

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ob der Ach – Erweiterung – 1.Änderung“

Abwägungsvorschlag

01.02.2021

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Stadt Bad Schussenried (14.10.2019)	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Netze BW GmbH (29.10.2019)	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Wasserversorgungsverband Obere Schussen-talgruppe (16.10.2019)	Durch die Erweiterung im östlichen Bereich ist für unsere bestehende Wasserleitung von der Bahnlinie durch das Gebiet ein Streifen von 2,5 Meter Breite als Schutzstreifen eingetragen. Dies ist zu wenig und sollte auf mindestens vier Meter Breite erweitert werden. Die Erschließung mit Trinkwasser ist durch diese Leitung gesichert. Wir bitten dies in der Änderung zu berücksichtigen.	In Abstimmung mit der OSG erfolgt eine teilweise Verlegung der Leitung. Wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Bahn AG (22.10.2019)	Gegen die Erweiterung und Änderung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen,	Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist im Zuge der Bauanträge bzw. Baugenehmigungen abzuhandeln.

	dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen Und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bebauungsvorschriften unter „Einfriedigung“ folgenden Text aufzunehmen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen , für deren Abwehr nach den Grundsätzen des§ 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. In den Baugenehmigungen ist vor den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. In den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung ist unter Punkt 2.9 „ Anpflanzen von Bäumen “ folgende Ergänzung aufzunehmen: <i>„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung</i>	Im Bereich des Spielplatzes wird im Zuge der Erschließung ein Zaun zur Bahnlinie erstellt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Für die restlichen Bereiche wird die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche als ausreichender Schutz angesehen. Dies ist im Zuge der Bauanträge bzw. Baugenehmigungen abzuhandeln bzw. liegt in der Verkehrssicherungspflicht der einzelnen Bauherren. Dies ist im Zuge der Bauanträge bzw. Baugenehmigungen abzuhandeln. Da es sich beim Pflanzstreifen entlang der Bahn um eine öffentliche Grünfläche handelt, wird dies im Zuge der Erschließung berücksichtigt. Eine Festsetzung im Plan ist daher
--	--	--

		<i>und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen".</i> Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen	nicht erforderlich. Dies erfolgt im Zuge der Erschließung. Dies ist im Zuge der Bauanträge bzw. Baugenehmigungen abzuhandeln. Dies ist erfolgt.
5	Thüga Energienetze GmbH (23.10.2019)	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Unitymedia BW GmbH (06.11.2019)	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	IHK Bodensee-Oberschwaben (12.11.2019)	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Landratsamt Ravensburg (12.11.2019)	A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Rechtsgrundlagen:</u> Bitte aktualisieren Sie die Rechtsgrundlagen.	Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Nr. 2.3: Wohnungszahl: Bitte „Gebäude“ durch „Wohngebäude“ ersetzen. Nr. 2.4.4: Bitte klarstellen, ob Ställe für die Kleintierhaltung generell unzulässig sind. Nr. 2.4.5: Nur 1 Gartenhaus zulässig: Bitte zu Nr. 2.4.4 Nebenanlagen nehmen. Die Vorgabe nach Nr. 2.4.5, dass nur 1 Schuppen zulässig ist, fehlt im Textteil. Nr. 2.5: Grundstücksmindestgröße 420 qm: Gilt die Vorschrift auch für eine Doppelhaushälfte? Nr. 2.8. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche ist noch zu ergänzen. Der Spielplatz ist mit einer Linie von der übrigen öffentlichen Grünfläche abzugrenzen. Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche fehlt auch. Nr. 2.9.1 Die Bäume sollten im Plan so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW) beachtet ist. Für großwüchsige Arten sind z.B. 8 m Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Festsetzung <u>Stammumfang</u>: Bitte die städtebauliche Begründung ergänzen. Derzeit ist in Satz 1 erläutert, dass die Baumstandorte „entlang der Erschließungsstraßen“ festgesetzt werden. Bitte ergänzen, dass Pflanzgebote auch entlang den landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt werden. Bei dem Pflanzgebot je 200 qm Grundstückfläche 1 Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, sollte klargestellt werden, ob das Pflanzgebot auf der „privaten Grünfläche“ entlang der Straße mitgerechnet werden kann. Bitte prüfen Sie, ob das	Dies wird entsprechend geändert. Hier wird konkretisiert, dass solche Ställe nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Festsetzung zur Anzahl von Gartenhäusern und Schuppen wird zu 2.4.4 genommen. Diese Festsetzung wird für Einzelhäuser und Doppelhäuser unterschiedlich festgesetzt. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird ergänzt. Die Abgrenzung des Spielplatzes wird im Plan teil ergänzt. Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen wird ergänzt. Die Festsetzung 2.9.1 wird belassen, da sie sich nur auf die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen bezieht. Die Festsetzung zum Stammumfang wird gestrichen. Wie oben dargelegt, wird 2.9.1 so belassen. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass pro Baugrundstück nur ein Laubbaum vorgeschrieben wird. Das Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße kann hierauf
--	---	--

	Pflanzgebots von mindestens 2 Bäumen pro Baugrundstück überhaupt durchgesetzt werden kann. Nr. 2.9.2: Dieses Planzeichen findet sich nur in der „öffentlichen“ Grünfläche, nicht in der privaten. Bitte streichen Sie „private Grünfläche“. Nr. 2.9.4: Erdaushub muss in die Grünflächen: Bitte treffen Sie weitere Ausführungen zur Umsetzung dieser Vorschrift in der Begründung. Gibt es ein Zeitfenster hierfür? Ggf. das Planzeichen Nr. 11.1 der PlanZV ergänzen. <u>Plan:</u> Die Bahnfläche ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen und zu beschriften. 2 Bedenken und Anregungen <u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Nr. 2.6: Beim verkehrsberuhigten Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO sollte bis zum Satzungsbeschluss mit der Verkehrsbehörde abgestimmt sein, dass die mit dem Bebauungsplan gewollte Verkehrsberuhigung durch eine entsprechende Beschilderung nachvollzogen wird. Ansonsten sollte die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung erfolgen. <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> Nr. 3.1.2: Meinen Sie hier nur das Satteldach? Nr. 3.2.2: Das Verbot von Hecken entlang der Verkehrsfläche ist noch zu begründen.	angerechnet werden. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass nur noch Heckenpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden. Das Planzeichen für Bäume im Planteil entfällt. Diese Festsetzung wird gestrichen. Dies wird im Planteil ergänzt. Die Festsetzung wird von einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung auf eine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung geändert. Hier wird nur noch die Dachneigung festgesetzt. Dies ist bereits Bestandteil des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes und soll erhalten bleiben.
--	---	--

		B. Landwirtschaft, Verkehr Keine Anregungen. C. Gewerbeaufsicht Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau: Der Schallschutz wurde unter Punkt 4.14 aus heutiger Sicht nur unzureichend gelöst. Der damals noch anwendbare Schienenbonus aus der 16.BImSchV ist heutzutage entfallen. Zudem ist in der Bauleitplanung der Außenwohnbereich zu schützen und die Vorgabe von Schallschutzfenstern ist zu unspezifisch. Durch eine schalltechnische Untersuchung ist der Schienenlärm zu untersuchen und es sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen. D. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar. Durch die Planung ist das NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 8023-341 „Feuchtgebiete um Alts- hausen“) nach §	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde inzwischen eine Lärmuntersuchung durchgeführt, die zu Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen führt. Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung vorgenommen sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Hieraus werden Festsetzungen zu PV-Anlagen und Beleuchtungen in den Bebauungsplan übernommen.
--	--	--	---

	31 BNatSchG betroffen. Es liegt lediglich 40 m entfernt. Im FFH-Gebiet sind hier Vorkommen von Groppe und Strömer vorhanden, die sich von Wasserinsektenlarven ernähren. Wasserinsekten haben als Adulttiere die Eigenschaft auf Flächen mit Abstrahlung polarisierten Lichts zu fliegen und dort ihre Eier abzulegen. Dies sind Wasserflächen und stark glänzende Flächen wie PV-Elemente oder lackierte Metallflächen. Nicht auf Wasser abgelegte Eier können sich nicht entwickeln, es kommt zu einem deutlichen Artenrückgang mit einer damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes der oben genannten Fische. Deshalb sind Festsetzungen zum Insektenschutz erforderlich. Es sind Festsetzungen zu PV-Elementen zu treffen, wobei der momentan geringste Abstrahlungsgrad an polarisiertem Licht bei 6 %, bzw. 3 % auf jeder Glasfläche, liegt. Auch die LED-Leuchtmittel (3000 K) und der Corpus der Lampen sind näher zu definieren und festzusetzen. Weiter sind Aussagen erforderlich, ob Regenwasser in die Booser Ach eingeleitet wird. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Wir empfehlen das Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung zu verwenden. 2. Bedenken und Anregungen Im Anhang unter 5.1.1 Pflanzliste 1 –Straßenbäume- sollte anstatt der Krimlinde die Winterlinde oder Sommerlinde aufgeführt werden (Hummelsterben). Zusätzlich zur Roten Kastanie kann unter 5.1.1. auch noch die Rosskastanie aufgeführt werden. 3. Hinweise Der Abstand der öffentlichen Grünfläche zur Gleismitte der nördlich gelegenen Bahnstrecke beträgt ca. 10 m. In der Geschäftsbereichsrichtlinie 882.0205 „Bepflanzungen an Bahnstrecken“ der Deutschen Bahn werden Abstände von Gehölzen zur Gleismitte festgelegt. So beträgt der Mindestabstand von Spitzahorn und Stieleiche bei einer zuge-	Die Pflanzliste wird entsprechend geändert. Für die Bepflanzung des Grünstreifens entlang der Bahnlinie wird nur noch eine Heckenpflanzung festgesetzt.
--	--	---

		lassen Geschwindigkeit < 160 km/h 12 m, bei einer Geschwindigkeit > 160 km/h 14 m. Wir empfehlen, dies zu klären. E. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Gewässer II. Ordnung, Hochwassergefahrenkarte</u> Südlich des Plangebiets verläuft die Boser Ach als Gewässer II Ordnung im Abstand von ca. 30 m. Die Überflutungsflächen von HQ extrem reichen bis an die Bebauungsgrenzungen heran. Wir empfehlen, diese im Plan einzutragen. <u>Oberflächenwasserabfluss</u> Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten für die nachfolgende Bebauung in der Ortslage durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken. Die schadlose Ableitung der Drossel- und jedoch aber insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die ausreichende Leistungsfähigkeit des nachgeschalteten Gewässers ergänzend darzulegen. In der gemeindlichen Abwägung sollte auch berücksichtigt werden, ob evtl. negative Veränderungen am Hochwasserabflussverhalten in der weiterführenden Booser Ach in der Ortslage ausgeschlossen werden können. (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG). 2. Hinweise Starkregenrisikovorsorge	Die HQ-Linien werden in den Plan eingetragen. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
--	--	---	--

		Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfa- den der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanage- ment in Baden-Württemberg“ http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden- Württemberg. http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/ F. Abwasser 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Re- gelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes Sys- tem erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswas- ser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit ei- nem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 (2) WHG. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 (1) WG. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 (2)WHG. <u>Versickerung:</u> Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Be- bauungsplan festzu- schreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.	Aufgrund der Topographie wird das Risiko von maßgeblichen Starkregenabflüssen in das Gebiet als sehr gering angesehen. Die Entwässerungskonzeption sieht ein Trenn- system vor, bei dem das häusliche Schmutz- wasser und das Regenwasser der Straßen in die bestehende Mischwasserkanalisation ein- geleitet werden sollen. Das Regenwasser der Grundstücke soll dem Vorfluter zugeführt wer- den.
--	--	--	---

	Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen. <u>Einleitung in einen Vorfluter:</u> Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$ ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein, wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung. 1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähi-	Zur Einleitung in den Vorfluter soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Die Erschließungsplanung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.
--	--	---

		ger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG. 2. Hinweise Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind diese in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138. Die Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Edelstahl und Kunststoffteile G. Grundwasser 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Wasserversorgung</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen. 2. Bedenken und Anregungen	Die Metalle werden mit Ausnahme kleiner Flächenanteile für die Dacheindeckung ausgeschlossen. Dies wird in die Begründung aufgenommen.
--	--	---	--

		Grundwasserschutz Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. 3. Hinweise Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).	Im Zuge der Erschließung werden Probeschürfe gemacht, um Aufschluss über den Untergrund und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen werden dann die Baumaßnahmen entsprechend ausgeführt. Die Hinweise werden mitaufgenommen.
--	--	--	---

		Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.	
9	Regierungspräsidium Tübingen (14.11.2019)	I. Raumordnung Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgebracht. Hinweis: Nach den hier vorliegenden GIS-Daten weicht der Geltungsbereich des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes erheblich von der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan an dieser Stelle dargestellten Wohnbaufläche ab. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Anpassung des Flächennutzungsplanes. II. Hochwasserschutz Aus Sicht HWGK besteht keine Betroffenheit. Die geplante Bebauung liegt nicht im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Ach.	Der Flächennutzungsplan wird angepasst. Wird zur Kenntnis genommen.
10	Landesamt für Denkmalpflege (15.11.2019)	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. 2. Archäologische Denkmalpflege:	Wird zur Kenntnis genommen.

		Direkt aus dem überplanten Bereich sind keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings können bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Fundstellen und Funde zutage treten und sind daher nicht auszuschließen. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, wird eine facharchäologische Überwachung etwaiger Baugrunduntersuchungen und geologischer Schürfe empfohlen. Falls sich mit solchen Untersuchungen keine Synergieeffekte erzielen lassen, wird zur Erhöhung der Planungssicherheit dringend empfohlen, unter facharchäologischer Betreuung einige Probe-schürfe anzulegen. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sollten sämtliche Arbeitsschritte in enger Kooperation mit dem LAD erfolgen. Erdarbeiten wie Oberbodenabtrag, Abriss bestehender Bebauung, Erschließungsmaßnahmen und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind frühzeitig (2 Wochen vorher) schriftlich dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) mitzuteilen, um die notwendige facharchäologische Begleitung der Arbeiten sicherstellen zu können. Ansprechpartnerin ist: Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126, 0172-6208797 oder 07735-93 77 71-112. Ferner ist festzuhalten, dass gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Keramikscherven, Steinwerkzeuge, Knochen, Reste von historischen, bearbeitete Bauhölzern, Reste von Pfahlbauten, Metallgegenstände, Torfschichten, Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem LAD (Anschrift s.o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Untergrund zu belassen sind. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	Das LAD wird über die Baumaßnahmen informiert.
11	Regionalverband Bodensee – Oberschwaben (15.11.2019)	Keine Anregungen und Bedenken. Da der im Westen deutlich über den Flächennutzungsplan hinausreichende und jetzt zu ändernde Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann die Planung insgesamt vom Regionalverband auch mitgetragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan „Ob(er) der Ach – Änderung und Erweiterung“ bereits 1998 aufgestellt, bisher jedoch nicht umgesetzt wurde und aufgrund des notwendigen flächensparenden Bauens gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, regen wir an, den Bedarf an Wohnbaufläche zu überprüfen und gegebenenfalls weitere Wohnbaupotenziale zu nutzen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen wurden.	
12	Deutsche Telekom (06.12.2019)	Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	II. Privatpersonen		
1	Lang (14.11.2019)	Siehe Anlage	Das Grundstück wird aus dem Geltungsbe- reich herausgenommen.

Rommelspacher Glaser Prüß Mattes PartG mbB

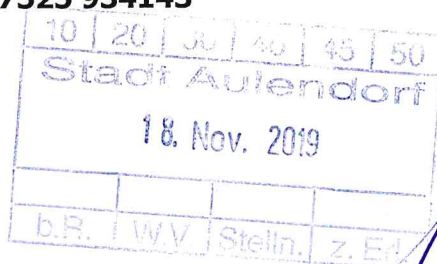
Fachanwälte | Steuerberater | Mediation

Ravensburg | Wangen | Isny

Vorab per Telefax: 07525 934143

Stadt Aulendorf
- Baurechtsamt -
Hauptstraße 35

88326 Aulendorf



*Am 05.06.2020
per Mail an
Büro Huchler*

Referat: RA Walther Glaser

Unser Zeichen: BR-31692/19-GL

Kanzlei- & Postanschrift:

Rommelspacher Glaser Prüß Mattes PartG mbB
Eywiesenstraße 6
88212 Ravensburg

Sekretariat & Durchwahl:

Hofbauer & Vorderbrüggen
Tel.: 0751-36331-11/-26
Fax: 0751-36331-33
E-Mail: info@rofast.de
www.rofast.de

14.11.2019/ MZ-MH

Lang ./ Land Baden-Württemberg

Referat: RA Walther Glaser, BR-31692/19-GL

Bebauungsplan „Ober der Ach-Erweiterung“/Planänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorgenannten Bauleitplanverfahren zeigen wir die anwaltliche Vertretung von Frau Hannelore und Herrn Hans LANG, Winkelstock 3, 88326 Aulendorf, an. Uns legitimierende Vollmacht i. K. liegt diesem Schreiben bei (**Anlage**).

Unsere Klienten sind (gemeinschaftlich) Eigentümer des unmittelbar südlich an das Baugebiet angrenzenden mit einem eigengenutzten EFH bebauten Grundstück FSt.-Nr. 113/12 (Gemarkung Blönried). Darüber hinaus steht auch das bereits überplante, aber unbebaute Grundstück FSt.-Nr. 110/1 (Gemarkung Blönried) im Eigentum unserer Klienten. Es ist bekannt, dass für einen Teilbereich des Änderungsplanes bereits seit Ende der 60-er Jahre ein Bebauungsplan besteht. Dieser wurde offensichtlich (unter der amtlichen Bezeichnung „Ober der Ach-Erweiterung“) 1992/1997 erweitert. Nunmehr soll erneut eine Änderungsplanung erfolgen. Im Hintergrund steht – wie unseren Klienten bekannt wurde – wohl der bereits vollzogene oder

Dr. Peter Rommelspacher
Rechtsanwalt bis 2017

Walther Glaser*¹
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Baurecht &
Architektenrecht
Schlichter SO-Bau

Dr. Thomas Prüß*¹
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Boris Mattes*^{1, 2}
Fachanwalt für Mietrecht &
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Tobias Rommelspacher*¹
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Steuerberater

Antje Rommelspacher¹
Fachwältin für Familienrecht
Mediatorin

Eugen Kalthoff¹
Rechtsanwalt

Ute Höß^{2, 3}
Fachwältin für Verkehrsrecht
Fachwältin für Mietrecht &
Wohnungseigentumsrecht

Regine Nick¹
Fachwältin für Erbrecht

Jürgen Lenz¹
Fachanwalt für Arbeitsrecht

* Partner der PartG mbB

Voba Allgäu-Oberschwaben eG
Konto 661780 02 BLZ 650 910 40
IBAN DE13 6509 1040 0066 1780 02
BIC GENODES1LEU

Volksbank Ravensburg
Konto 300371 004 BLZ 630 901 00
IBAN DE63 6309 0100 0300 3710 04
BIC ULMVDE66

Kreissparkasse Ravensburg
Konto 480509 57 BLZ 650 501 10
IBAN DE87 6505 0110 0048 0509 57
BIC SOLADES1RVB

Postgiroamt Stuttgart
Konto 365380 708 BLZ 600 100 70
IBAN DE97 6001 0070 0365 3807 08
BIC PBNKDEFF

Südwestbank
Konto 711863 008 BLZ 600 907 00
IBAN DE48 6009 0700 0711 8630 08
BIC SWBSD333

Partnerschaftsgesellschaft mit
beschränkter Berufshaftung;
AG Ulm, Partn. Reg. Nr. 550004,
St.Nr. 7707402413

¹ Kanzlei Ravensburg
Eywiesenstraße 6
88212 Ravensburg

² Kanzlei Wangen
Webergasse 12
88239 Wangen i. A.

³ Kanzlei Isny
Bahnhofstraße 20
88316 Isny i. A.

jedenfalls geplante Erwerb des vorgesehenen bzw. geänderten Plangebietes durch einen privaten Investor.

Unseren Klienten wurde bereits im Sommer 2018 die Option aufgezeigt, dass aus Anlass der Neufassung des Planentwurfes bereits überplante Grundstücke gegenständlich von dem neuen Planentwurf entweder umfasst oder aber „herausgenommen“ werden können. So ausgeführt in dem unmittelbar an unsere Klienten gerichteten Schreiben der Stadt Aulendorf vom 09.07.2018. Zuvor hatte unser Mandant wohl beim Bürgermeister vorgesprochen.

Mit Blick auf diese „Vorgeschichte“ haben wir zunächst für unsere Klienten zu erklären, dass diese sich gegen eine (erneute) Überplanung des Grundstückes FSt.-Nr. 110/1 (Gemarkung Blönried) verwahren. Um abschließend prüfen zu können, ob und inwieweit Rechte unserer Mandanten im Zuge der Änderungsplanung tangiert werden können, benötigen wir Einsicht in die relevanten Vorgänge. Wir **b e a n t r a g e n**, daher vorab die Gewährung von

A K T E N E I N S I C H T (§§ 3 Abs. 1 BauGB, 29 LVwVfG)

und bitten um zeitnahe Zureichung der vollständigen Verfahrensakten an unsere Kanzleiadresse. Sorgfältige Aktenbehandlung sowie unverzügliche Rückgabe wird anwaltlich versichert. Ausreichend wäre aber auch die Überlassung eines vollständigen Kopieauszuges der Verfahrensakte gegen versicherte Kostenübernahme im Rahmen der geltenden Gebührensätze.

Auf der gegebenen, allerdings eingeschränkten Erkenntnisgrundlage haben wir zur Erhaltung der Rechte unserer Klienten form- und fristwährend nachfolgende

A N R E G U N G E N (§ 3 Abs. 2 BauGB)

vorzubringen; im Einzelnen:

(1.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Derzeit ist nicht bekannt, ob und inwieweit die vorgestellte (Änderungs-)Planungskonzeption aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, was ggf. eine Verletzung der Bestimmung des § 8 Abs. 2 BauGB impliziert.

Weitere Ausführungen ob und inwieweit im Entwicklungsgebot der zitierten Norm Rechnung getragen wird, wird einer Prüfung der Aktenlage vorbehalten bleiben.

(2.) Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Grundsatz der Planrechtfertigung hat in der Bestimmung des § 1 Abs. 3 BauGB seinen positiv rechtlichen Niederschlag gefunden. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald

und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bestimmung verlangt danach grundsätzlich die Existenz eines gemeindlichen städtebaulichen Konzeptes und schließt obstruktive Negativplanungen aus. Auch eine Vorratsplanung, mit deren Realisierung auf absehbare Zeit nicht zu rechnen ist, verstößt im Regelfall gegen diese Bestimmung.

Zweifel an dem Erforderlichkeitspostulat sind vorliegend deshalb aufgeworfen, weil zum einen nicht erkennbar ist, dass für Blönried ein Bedarf an Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen erforderlich ist. Die auch unter Berücksichtigung möglicher innerstädtischer Nachverdichtungsräume.

Es kommt hinzu, dass die Änderungsplanung mutmaßlich auf die Initiative eines Investors zurückzuführen ist, der in dem Planquartier eine (weiter-)verdichtete Wohnbebauung anstrebt. Insofern dürften die monetär geprägten Vorstellungen des Investors für die Änderungsplanung von nicht unmaßgeblichen Einfluss gewesen sein. Dies würde aber einen Verstoß gegen das Verbot der Vorwegbindung bedeuten und eine unzulässige Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinde. Ungeachtet dessen, dass das geeignetere und sachdienlichere Instrumentarium für eine investorenorientierte Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) wäre.

(3.) Eigentumsgarantie; Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB

Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, die ein im Planbereich gelegenes oder benachbartes Grundstück unmittelbar betreffen, dürfen die tangierten Eigentümerinteressen nicht als objektiv geringwertig unberücksichtigt bleiben, weil der Bebauungsplan die zulässige Nutzung des Grundstückes und damit Inhalt und Schranken des Eigentums (i. S. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG) bestimmt. Problematisch ist danach stets der Fall, dass eine Planänderung dazu führt, das benachbarte Grundstück in einer anderen Weise als bisher genutzt werden dürfen und dies mittelbare Auswirkungen auf die Nutzung des Grundstückes hat. Grundsätzlich gehören die Interessen der Nachbarn unter Beibehaltung des bisherigen Zustandes zum notwendigen Abwägungsmaterial (BVerwG NVWZ 2001, 431).

Übertragen auf die vorliegende Konstellation ist danach zu konstatieren: Das eigengenutzte Hausgrundstück der Einwender liegt am natürlichen Ortsrand von Blönried. Durch die geplante Bebauung würde diese privilegierte Lage entwertet werden. In Bezug auf das im Plangebiet gelegene Grundstück FlSt.-Nr. 110/1 ist von Seiten unserer Klienten, die sich im 80-ten Jahrzehnt bewegen weder geplant noch gewünscht. Umgekehrt würden sich mit einer Überplanung dieses Grundstückes dringend negative Rechtsfolgen für unsere Klienten einstellen; mindestens in Form erwachsender Erschließungslasten. Grundsätzlich aber sind die öffentlichen und privaten Belange gleichwertig zu behandeln, ohne dass einen Belang ein abstrakter Vorgang zukommt (BVerwGE 47, 144 [148]; 90, 329 [331]).

Nachdem überwiegende öffentliche Belange bzw. allgemein Wohlintereessen (jedenfalls derzeit) nicht zu erkennen sind, ist den privaten Belangen der Eigentümer der Vorrang einzuräumen; anders zu entscheiden würde eine Abwägungsdisproportionalität bedeuten. Hierfür spricht letztlich auch der

Umstand, dass die Stadt Aulendorf selbst unseren Klienten optional angeboten hatte, das betroffene Grundstück FSt.-Nr. 110/1 einer vorgesehenen Überplanung herauszunehmen.

Ergänzender und konkretisierender Vortrag bleibt in Kenntnis der zu prüfenden Verfahrensakten vorbehalten.

Vorab wird gebeten, die aufgezeigten Belange unserer Klienten in die Abwägung sachgerecht und der entsprechenden Gewichtung einzustellen.

Für die Mühewaltung der Stadt bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Walther Glaser
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

