verschiedenes und Bekanntgaben
11. Wünsche und Anträge aus dem Gemeinderat

Es schließt sich eine nichtöffentliche Sitzung an.

Christof Frick
Bürgermeister

Informationen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten:

TOP 1:

Dem Gemeinderat werden die einzelnen Tagesordnungspunkte der letzten öffentlichen Sitzung noch einmal zur Kenntnis gebracht und das Protokoll unterschrieben.

TOP 2:

Sollte der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung Beschlüsse gefasst haben, die öffentlich bekannt gegeben werden können, dann werden diese bekannt gemacht.

TOP 3:

Unter diesem Tagesordnungspunkt haben Einwohner und die ihnen gleichgestellten Personen und Personenvereinigungen die Möglichkeit, Fragen zu Gemeindeangelegenheiten zu stellen oder Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten. Zu den gestellten Fragen, Anregungen und Vorschlägen nimmt der Bürgermeister Stellung.

Gerne können Anliegen, Anfragen und Wünsche - die nicht von zentraler Bedeutung sind – der Gemeindeverwaltung auch außerhalb der Gemeinderatsitzung mitgeteilt werden. Die Kontaktdaten der einzelnen Mitarbeiter und des Bürgermeisters können der gemeindlichen Homepage entnommen werden, bzw. sind regelmäßig im Gemeindeblatt abgedruckt.

Nachfolgend noch einmal der genaue Wortlaut aus der Geschäftsordnung des Gemeinderats:

§ 27 Fragestunde

(1) *Einwohner und die ihnen gleichgestellten Personen und Personenvereinigungen nach § 10 Abs. 3 und 4 GemO können bei öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats Fragen zu Gemeindegangelegenheiten stellen oder Anregungen und Vorschläge unterbreiten (Fragestunde).*

(2) *Grundsätze für die Fragestunde:*

- a) *Die Fragestunde findet in der Regel am Beginn der öffentlichen Sitzung statt. Ihre Dauer soll 30 Minuten nicht überschreiten.*
- b) *Jeder Frageberechtigte im Sinne des Absatzes 1 soll in einer Fragestunde zu nicht mehr als drei Angelegenheiten Stellung nehmen und Fragen stellen. Fragen, Anregungen und Vorschläge müssen kurz gefasst sein und sollen die Dauer von drei Minuten nicht überschreiten.*
- c) *Zu den gestellten Fragen, Anregungen und Vorschlägen nimmt der Vorsitzende Stellung. Kann zu einer Frage nicht sofort Stellung genommen werden, so wird die Stellungnahme in der folgenden Fragestunde abgegeben. Ist dies nicht möglich, teilt der Vorsitzende dem Fragenden den Zeitpunkt der Stellungnahme rechtzeitig mit. Widerspricht der Fragende nicht, kann die Antwort auch schriftlich gegeben werden. Der Vorsitzende kann unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Satz 2 GemO von einer Stellungnahme absehen, insbesondere in Personal-, Grundstücks-, Sozialhilfe- und Abgabensachen sowie in Angelegenheiten aus dem Bereich der Sicherheits- und Ordnungsverwaltung.*

TOP 4:

Die Baugesuche werden im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

TOP 5:

Ein Qualitätsmerkmal des Bildungszentrums sind die intensiven Bemühungen um die Berufsorientierung und die Berufswegeplanung für die Schülerinnen und Schüler der Werkrealschule und der Realschule. Vor diesem Hintergrund wurde zum 01.10.2016 Anja Dvorski als Karrierebegleiterin am Bildungszentrum eingestellt. Ihre Aufgabe ist unter anderem die intensive Einzelfallbetreuung in der Vermittlung von Praktika, der Suche von geeigneten Ausbildungsbetrieben, dem Erstellen von Bewerbungen, dem individuellen Bewerbungstraining und der persönlichen Beratung. Anja Dvorski wird in der Sitzung über ihr bisheriges Engagement berichten.

TOP 6:

In der Sitzung vom 09.12.2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne Kofeld II und Kofeld III für das Grundstück Flst. Nr. 15/10 (Käserei Bauhofer) gefasst und damit die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Die Änderung hat zum Ziel der Käserei Bauhofer die Möglichkeiten zu schaffen, die bestehende Käserei nach Westen zu erweitern. Die auf dem Grundstück bisher festgesetzte private Grünfläche soll als bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Zur Kompensation dieser Änderung müssen im Rahmen des Verfahrens auch entsprechend Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich weitere Erkenntnisse aufgrund derer der Geltungsbereich der Änderung um die Grundstücke Flst. Nr. 15/3, 15/4, 15/5, 15/34 und 15/21 erweitert werden musste. Die Grundstücke Flst. Nr. 15/34 und 15/21 befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes „Kofeld III“. In der Sitzung vom 10.11.2017 hatte der Gemeinderat über den Entwurf beraten und beschlossen die Behördenbeteiligung sowie öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung durchzuführen. Der Entwurf lag vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 zur Einsichtnahme und Abgabe von Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen im Rathaus und online auf der Homepage der Gemeinde aus. In der kommenden Sitzung hat der Gemeinderat nun über die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen zu beraten. Sofern die Planung wesentliche Änderungen erfährt, ist eine zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Wenn nicht, kann der Entwurf als Bebauungsplan beschlossen werden.

TOP 7:

Der Grundstückseigentümer beantragte die Änderung des Bebauungsplans „Tobel“ im Bereich der Flst. Nrn. 882 und 891/1 um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. Der Gemeinderat berät über die

Einleitung des Verfahrens zur entsprechenden Änderung des rechtgültigen Bebauungsplans „Tobel“.

TOP 8:

Die Eckdaten für den Haushaltsplan 2018 wurden bereits in der Sitzung im Februar vom Gemeinderat festgelegt. Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan 2018 mit Stellenplan und Finanzplanung werden nun beraten und beschlossen.

TOP 9:

Bisher war Bürgermeister Christof Frick aufgrund des § 58 Abs. 2 Gemeindeordnung Kraft Amtes Ratschreiber. Nachdem Wegfall des Absatzes 2 muss Bürgermeister Frick nun rückwirkend zum 01.01.2018 zum Ratschreiber bestellt werden.

**Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung der Gemeinde Bodnegg
am 09.03.2018**

➤ **öffentlich**

Tagesordnungspunkt 4a:

- Einbau einer Wohneinheit in den best. Dachstuhl, Aufbau von zwei Schleppdachgaupen,
Anbau einer Doppelgarage mit Dachterrasse an das bestehende Wirtschaftsgebäude,
Sommershut, Flst. Nr. 460/2. Nr. 830/1

Rechtsgrundlage:

Einbau Wohnung und Aufbau Dachgaupen → § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Anbau Doppelgarage mit Dachterrasse → § 35 Abs. 2 BauGB

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Die Nutzungsänderung/Umbau eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes ist genehmigungsfähig, wenn

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) das Gebäude vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- d) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- e) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen
- f) eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Rechtliche Beurteilung:

Die Vorschriften des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden eingehalten.

§ 35 Abs. 2 BauGB

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Beeinträchtigt sind grundsätzlich Belange des Naturschutzes, Belange des Bodenschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft oder das Landschaftsbild. Mit der Auflage von Ausgleichspflanzungen ist zu rechnen.

Nach Auffassung der Gemeindeverwaltung kann das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Einbau einer Wohneinheit in den best. Dachstuhl, Aufbau von zwei Schleppdachgaupen, Anbau einer Doppelgarage mit Dachterrasse an das bestehende Wirtschaftsgebäude, Sommershut, Flst. Nr. 460/2. Nr. 830/1 wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Anlage

Lageplan ,Grundriss DG

**Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung der Gemeinde Bodnegg
am 09.03.2018**

➤ **öffentlich**

Tagesordnungspunkt 4b:

- Errichtung eines Carports mit Remise und Dachterrasse Flst. Nr. 115/17

Rechtsgrundlage:

Bebauungsplan „Rotheidlen IV“ → **§ 30 BauGB**

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den getroffenen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Befreiungen: → **§ 31 BauGB**

- Überschreitung des Baufensters

Rechtliche Beurteilung:

Bis auf die Überschreitung des Baufensters in Richtung Westen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Rotheidlen IV“ eingehalten. Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen aus Sicht der Verwaltung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen herzustellen und die erforderliche Befreiung zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines Carports mit Remise und Dachterrasse, Flst. Nr. 115/17 wird zugestimmt.

Die erforderliche Befreiung wird erteilt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Anlage (Rückseite)

Lageplan, Ansicht

Gemeinderatsitzung, 9. März 2018➤ **öffentlich****Tagesordnungspunkt 5: Karrierebegleiterin am Bildungszentrum Bodnegg
- Tätigkeitsbericht****Sachverhalt:**

Ein Qualitätsmerkmal des Bildungszentrums sind die intensiven Bemühungen um die Berufsorientierung und die Berufswegeplanung für die Schülerinnen und Schüler der Werkrealschule und der Realschule. Nach außen sichtbar wird dies durch das BORIS-Berufswahlsiegel, welches dem BZB bereits zum zweiten Mal bis 2020 verliehen wurde. Vor diesem Hintergrund wurde zum 01.10.2016 Anja Dvorski als Karrierebegleiterin am Bildungszentrum eingestellt. Ihre Aufgabe ist unter anderem die intensive Einzelfallbetreuung in der Vermittlung von Praktika, der Suche von geeigneten Ausbildungsbetrieben, dem Erstellen von Bewerbungen, dem individuellen Bewerbungstraining und der persönlichen Beratung. Dieses „persönliche Kümern“ ist insbesondere bei Schülerinnen und Schülern erforderlich, die nicht die notwendige Unterstützung seitens der Eltern bekommen.

Unsere Karrierebegleiterin füllt nicht nur diese Lücke bestens aus, sondern ist auch sehr aktiv bei der Akquise neuer Bildungspartnerschaften etc.

In der Sitzung wird Anja Dvorski in Form einer Präsentation einen Abriss über ihr bisheriges Engagement am Bildungszentrum geben. Nachfolgend ein paar Stichpunkte vorab:

- ✓ Startschuss im Oktober 2016
- ✓ Wer bin ich?
- ✓ Was macht eine „Karrierebegleitung“?
- ✓ Kooperationen
- ✓ Wie kommen unsere Schüler an einen Ausbildungsplatz?
- ✓ Berufsorientierung am BZ Bodnegg
- ✓ Bildungspartner Stand 2016 und heute
- ✓ Kooperationen unserer Bildungspartner
- ✓ BORS-Theorietage am BZ Bodnegg
- ✓ Vorstellung Timer
- ✓ Theater KOOBOO
- ✓ Standortsicherung Schule
- ✓ Medienentwicklungsplan
- ✓ Blick in die Zukunft

**Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung der Gemeinde Bodnegg
am 09.03.2018**➤ **öffentlich****Tagesordnungspunkt 6:****1. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld II“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld III“****- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 09.12.2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne Kofeld II und Kofeld III für das Grundstück Flst. Nr. 15/10 (Käserei Bauhofer) gefasst und damit die Einleitung des Änderungs-Verfahrens beschlossen. Die Änderung hat zum Ziel, die Möglichkeiten zu schaffen die bestehende Käserei nach Westen zu erweitern. Die auf dem Grundstück bisher festgesetzte private Grünfläche soll als bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werde. Zur Kompensation dieser Änderung müssen im Rahmen des Verfahrens entsprechend Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Anschließend wurde die Entwurfsplanung ausgearbeitet und die frühzeitige Behördenbeteiligung (12.01.2017) sowie aufgrund weiterer baulicher Entwicklungen ein 2. Abstimmungsgespräch mit dem Vorhabenträger (Käserei Bauhofer) durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich weitere Erkenntnisse aufgrund derer der Geltungsbereich der Änderung um die Grundstücke Flst. Nr. 15/3, 15/4, 15/5, 15/34 und 15/21 erweitert werden musste. Außerdem wurden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Entwurf des Textteils und im Plan in der Fassung vom 24.10.2017 festgesetzt.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 10.11.2017 wurde der Entwurf vom 24.10.2017 unter Einarbeitung von folgenden konkreten Änderungen gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Öffentlichkeit beschlossen.

- Festsetzung der zulässigen Zufahrtsbreite auf die Grundstücke Flst. Nr. 15/21 und Flst. Nr. 15/34 auf maximal 5 Meter je Grundstück
- Ausschluss von Flachdächern auf den Grundstücken Flst. Nr. 15/21 und Flst. Nr. 15/34
- Ausschluss von Tanks auf Flst. Nr. 15/21 und Flst. Nr. 15/34
- Blech wird als Dachmaterial zugelassen.

Dieser abgeänderte Entwurf erhielt das Fassungsdatum vom 15.11.2017 und lag sodann vom 27.11.2017 bis zum 05.01.2018 im Rathaus und auf der Gemeindehomepage zur Einsichtnahme und Stellungnahme für die Öffentlichkeit aus. Außerdem wurden mit dieser Entwurfsfassung die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während dieser Beteiligung sind sowohl Stellungnahmen der Behörden- und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen (Anlage; Abwägungstabelle)

Diese wurden entsprechend der Abwägungstabelle in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Die neue Entwurfsplanung erhielt das Fassungsdatum vom 26.02.2018.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- die Herabsetzung der GRZ auf den Flst. Nrn. 15/21 und 15/34 von 0,67 auf 0,6
- Anpassung der Baugrenze entlang der L326 an die bestehenden Gebäude
- Werbeanlagen dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten nicht beleuchtet werden
- keine Zu- und Ausfahrten im südwestlichen Teil des Grundstücks entlang der K 7986
- Zulässigkeit von Tanks auf den Flst. Nrn. 15/21 und 15/34 bis max. 6,50m Höhe

Der Gemeinderat hat nun über den Entwurf in der Fassung vom 26.02.2018 zu beraten und insbesondere über die eingegangenen Stellungnahmen abzuwägen. Dabei ist über eine erneute förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Bebauungsplan-Änderung Kofeld II und III zu

entscheiden. Eine erneute Beteiligungsrunde ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der vorgeschlagenen Änderungen erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungen wird aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 15/3, 15/4, 15/5, 15/10, 15/34 und 15/21.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Stärkung des gewerblichen Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
- abschließende Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Gebiet durch verbindliche Vorgaben (qualifizierter Bebauungsplan)
- Prüfung sowie Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. d. Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.11.2017 zu eigen.
2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 26.02.2018.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 26.02.2018 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Anlagen

- Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld II“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Kofeld III“ in der Fassung vom 26.02.2018
 - Textteil
 - Zeichnerischer Teil (Plan)
- Abwägungstabelle

Gemeinde Bodnegg 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.11.2017 Büro Sieber, Lindau (B)
19.02.2018

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2017 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 15.11.2017 bis zum 19.12.2017 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und Landschaftspflege (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SB Lebensmittelhygiene (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Amtzell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Grünkraut (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Neukirch (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Waldburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeindeverwaltungsverband Gullen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Tett nang (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 18.12.2017:	I. Raumordnung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Abwägung/Beschluss: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	---	---	---

II. Straßenwesen

Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

Entwurf

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Gegen die Baugrenzen entlang der Landesstraße bestehen Bedenken. Die Baugrenzen sind an die bestehenden Gebäude anzupassen.

Die zwischen der Baugrenze und der Landesstraße bestehende Fläche gilt als nicht überbaubare Grundstücksfläche. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Die bestehenden Silos sind hiervon ausgenommen.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb nicht überbaubaren Grundstücksstreifens entlang der L 326 nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen aufzunehmen.

Weitere Details werden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

Hinweise:

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zu den Abständen zu Baugrenzen und zur Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen werden an die bestehenden Gebäude angepasst. Es wird ein Hinweis zu den Nebenanlagen im Textteil ergänzt.

Der Hinweis zu den ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Gebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>Überarbeitung des Bebauungsplanes</p> <p>Die Gemeinde Bodnegg wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme aufzustellen und die Straßenbauverwaltung am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	
1.3.2	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 18.12.2017:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Nr. 2.3 und Nr. 2.4: Das natürliche Gelände ist als Bezugspunkt nicht ausreichend bestimmbar, da es sich jederzeit verändern kann. Bitte wählen Sie einen bestimmbaren Bezugspunkt.</p> <p>Nr. 2.9 Zufahrtsverbot: Das Planzeichen Nr. 6.4, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist noch zu ergänzen.</p> <p>Nr. 2.20 und 2.21: Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines Geltungsbereichs fest.</p> <p>Wir bitten Sie daher um Klarstellung, in welchen BP das Deckblatt mit der Abgrenzung nach Nr. 2.19 eingeklebt werden soll und Namen der BP künftig trägt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Bezugspunkt wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das natürliche Gelände durch Aufschüttung oder Abgrabung verändert werden kann. Aufgrund von Abgrabungen oder Aufschüttungen kann die Gebäudehöhe erhöht oder erniedrigt werden. Da das Plangebiet nur geringe topographische Geländeunterschiede aufweist und nahezu eine ebene Fläche darstellt, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Veränderungen der Gebäudehöhe übermäßig in Erscheinung treten werden. Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Das Planzeichen Nr.6.4 wird zur Kenntnis genommen und in Text- und Planteil ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zu den Nr.2.20 und 2.21 wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Da der Bebauungsplan "Kofeld II" vollständig ersetzt wird, empfehlen wir die Änderung in den BP Kofeld III als Ergänzung aufzunehmen (Grundsatz übersichtlicher Planung, Grundsatz der Einräumigkeit).</p> <p>Falls weiterhin 2 Bebauungspläne fortgeführt werden sollen, müsste der Geltungsbereich aufgeteilt werden, da sich die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nicht überlappen dürfen. Diese Variante erscheint eher ungeeignet.</p> <p>Im Rahmen des Anzeigeverfahrens der Satzungen bitten wir um Vorlage des Deckblatts für die Berichtigung des Flächennutzungsplans.</p> <p>2 Bedenken und Anregungen</p> <p>Nr. 4.6. Wir weisen darauf hin, dass die Größenangabe mit 25 qm für freistehende Werbeanlagen auch für großflächige Fremdwerbung auf Plakatwerbetafeln gilt.</p>	<p>Wie angeregt wird die Änderung "Kofeld II" in das Deckblatt von "Kofeld III" als Ergänzung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis zu der Größenangabe für freistehende Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen und als angemessen angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p>Landratsamt Ravensburg, Gesundheitsamt</p> <p>Stellungnahme vom 18.12.2017:</p>	<p>Auf die Punkte in der Anlage "Merkblatt für Bauleitpläne" wird verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 18.12.2017:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>1.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB (aus früheren Planungen):</p> <p>Der Bebauungsplan 1. Änderung BP "Kofeld III, in der Fassung vom 25.08.1999, rechtsverbindlich seit 04.04.2008 hat auf Teilen des Flst.-Nr. 15/10 Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Kofeld II</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Für das hier vorliegende Vorhaben muss ausschließlich die Ausgleichsmaßnahme für Kofeld II, auf dem Fl. 15/10 ausgeglichen werden. Da in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kofeld II und der örtlichen Bauvorschriften Kofeld III im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch entnommen werden kann, dass die Ausgleichsfläche Kofeld III (Fl.-Nr. 15/10) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen</p>

<p>und Kofeld III vorgesehen. Die festgesetzten Maßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Auf Grund der Überplanung dieser Flächen mit einem Gewerbegebiet (aktueller BP) ist ein Ausgleich der oben genannten Ausgleichsflächen nötig.</p> <p>In der Bilanzierung auf S. 35, Ziff. 8.2.4 "Abarbeitung Eingriffsregelung, Büro Sieber" sind nicht alle festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt.</p> <p>Die Ausgleichsfläche zum BP Kofeld III auf Flst.-Nr. 15/10 (vgl. Plan: 1. Änderung BP Kofeld III und örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 25.08.1999, rechtsverbindlich seit 04.04.2008) ist ebenfalls entsprechend der Bilanzierung auf S. 35, Ziff. 8.2.4 zu berücksichtigen und an anderer Stelle bzw. durch Ankauf von Ökopunkten auszugleichen.</p>	<p>und außerhalb des Geltungsbereichs bei Mohrhaus auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 946/1 bereits umgesetzt wurde. Die Bilanzierung bezieht sich somit nur auf die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Kofeld II. Eine Anpassung der Bilanzierung ist somit nicht notwendig.</p> <p>Die Begründung wird zur Vollständigkeit ergänzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen Werbeanlagen nicht beleuchtet werden.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziff. 2.1.3, S. 8 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist entsprechend zu ergänzen. Ziff. 8.2.3.9, S. 34 "Konzept zur Grünordnung" sollte ebenfalls angepasst werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Ziffern 2.1.3 und 8.2.3.9 ergänzt.</p>
<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Pflanzgebote entlang Erschließungsstraße</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bäume entlang der Erschließungsstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Festsetzung für dieses Pflanzgebot aus dem Bebauungsplan "Ko-</p>

		<p>Die vorgesehene Bepflanzung im rechtskräftigen BP "Kofeld III" entlang der Erschließungsstraße (4 Bäume, Pflanzgebot) dient zur Einbindung in die freie Landschaft und muss noch umgesetzt werden, da in der aktuellen Planung bis zu 25 m hohe Silos auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 15/10 möglich sind.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob im Plangebiet auf Flst. Nr. 15/10 zur Erschließungsstraße hin eine Bepflanzung erforderlich ist.</p>	<p>feld III" kann somit nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Pflanzung zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft ist nicht erforderlich. Könnte bei Umsetzung aber als Trennelement zwischen Gewerbegebiet und Straße betrachtet werden. Generell darf auch innerhalb der Gewerbefläche eine Pflanzung vorgenommen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2.2 Ankauf von Ökopunkten bei der Flächenagentur Baden-Württemberg</p> <p>Der Ersatz für die überplanten Ausgleichsflächen erfolgt durch Kauf von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH. Wir bitten, uns den Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der Ökopunkte für diese Vorhaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde ist sich dem Ersatz bewusst und bringt einen Nachweis vor Satzungsbeschluss.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz Stellungnahme vom 18.12.2017:</p>	<p>Hinweis zu Bauanträgen:</p> <p>Es wird gebeten das Sachgebiet Bodenschutz bei Bauanträgen mit einer Flächenbeeinträchtigung über 1000 m² zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 18.12.2017:</p>	<p>Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zu dem bereits vorhandenen Hinweis in den Textteil ergänzt.</p>


		<p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Die Feuerwehr Bodnegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	
1.3.7	<p>Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch</p> <p>Stellungnahme vom 20.12.2017:</p>	<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kofeld II und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Kofeld III, werden keine Einwendungen erhoben. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Feuerlöschversorgung:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Feuerlöschversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Der Zweckverband Haslach-Wasserversorgung hat die Bereitstellung von Löschwasser nicht als Verbandsaufgabe in seine Verbandssatzung aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine Pflichtaufgabe der Gemeinden. Wir können keine rechtsverbindliche Erklärung diesbezüglich abgeben, da wir im Schadensfalle die damit verbundenen Haftungsrisiken nicht absichern können. Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht teilen wir rein informativ folgendes mit:

Es können bis zu 96 m³ pro Stunde = 1.600 l/min bei einem Mindestdruck im Versorgungsnetz von 1,5 bar über die Dauer von mind. 2 Stunden (falls erforderlich auch länger) entnommen werden. Eine zusätzliche Entnahme an weiteren Hydranten in der Umgebung führt nicht zu einer Steigerung der zur Verfügung stehenden Wassermenge.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 mit der Entwurfsfassung vom 15.11.2017 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1  Stellungnahme vom 26.12.2017:	<p>Vielen Dank für Ihre Antwort und den darin gemachten Aussagen und Erklärungen.</p> <p>Ihre Begründung für den Punkt Festlegung der GRZ auf 0,67 kann ich jedoch nicht nachvollziehen und verstehen.</p> <p>Wenn die geplante Änderung des Bebauungsplan Kofeld III zum Ziel hat, auf den Grundstücken 15/21 und 15/34 die gleichen Baurechtlichen Vorgaben wie vor der Änderung zum Gewerbegebiet zu machen, müsste doch neben dem Antrag hier Tanks und Silos aufstellen zu dürfen, auch die gleiche GRZ wie vor der Änderung angewendet werden, also GRZ 0,6 und nicht 0,67.</p> <p>Mir ist jedenfalls kein Beschluss bekannt, in dem eine Änderung des Bebauungsplan Kofeld III für die GRZ von 0,6 auf 0,67 geändert wurde.</p> <p>Sollte es einen solchen Beschluss dennoch geben, ist der folgende Antrag natürlich hinfällig, wenn nicht</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl wird zur Kenntnis genommen. Die Grundflächenzahl wird wie angeregt auf 0,60 herabgesetzt. Es sollen die dem vorigen Mischgebiet vergleichbare Werte gelten.</p> <p>Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 15/21 und 15/34 sollen Tanks zulässig sein. Die Höhe von Tanks im Bereich dieser Grundstücke soll auf 6,50 m reduziert. Das Aufstellen von Silos ist ausgeschlossen.</p>
-------	--	--	---

		<p>beantragen wir hiermit eine Gleichstellung der baurechtlichen Vorgaben für die Grundstücke 15/21 und 15/34 mit einer zulässigen GRZ 0,6, welche für alle anderen Grundstücke in Kofeld III auch gilt.</p> <p>An dieser Stelle bitten wir nochmal um Verständnis, dass wenn es schon eine Änderung der beiden Grundstücke 15/21 und 15/34 von Misch- in Gewerbegebiet gibt, dies nicht noch weitere Verschlechterungen und Beeinträchtigungen auf unser Grundstück 15/18 zur Folge hat.</p> <p>Schließlich hatten wir zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Kofeld III die beiden Grundstücke 15/21 und 15/34 als "Puffer" zwischen unserem Grundstück und dem an Kofeld III anschließenden Gewerbegebiet, welcher nun entfällt.</p>	
2.2.2	<p>Bürger 2  Stellungnahme vom 12.12.2017:</p>	<p>Aktenvermerk vom 04.01.2018:</p> <p>Der Ausschluss von Tanks im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 15/21 und 15/34 soll gestrichen werden. Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 15/21 und 15/34 sollen also Tanks zulässig sein. Der Ausschluss von Silos auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 15/21 und 15/34 ist in Ordnung und wird mitgetragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von Tanks wird gestrichen.</p>
2.2.3	<p>Bürger 3  Stellungnahme vom 22.12.2017:</p>	<p>Ihre Änderung hat zum Ziel, "der Käserei Bauhofer die Möglichkeiten zu schaffen die bestehende Käserei nach Westen zu erweitern."</p> <p>Erwähnt wird hier nicht, dass Sie die Käserei auch nach Süden, mit den Grundstücken 15/34 und 15/21, erweitern, nämlich in unsere Wohngegend rein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgleichspflicht wird durch die Zuordnung von bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH noch zu erwerbenden Ökopunkten kompensiert.</p>

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet.

Die Grundstücke 15/34 und 15/21 waren, als wir unser Grundstück gekauft haben, als Mischgebiet festgestellt. Die Änderung für diese Grundstücke wird: Gewerbegebiet.

"Ein wesentliches Merkmal eines Mischgebiets ist die Nutzungsmischung. Keine der beiden Hauptnutzungen darf in optischer Hinsicht insgesamt dominieren, obgleich in Teilbereichen eine der beiden Nutzungsarten durchaus überwiegen kann. Allerdings sieht das Gesetz vor, dass die in einem Mischgebiet untergebrachten gewerblichen Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen."

Deshalb sind wir gegen eine Änderung zu Gewerbegebiet der Grundstücken 15/34, 15/21 und 15/10.

1. wegen Lärm-Emission
2. wegen optischen Dorfbild/Ortsbild

Die Begründung finden Sie hier unten.

Seit der Erweiterung im Sommer 2016 sind auch wir, erheblich gestört vom Lärm der Käserei, obwohl wir keine direkten Nachbarn der Käserei sind (wir wohnen "nur" in der zweiten Reihe). Wir werden das hier unten öfters erklären.

Gegen das Verschwinden der Ausgleichsflächen Kofeld II und Kofeld III (15/10):

Das Gewerbegebiet schließt laut Änderung jetzt direkt an den privaten Grundstücken 15/16 und 15/33 an. Das heißt für uns (15/15), dass

Die Sorgen hinsichtlich zu erwartender Lärm-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass ein Wunsch nach größtmöglicher Ruhe besteht, ein rechtlicher Anspruch über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) besteht allerdings nicht. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Betreiber im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nachzuweisen. Sollten bereits jetzt Zweifel an der Einhaltung bestehen, so kann im Zweifelsfall die zuständige Genehmigungsbehörde eingeschaltet werden. Die Mischgebietswerte sind nach wie vor auch künftig einzuhalten.

Die Verkehrsauslastung wird für ein Mischgebiet als noch angemessen angesehen. Das nebeneinanderliegen von Gewerbegebiet und Mischgebiet gilt als städtebaulich vertretbar. Auch hier sind die Mischgebietswerte einzuhalten.

Die Erschließung entspricht der Bestandssituation vor Ort.

Es erfolgt keine Planänderung.

das Gewerbegebiet näher zu unserem Grundstück kommt, wie auch zu den anderen privaten Grundstücken.

Gewerbegebiet statt Ausgleichsfläche: das ist ein erheblicher Unterschied, und wir befürchten noch mehr Lärm (siehe hierzu hier unten unsere Begründungen)

"Zur Kompensation dieser Änderung müssen im Rahmen des Verfahrens auch entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt werden."

Wo sind die geplant? Gibt es hierfür überhaupt noch Platz in Kofeld? Es gibt für uns Anwohner mehrere Problematiken:

Kühlcontainer:

Von den Kühlcontainern geht eine erhebliche und unzumutbare Lärmbelästigung aus.

Die Genehmigung der Kühlcontainer an diesem Standort verletzt doch das baurechtliche Rücksichtnahmegebot und zwar unabhängig davon, ob die für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete geltenden Richtwerte erreicht werden.

Im Frühjahr 2016 wurden auf dem Grundstück 15/21 3 Kühlcontainer aufgestellt. Die Container liefen anfangs 24 Stunden, Tag und Nacht, Sonn- und Feiertage, Non-Stopp, gegen die Vorschriften. Erst nach (!) Beschwerden, wurde umgestellt auf: 6.00 - 21.00 Uhr (auch an Sonn- und Feiertage...)

Dass die Käserei erst nach Beschwerden sich an den Vorschriften hält, ist schon mal auffällig und beschwerlich. Die Vorschriften wurden schon mehrmals missachtet und erst nach Beschwerden wird reagiert,

z.B. auch bei der Aufstellung der Bürocontainer oder das Aufbauen eines Tanks (einfach aufgestellt, ohne Baugenehmigung).

Es wird OHNE jegliche Rücksicht auf Anwohner gehandelt.

Die Kühlcontainer sind genauso aufgestellt, dass der Lärm zu den Wohnhäusern ausgelassen wird. Ohne jegliche Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. schallschluckenden Elemente. Und das wenige Meter von Wohnhäusern.

Die Kühlcontainer verursachen tieffrequente Brummtöne die echt unerträglich sind. Wir können nicht mehr mit offenem Fenster schlafen und sogar bei geschlossenen Fenstern und massiv Mauerwerk sind diese tieffrequenten Brummtöne hörbar, wie auch anderer Lärm der Käserei. In Teilen des Gartens können wir nicht mehr die Ruhe genießen, es ist immer das Gebrumm der Container zu hören, oder sonstigen Lärm kommend von der Käserei.

Die Kühlcontainer können sicher auch irgendwo anders aufgestellt werden, da wo es keine Anwohner stört, die Kühlcontainer können umgedreht werden so dass der Lärm nicht ins Wohngebiet ausgelassen wird, sondern z.B. zu der Käserei oder zu niemand, und können mit schallschluckenden Elementen geschützt werden. Wird alles nicht gemacht.

Als wir Sie, die Gemeinde Mitte September 2017 persönlich gefragt haben, wann die Kühlcontainer endlich verschwinden, angesichts der temporären Aufstellung, haben Sie direkt mit dem Architekten der Käserei telefoniert, und es wurde gesagt, dass die Kühlcontainer eigentlich schon hätten weg sein sollen, und dass die jetzt so schnell wie möglich weggehen, weil die sehr viel Geld kosten. Jetzt ist fast Ende

Dezember und die Kühlcontainer stehen noch immer da. Zwar sind die im Moment abgeschaltet, aber sie stehen zum Anschalten bereit.

Nächtlichen Lärm:

Immer öfters werden wir nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von dem nächtlichen Lärm der Käserei geweckt zu unterschiedlichen verschiedene Uhrzeiten: z.B.

- es laufen Pumpen
- es laufen Maschinen
- Tanks werden beladen (obwohl diese weiter entfernt sind, Dorfstraße Kofeld, sind die bei uns laut)
- die Grundstücke 15/34 und 15/21 werden mit PKW's (der Mitarbeiter) angefahren
- die Grundstücke 15/34 und 15/21 (und der Rest vom Gelände) werden ab circa 4.00 Uhr vom Radlader (Baufahrzeug, sehr laut) von Schnee befreit. Wir dürfen/werden doch auch nicht so einen Krach um diese Uhrzeit machen. Es wird keine Rücksicht genommen auf (schlafenden) Anwohner.

Für die Grundstücken 15/34 und 15/21 wurden Auflagen erteilt. Laut Gemeindeverwaltungsverband Gullen: "Der geplante Parkplatz und die Verladerrampe in südlicher Richtung darf ausschließlich in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden. Außerhalb dieser Zeiten dürfen dort keine Parkierungen oder Verladungen stattfinden."

Ruhepausen von 22.00 bis 6.00 Uhr. Diese Auflagen werden hiermit verletzt.

Lärm Tagsüber:

- Grundstück 15/34 ist für die Beladung der LKW's. Wenn diese LKW beladen werden, laufen die Motoren der LKW's weiter. Leider sind diese Motorengeräusche sehr laut und störend.

- Erheblich mehr Autoverkehr in der Straße Hausäcker: Hausäcker war vor der Erweiterung der Käserei eine ruhige Straße die nur von Anwohner und deren Gäste befahren wurden. Nach der Erweiterung wird die Hausäcker als Erschließungsstraße der Käserei mitbenutzt, für Beladen der LKW's und das Parken der Mitarbeiter der Käserei. Durchschnittlich 20 Autos von Mitarbeiter fahren täglich zusätzlich rein und auch wieder raus, teilweise Vollgas. Auch hier wird keine Rücksicht genommen auf (kleine) Anwohner. Zusätzlich LKW's. Und wenn die Käserei weiterhin wächst, wird die Anzahl der PKW's und LKW's (bei mehr Export sicher auch große Seecontainer) mitwachsen und noch mehr Verkehr und Lärm verursachen.

Außerdem verstehen wir sowieso nicht warum ausgerechnet diese für den Anwohner ungünstige Erschließung gewählt wurde. Sie erklärten mir als Argument: Produktion vorne rein, hinten raus, aber eigentlich kommt die Produktion jetzt doch auf der Seite raus? Sowieso wenn die nächste Erweiterung kommt auf Fläche 15/10.

Bemerkungen zu dem Entwurf Fassung vom 15.11.2017:
 2.1 "Gewerbegebiet":

Abwägung/Beschluss:

<p>Einwände hierzu schon hier oben begründet. Außerdem sind die Emissionswerte Gewerbe höher wie bei Mischgebiet und das wird noch mehr Lärm der Käserei ermöglichen.</p>	<p>Die Sorgen hinsichtlich möglicherweise zunehmender Lärmbelastigungen werden zur Kenntnis genommen. Da im Plangebiet keine Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung") festgesetzt werden, ändern sich die ausgehenden Emissionen nicht durch die Änderung des Gebietstyps. Limitierend wirken sich auf die möglichen Emissionen die Einwirkorte in der Umgebung aus. Da deren Gebietstyp und damit Schutzanspruch unverändert bleibt, ändern sich auch nicht die zulässigen Beurteilungspegel. Zwar ist es möglich, dass durch das Anbringen z.B. von geräuschintensiven Außenanlagen die Beurteilungspegel sich erhöhen, dies ist allerdings nur bis zur Grenze der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zulässig.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>2.5 "Höhe von Silos und Tanks" "Im Bereich der Grundstücke mit den Fl. - Nrn. 15/21 und 15/34 sind keine Silos und Tanks zulässig: wir haben gehört, dass hier eine Änderung beantragt wurde. Wir hoffen und bitten, dass der Gemeinderat weiterhin diese Änderung ablehnt, weil wie hier im Schreiben beschrieben, diese Silos/Tanks Lärm (Pumpen, beim Beladen LKW-Lärm) verursachen und sind für das optische Dorfbild unschön.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Höhen der Silos und Tanks wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält daran fest, dass die Bebaubarkeit auf den Flst.Nrn. 15/34 und 15/21 weiterhin gegeben sein soll. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kofeld III" hätten diese auch im alten Bebauungsplan im Mischgebiet bebaut werden können. Eine Planänderung erfolgte in Bezug auf die Tanks hinsichtlich der Zulässigkeit der Tanks und deren Höhe. Die Nutzbarkeit soll auf den Grundstücken weiterhin flexibel sein und es sollte keine übermäßige Beeinträchtigung erfolgen.</p>
<p>2.10 "Pro Grundstück wird nur eine Zu- und Abfahrt mit 5,00 m Breite über die Verkehrsfläche und Begleitfläche zugelassen":</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Erlaubt sind 2 x 5,00 m = 10,00 m. Es wurden aber circa 17,00 m (!) verbaut. Unser Grundstück war zum Glück nicht von dieser Vorgabe betroffen, aber wir können uns noch sehr gut erinnern was für einen Aufstand von der Gemeinde gemacht wurde als die Anwohner etwas mehr als 5,00 m wollten, weil 5,00 m einfach nicht reichen, sowieso nicht für eine Doppelgarage die schon mindestens circa 5,50 m hat. Diese betroffenen Anwohner müssen aufpassen, dass sie nicht beim rein- und rausfahren in den Graben fahren, weil die 5,00 m oder 2 x 2,5 m zu eng sind.</p> <p>Außerdem war der begrünte Graben damals ein MUSS! Einwände gab es hierzu von den Anwohnern, erstens weil die Zufahrt zu eng ist und zweitens wegen die hohe Kosten der Grünpflege (regelmäßig mähen). Aber laut Gemeinde musste dieser Versickerungsgraben unbedingt begrünt werden. Und jetzt, ein paar Jahren später kann die Käseerei einfach die Begrünung ausgraben, vollbetonieren und die Zu- und Abfahrt erweitern von den erlaubten 10,00 m auf circa 17,00 Meter... ?</p>	<p>Der Hinweis zur zulässigen Breite der Zu- und Abfahrt wird zur Kenntnis genommen. Zugelassen ist weiterhin eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von 5,00 m über die Verkehrsflächen als Straßenversickerungsfläche und Begleitfläche.</p> <p>Sofern Zweifel an der Einhaltung der Zu- und Abfahrtsbreite bestehen, muss dies auf der Ebene des Planvollzugs nachgeprüft werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.14 "In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Kfz-Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig".</p> <p>Momentan wird das Grundstück 15/34 als Kfz-Stellplatz für viele PKW's benutzt. Diese Fläche ist aber vollflächig versiegelt, betoniert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den wasserdurchlässigen Belägen wird zur Kenntnis genommen und in der künftigen Planung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.17 "Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die geforderten Bäume können innerhalb der Baugrenze gepflanzt werden. Generell ist eine Baugrenze festgesetzt, sodass die Gebäude und Gebäudeteile</p>

<p>Grundstück 15/34 ist fast vollflächig mit Beton versiegelt. Das Grundstück 15/21 ist vollflächig verdichtet. Sieht momentan nicht danach aus, dass hier je mindestens 1 Baum gepflanzt wird. Und wenn, dann wo? Weil auf Grundstück 15/34 ist ein schmaler linker Streifen nicht betoniert, und Platz für einen Baum ist hier sicher nicht, wenn das Nachbarsrechtsgesetz berücksichtigt wird.</p> <p>Wie sieht es überhaupt hier mit Begrünung aus, wenn fast alles vollbetoniert oder verdichtet ist?</p> <p>4.3 "Dachform SD/PD/WD/FD ... Flachdach": Im zeichnerischen Teil ist Flachdach zwar nicht mehr erwähnt, aber im Textteil mehrmals (2.3, 2.4, 4.3 und 9.1.2.1.) schon.</p> <p>Wir gehen davon aus das der planerische Teil, ohne Flachdach gilt Alles andere wäre unfair, weil wir und alle anderen Kofeld III Bewohner durften KEINE Flachdächer bauen. Anfragen für Flachdächer würden von der Gemeinde abgelehnt und wir müssten für viel mehr Geld Dächer SD/PD/WD bauen.</p> <p>Außerdem zum Thema Flachdach: die 3 aufgestellte Kühlcontainer haben noch immer Flachdach.</p>	<p>diese nicht überschreiten. Das Anpflanzen von Bäumen ist innerhalb der Baugrenze möglich und wird durch die Festsetzung pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen auch notwendig sein, da außerhalb der Baugrenze auf Grund der Flächenverfügbarkeit keine Möglichkeit besteht.</p> <p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zur Dachform werden zur Kenntnis genommen. Der Textteil und der planerische Teil werden als Einheit verstanden. Im Gewerbegebiet muss den Betreibern von Anlagen zugestanden werden, Flachdächer bauen zu dürfen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu 10.1.2. Wesentliche Auswirkungen</p> <p>"Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar"</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die nicht wesentlichen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung erstrecken sich auf die gesamtgemeindliche Situation und berücksichtigt den Bestand. Die Auswirkungen werden als vertretbar eingestuft.</p>

<p>Wie in diesem Schreiben beschrieben, sehen wir aber schon erhebliche Auswirkungen für die Anwohner der Käserei.</p> <p>Im Vergleich zu Bebauungsplan Kofeld III Textteil 17.01.2006, dass was hier oben noch nicht erwähnt wurde:</p> <p>(Erklärung was bei uns nicht zulässig war, nicht mehr erwähnt in den Entwurf wird und bei der Käserei aber stattfindet, auf den "Kofeld III"-Grundstücken 15/21 und 15/34):</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3.1 "Es sind gem. Eintragung im Lageplan Einzel- und Doppelhäuser zugelassen":</p> <p>Das was man jetzt sieht, sieht aber optisch total anders und unattraktiv aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einzel- und Doppelhäuser, dafür eine Produktionshalle • vollflächig versiegelte betonierte Fläche (15/34), • vollflächig verdichtete Fläche mit 3 Kühlcontainer, 5 Bürocontainer, kreuz und quer geparkte PKWs, Abstellplatz für alles Mögliche (15/21), • keine Grünfläche (15/34 und 15/34), usw. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Einzel- und Doppelhäusern wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzungen ist in dem neuen Bebauungsplan erfolgt. Die Gemeinde sah es als städtebaulich erforderlich an, dass sich der bestehende Betrieb erweitern kann. Das Gewerbe als solches ist an diesem Standort schon zahlreiche Jahre angesiedelt. Die Immissionen sind gleichgeblieben. Der Schutzanspruch des Mischgebiets bleibt erhalten. Die Gemeinde hat sich bemüht, dass es beispielsweise bei der Höhenfestsetzung sowie der Grundflächenzahl zu keiner Änderung kommt. Die Gemeinde hat bei der Erweiterung den Bestand berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3.2 "Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich ... im Lageplan":</p> <p>GRZ gültig: 0,6 GRZ Entwurf : 0,67</p> <p>Kann hier einfach die GRZ, genau zugeschnitten auf die Käserei, erhöht werden?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Grundflächenzahl wird zur Kenntnis genommen. Wie oben bereits ausgeführt, wird die Grundflächenzahl von 0,67 auf 0,60 herabgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht den Mischgebietswerten und berücksichtigt die Nachbarbelange.</p>

<p>Ohne diese GRZ-Erhöhung wäre das was jetzt da alles verbaut wurde, vielleicht nicht passend gewesen. . . ?</p>	
<p>4.2 "Öffentl. Verkehrsgrün Flächen sollen als Grünanlage und als Straßenversickerungsfläche genutzt werden: hierzu schon bei 2.10 erklärt.</p> <p>(Der begrünte Graben war damals ein MUSS! Einwände gab es hierzu von den Anwohnern auch wegen den hohen Kosten der Grünpflege (regelmäßig Mähen). Aber laut Gemeinde musste dieser Versickerungsgraben unbedingt begrünt werden. Und jetzt, ein paar Jahre später kann die Käserei einfach die Begrünung ausgraben, vollbetonieren und erweitern von den erlaubten 10,00 auf circa 17,00 Meter. . . ?)</p> <p>4.3 "Zu- und Abfahrtsbereich zu den Grundstücken. Es wird eine Zu- und Abfahrt mit 5 m Breite über die Straßenversickerungsfläche V2 zugelassen": hierzu schon bei 2.10 und 4.2 erklärt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur zulässigen Breite der Zu- und Abfahrt wird zur Kenntnis genommen. Zugelassen ist weiterhin eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von 5,00 m über die Verkehrsflächen als Straßenversickerungsfläche und Begleitfläche.</p> <p>Sofern Zweifel an der Einhaltung der Zu- und Abfahrtsbreite bestehen, muss dies auf der Ebene des Planvollzugs nachgeprüft werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8.2 "Bodenversiegelung: Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breiten befestigt werden": Grundstück 15/34 wurde aber fast vollflächig betoniert. Grundstück 15/21 vollflächig ist vollflächig verdichtet.</p> <p>"Die Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen": Grundstück 15/35 wird als Fläche für Stellplätze benutzt und ist aber vollständig versiegelt/betoniert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Bodenversiegelung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der künftigen Ausführungsplanung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>zu Teil C: Hinweise</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>6. Emission</p> <p>"An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, so dass unter Umständen mit Emissionen aus dieser Nutzung zu rechnen ist". Hier wurde damals nichts von den Emissionen der Käserei erwähnt. Diese Emissionen haben sich aber, wie schon mehrmals erwähnt, durch die Erweiterung der Käserei stark vermehrt.</p> <p>Zu den Örtlichen Bauvorschriften Kofeld III:</p> <p>2.2 Freiflächen: "Mindestens 10% des Baugrundstücks, insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten". Und Punkt 5 Ordnungswidrigkeiten: 2. Entgegen Ziff B)2: Die vorgeschriebenen Grünflächen nicht einhält."</p> <p>Freiflächen/Grünflächen sehen wir nirgends auf den Flächen 15/34: fast vollfähig versiegelt/betoniert und 15/21: vollflächig verdichtet.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Geruchs-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn nachvollzogen werden kann, dass durch die Erweiterung der Käserei auch die Geruchs-Immissionen zunehmen, ist anzunehmen, dass die Immissionsgrenzwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) nicht überschritten werden. Falls die zuständige Genehmigungsbehörde Zweifel an der Einhaltung hat, kann von der Käserei auf Baugenehmigungsebene ein Geruchsgutachten eingefordert werden, welches die Einhaltung nachweist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Fläche wird derzeit bereits betrieblich genutzt. Die Festsetzung 2.17 Pflanzungen im Baugebiet soll die Durchgrünung des Gebietes fördern und somit eine räumliche Aufwertung ermöglichen. Durch die Höhenbeschränkung der Silos und Tanks unter 2.5 bestrebt die Gemeinde die Einbindung und Gestaltung des Vorhabens in den ländlichen Raum.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>C. Hinweise</p> <p>1. Ländliche Charakter: es wird eine baulich-gestalterische Harmonie mit ländlichen Charakter zwischen Gebäude, Straßen und Freiflächen angestrebt..."</p> <p>Sorry, aber wir erkennen diese Anstrengung nicht wieder.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung hat sich die Gemeinde bemüht, für die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke die Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Charakters möglichst gering zu halten. So hat sich die Gemeinde beispielsweise bzgl. der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der Tanks an der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" orientiert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Zu Ihrer Begründung Erfordernis und Ziele der Planung: "Stärkung des gewerblichen Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen":

Mit allem Respekte für die paar Arbeitsplätze: Es WOHNEN aber auch noch MENSCHEN in Kofeld! Viele Dorfbewohner von Kofeld sind betroffen. Wir wissen von vielen Anwohnern, dass es sie auch stört, aber nicht jeder kann oder will sich beschweren. Wir auch nicht, wir haben den Lärm lange ertragen und geduldet, auch weil es temporär sein sollte. Aber irgendwann reicht es. Lärm macht krank...

Durch den Lärm entstehen für uns ungesunde Wohnverhältnisse und wir können es nicht mehr so hinnehmen. Wir fühlen uns belästigt und in unserer Lebensqualität beeinträchtigt.

Zu berücksichtigen ist, dass unser Grundstück zu Wohnzwecken genutzt wird. Diese genehmigte Wohnnutzung werde durch die Lärmbelästigung dauerhaft vereitelt.

Und "Dass die Käserei schon vor uns da war", darf kein Argument sein alles dulden zu müssen.

Zu "Verletzung § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."

Ein Teil dieses Mischgebiet (15/34 und 15/34) wird sogar Gewerbegebiet, was noch höhere Emissionswerte Lärm zulässt.

Abwägung/Beschluss:

Die Sorgen hinsichtlich möglicher Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn der Wunsch nach Ruhe nachvollzogen werden kann, besteht ein rechtlicher Anspruch über die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinaus nicht. Das Ergreifen von Schallschutz-Maßnahmen ist erst bei einer nachweislichen Überschreitung dieser erforderlich. Die Mischgebietswerte gelten fort, diesbezüglich wird sich nichts ändern. Die Käserei zählt zum Bestand und wird in städtebauliche Planungen miteinbezogen. Im Plangebiet ist eine gewachsene Struktur vorhanden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Für die angrenzenden Wohnhäuser/Anwohner der Käserei fordern wir bessere Schutz. U.a. Maßnahmen zur Verringerung des Lärms:

- ausreichende Schutzabstände zu Wohnhäusern
- zumindest einhalten der Vorschriften/Geräuschemissionen in der Nachbarschaft (ohne uns Beschwerden zu müssen)
- Schallschutzmaßnahmen
- Verlegung bzw. Entfernung der Kühlcontainer um den Nachbartschutz zu gewährleisten.
- Maßnahmen um den täglichen und vor allem auch nächtlichen Lärm zu senken bzw. vermeiden.

3 Vorschlag der Verwaltung

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Vorschlag der Verwaltung	Anpassung der Festsetzung zu Werbeanlagen. Beschränkung auch in der Summe.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird ergänzt.
-------	---------------------------------	--	---

4 Beschlüsse zum Verfahren

4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.11.2017 zu eigen.

4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 26.02.2018. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld II" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kofeld III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 26.02.2018 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Bodnegg, den

5 Anlagen

5.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 18.12.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Gesundheitsamt

**Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung der Gemeinde Bodnegg
am 09.03.2018****➤ öffentlich****Tagesordnungspunkt 7:****1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I"****- Aufstellungsbeschluss****- Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt und Rechtslage**

Der Grundstückseigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 882 und 891/1 beantragte die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tobel“ für den Bereich dieser Grundstücke. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Flst. Nr. 882 und 891/1 geschaffen werden. Dazu soll das Bestandsgebäude auf Flst. Nr. 882 abgebrochen werden. Das Grundstück 891/1 liegt außerhalb, aber direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Tobel angrenzend. Um dieses Grundstück (891/1) mit einer Fläche von 120,00m² bebauen zu können, ist es in den Bebauungsplan mitaufzunehmen, der Geltungsbereich also in den Außenbereich hinaus zu erweitern.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst. Nrn. 882, 891/1.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Ermöglichung der Nachverdichtung durch Aufweitung des ursprünglichen Festsetzungskonzeptes und Anpassung an moderne Bauweisen
- Orientierung der möglichen Entwicklung an der Bestandsbebauung
- Ausarbeitung einer zukunftsgerichteten und –fähigen Planung für weitere Entwicklungen im Rahmen einer geordneten städtebaulich sinnvollen Funktion

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist gemäß § 13 a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren geplant. § 13 a BauGB findet für Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Anwendung. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 b BauGB liegen für den bebauten Bereich des Bestandsgebiets nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Zur Umsetzung der Planung wurde ein Honorarangebot des Büros Sieber, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Artenschutz, Immissionsschutz, Am Schönbühl 1, 88131

Lindau eingeholt. Das Angebot des Planungsbüros Sieber wurde dem Antragstellern ausgehändigt und auf Grundlage des Angebots ein Kostenübernahmevertrag mit dem Eigentümer geschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt. Seitens der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen wurde die Erforderlichkeit der Planung im Sinne der städtebaulichen Ordnung in Frage gestellt. Das Landratsamt Ravensburg hält die Änderung des Bebauungsplans auch für diese geringe Fläche mit Verweis auf die durch den Gesetzgeber explizit vorgesehene Möglichkeit der vorhabenbezogenen Bebauungspläne für tragbar.

Um das Verfahren in Gang zu bringen, ist vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tobel I“ zu fassen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und anhand der vorliegenden Entwurfsplanung des Antragstellers wurde bereits ein Vorentwurf zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" ausgearbeitet. Es kann also in der heutigen Sitzung ebenfalls der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg beschließt die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Gemäß § 13 a BauGB wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg billigt den Entwurf zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 14.02.2018. Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Alternativ bei Änderungen:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg billigt den Entwurf zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 14.02.2018 mit folgenden Änderungen:
 -
 -
2. Dieser so geänderte Entwurf erhält das Fassungsdatum
3. Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen

- Textteil 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Vorentwurf in der Fassung vom 14.02.2018)
- Plan zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Tobel I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Vorentwurf in der Fassung vom 14.02.2018)
- Lageplan über den Geltungsbereich der Änderung

Gemeinderatsitzung, 09.03.2018

➤ *öffentlich*

Tagesordnungspunkt 9: Bestellung von Bürgermeister Christoph Frick zum Ratschreiber

Sachverhalt:

Zum 01.01.2018 ist die Grundbuch- und Notariatsreform in Kraft getreten.

Da die Gemeinde Bodnegg Grundbucheinsichtsstelle war und auch weiterhin bleibt, sind wir von den Änderungen direkt betroffen.

Bisher war Herr Bürgermeister Frick nicht aufgrund einer ausdrücklichen Bestimmung nach dem Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (LFGG) zum Ratschreiber bestellt, sondern er nahm diese Tätigkeiten aufgrund des Paragraphen 58 Abs. 2 Gemeindeordnung (GemO) kraft Amtes wahr.

Da der § 58 Abs. 2 GemO nun ersatzlos weggefallen ist, kann Herr Frick diese Aufgaben nur noch erfüllen, wenn er gemäß dem LFGG zum Ratschreiber bestimmt wird.

Die Aufgaben des Ratschreibers sind im Wesentlichen:

- Ausstellung und Beglaubigung von Grundbuchauszügen
- Beglaubigung von Unterschriften

Hinweis:

Grundbuchauszüge nur noch gegen Barzahlung.

Durch die Reform ändert sich auch die Verfahrensweise für unbare Einnahmen. Für diese können wir keine Rechnungen mehr schreiben, diese Einnahmen sind bei der Landesoberkasse anzumelden und werden auch direkt über diese abgerechnet. Grundbuchauszüge die unbar bezahlt werden übernimmt daher das Grundbuchamt am Amtsgericht.

Der Gemeinderat nimmt die Bestellung von Herrn Bürgermeister Frick zum Ratschreiber zur Kenntnis.