

Bebauungsplan "Langwegesch – 2. Änderung" der Stadt Aulendorf	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB 10.06.22 – 11.07.22 Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB 10.06.22 – 11.07.22 Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen		Aufgestellt: 12.07.2022 Kasten Architekten Stadtplaner 88326 Aulendorf
Behörde	Stellungnahme	Erläuterungen	Beschlussvorschlag
Landratsamt Ravensburg			
Bauleitplanung	Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren.		
Rechtsgrundlagen	BauGB aktualisieren.	Rechtsgrundlage BauGB wird aktualisiert „zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)“	Rechtsgrundlage BauGB wird aktualisiert „zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)“
Bedenken und Anregungen	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> Nr. 2.1: Wir bitten, die Zulässigkeit von Wohnun- gen zu prüfen und die Abwägung hierzu in die Begründung aufzunehmen, ob Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärms mit der Sportplatznutzung und der Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus erwartet werden bzw. wie diese Lärmkonflikte ggf. gelöst werden.	Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lang- wegesch“ vom 11.12.1984 setzt für den gesamten Geltungsbereich Sondergebiet nach § 10(2) BauNVO (1977) fest. Zulässige Nutzungen sind hier Anlagen für Verwal- tung, für sportliche Zwecke, für Kinder- garten und Wohnen. Im gesamten Plan- gebiet „Langwegesch“ bestehen 2 Ge- bäude mit Wohnnutzung. Im städtischen Kindergartengebäude ist eine Wohnung im Obergeschoss vermietet, im Dachgeschoss ist Wohnnutzung möglich, die Wohnung ist nicht vollständig ausgebaut. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 88/7 östlich des Feuer- wehrgerätehauses besteht ein Einfamilien- wohnhaus. Das Kindergartengebäude liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- planes „Langwegesch – 2. Änderung“. Die bestehende, bisher zulässige Wohnnutzung soll hier weiterhin zulässig sein.	Die Abwägung wird, wie dargestellt, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

		<p>Darüber hinaus gehende neue Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht geplant. Dies ist in der Begründung Nr. 4.1 – Art der Nutzung bereits so ausgeführt.</p> <p>Das Sportplatzgelände und der geplante Standort für das Dorfgemeinschaftshaus mit Sportheim liegen im Nordosten des Kindergartengebäudes, Wohn- und Schlafräume der Wohnungen liegen überwiegend nach Südwesten und Südosten. Die Sportplätze werden zur Nachtzeit (nach 22 Uhr) nicht genutzt. Die Befensterung des geplanten Mehrzwecksaales im Dorfgemeinschaftshaus ist nach Nordosten zum Sportplatz und nach Südosten zum Feuerwehrgerätehaus hin orientiert. Nächtliche Feiern im Freibereich außen sind nicht vorgesehen. Das jährliche Sportfest des SC Blönnried ist als ‚seltenes Ereignis‘ bereits bisher zulässig.</p> <p>Die PKW-Stellplätze für den Sportbetrieb und für das Dorfgemeinschaftshaus liegen am südöstlichen Ortsrand in ca. 150 m bzw. 75 m Entfernung zu den Gebäuden mit Wohnnutzung.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm ist weder durch den seit den 1970 er Jahren bestehenden Sportbetrieb noch durch das geplante Dorfgemeinschaftshaus oder durch die Nutzung der Stellplätze zu erwarten.</p> <p>Diese Abwägung wird unter Nr. 6 in die Begründung aufgenommen.</p>	
Gewerbeaufsicht	Sind im größeren Umfang nächtliche Feiern, auch im Freien geplant, sollte durch eine schalltechnische Voruntersuchung die Gebäudeanordnung bestimmt werden. Die aktuellen Planungen lassen Feiern tagsüber auch außen und nachts innen zu.	Siehe Erläuterung zur Stellungnahme Fachbehörde Bauleitplanung Seite 1 und 2	Siehe Beschluss zur Stellungnahme Fachbehörde Bauleitplanung Seite 1 und 2

<p>Straßenrecht Rechtliche Vorgaben</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7957 teilweise innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße, teilweise außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (freie Strecke). Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten. In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen zuzulassen. Eigene Planungen und Maßnahmen sind nicht vorgesehen.</p>		
<p>Bedenken und Anregungen</p>	<p><u>Zufahrt / Erschließung</u> Die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes soll, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt über Zufahrten (größtenteils Bestand) zur K 7957, die teilweise außerhalb des Erschließungsbereiches und teilweise innerhalb des Erschließungsbereichs der Kreisstraße liegen, erfolgen. Diese verkehrliche Erschließung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan eingetragen. <u>Sichtfelder</u> Die derzeit vorhandenen wie auch bereits planerisch beschriebenen Sichtfelder sind als Mindestanforderung dauerhaft zu gewährleisten. Sichtfelder sind an allen Zufahrten freizuhalten. Dies gilt für den Einmündungsbereich der K 7958 in die K 7957 wie auch die sonstigen im Plangebiet vorhandenen Einmündungen und Zufahrten zur Kreisstraße.</p>	<p>Die im BPlan dargestellten Zufahrtsbereiche entsprechen den bisherigen Festsetzungen des BPlanes Langwegesch -1. Änderung und sind im Bestand vorhanden.</p> <p>Die Sichtfelder im Bereich der Zufahrt zum geplanten Dorfgemeinschaftshaus Flst.Nr. 88/8 liegen fast vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des BPlans und wurden deshalb nicht dargestellt. Die Sichtfelder werden in der Planfassung vom 12.07.2022 nachgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Sichtfelder im Bereich der Zufahrt zu Flst.Nr. 88/8 werden im Planteil eingetragen.</p>

	<p>Insbesondere für die vom Planungsbe- reich „2.Änderung“ betroffene Zufahrt aus dem Flurstücksbereich Nr. 88/8 (ST+NeA) sind die zur Umgrenzung der Flächen freizuhaltenen Ausfahrt-Sicht- flächen nicht eingetragen und daher noch nachzutragen.</p> <p>Sämtliche vom Planungsgebiet betroffe- nen Sichtfelder sind auf Dauer von jeg- lichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahn- oberkante freizuhalten.</p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Plangebietes zu sammeln und dort ggf. gesondert abzu- führen. Die vorhandene ordnungsge- mäßige Ableitung des anfallenden Ober- flächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.</p> <p><u>Bepflanzung</u></p> <p>Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Be- pflanzungen freigehalten werden (siehe 3.). Bei der Neuanpflanzung von Bäu- men außerhalb der Ortstafel ist ein Min- destabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7957 einzuhalten.</p> <p><u>Immissionen</u></p> <p>Das Plangebiet ist durch Immissionen und Verkehrslärm der K7957 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall)Schutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Die Freihaltung der eingetragenen Sicht- felder ist im Textteil Ziff. 2.4 bereits festge- setzt.</p> <p>Das Abwasser wird über die bestehende Abwasserleitung unter den Sportplätzen nach Norden abgeleitet. Für das Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Dorfgemeinschaftshauses ist die Versickerung auf der Grünfläche westlich des Sportplatzes vorgesehen. Das auf dem Parkplatz Flst.Nr.88/2 anfallende Nieder- schlagswasser wird flächig in den Grün- streifen und im Randbereich versickert.</p> <p>In den an die Kreisstraßen angrenzenden Bereichen und innerhalb der Sichtfelder sind keine Pflanzgebote festgesetzt. Die einge- tragenen Bäume im Bereich des Kinder- gartens sind Bestand.</p> <p>--</p>	<p>Die Freihaltung der eingetragenen Sicht- felder ist im Textteil Ziff. 2.4 bereits festge- setzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p><u>Versorgungs- und Abwasserleitungen</u> Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.</p>	<p>Die Grundstücke Flst.Nr. 88/8 und 74 sind bebaut und erschlossen. Für den Bereich der Parkplätze Flst.Nr. 88/2 ist keine Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Verkehr Bedenken und Anregungen</p>	<p><u>Sichtfelder</u> Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke sind nach der RAL dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p>	<p>Die Freihaltung der eingetragenen Sichtfelder ist im Textteil Ziff. 2.4 bereits festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Naturschutz Artenschutz § 44 BNatSchG</p>	<p>Unter Ziff.3.5, S. 7 ist der Hinweis zum Artenschutz zu ergänzen, dass bei Abbruch-, Umbau- /Sanierungsmaßnahmen der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu prüfen ist. „Gebäude bieten u.a. Fledermäusen, Mauerseglern, Schwalben und dem Weißstorch essentielle Quartiermöglichkeiten. Um Verbotstatbestände nach §44 zu vermeiden ist die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten im Vorfeld von Bauvorhaben abzuklären. Bei der Sanierung und dem Abriss von Gebäuden ist frühzeitig im Sommerhalbjahr eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich. Im Falle eines Nachweises ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</p>	<p>Unter Ziff. 3.5 Artenschutz wird in Satz 1 ergänzt: „nach § 44 BNatSchG“ Satz 2 wird ergänzt: „Vor dem Abbruch von Gebäuden ist eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich, um die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten abzuklären. Im Falle eines Nachweises ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</p>	<p>Ziff. 3.5 Artenschutz Satz 1 wird in Satz 1 ergänzt: „nach § 44 BNatSchG“ Satz 2 wird ergänzt: „Vor dem Abbruch von Gebäuden ist eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung erforderlich, um die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten abzuklären. Im Falle eines Nachweises ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</p>

Bedenken und Anregungen	<p><i>Unter Umständen sind in diesem Zusammenhang weitere Artenschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Anbringung von Nisthilfen in der Umgebung).“</i></p> <p>Dies sollte unter Punkt „3.5 Artenschutz“ mit aufgeführt werden; ebenfalls sollte § 44 BNatSchG ergänzt werden.</p> <p><u>Pflanzgebot (vgl. Anhang Pflanzliste)</u> Pflanzgebot 1, Landschaftliche Einbindung: Die Laubbäume sollten jeweils mit Hochstamm H 3 x v. mB STU 10/12 gepflanzt werden, um den Erfolg des Anwachsens zu sichern.</p>	Für Bäume gem. Pflanzgebot 1 wird der Stammumfang von 8/10 cm auf 10/12 cm erhöht. Die Angabe in der Pflanzliste wird entsprechend geändert.	Für Bäume gem. Pflanzgebot 1 wird der Stammumfang von 8/10 cm auf 10/12 cm erhöht. Die Angabe in der Pflanzliste wird entsprechend geändert.
Oberflächengewässer	<p><u>Oberflächengewässer</u> Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberirdischen Gewässer II. Ordnung. Überflutungsbereiche der Hochwassergefahrenkarten liegen außerhalb des Plangebietes.</p> <p><u>Oberflächenwasserabfluss</u> Zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses sind innerhalb des Plangebiets Versickerungsmulden vorgesehen. Grundsätzlich darf sich durch die Versiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten im nachgeschalteten Gewässer und für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabflusses nicht nachteilig auswirken.</p> <p>Starkregenrisikovorsorge 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 ((beachte Außeneinzugsgebiet südlich), etc.,</p>	<p>--</p> <p>Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatz des bestehenden Sportheims durch den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Räumen für den Sportbetrieb (Umkleiden, Sanitäre Anlagen, Lagerräume, etc.). Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet wird sich dadurch nicht erhöhen.</p> <p>Das Gebiet südlich der Kreisstraße liegt ca. 1,0 m -1,5 m tiefer als die Kreisstraße, das Gelände ist dort zudem nach Süden geneigt. Es ist daher nicht mit wild abfließendem Wasser aus den südlichen Bereichen zu rechnen.</p>	<p>--</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.</p> <p>Weiterführenden Informationen sind u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ erhältlich https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen.</p> <p>Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde. Weitere Informationen finden sie auch 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/</p>		
Abwasser	<p><u>Versickerung</u></p> <p>Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p>	<p>Das Plangebiet Teilbereich D ist weitgehend bebaut. Für den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses ist die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über eine Mulde im Bereich der Grünfläche westlich der Sportanlagen geplant. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen des Bodengutachtens zum Bauvorhaben nachgewiesen, ebenso der Flurabstand.</p> <p>Der Fachbereich Altlasten hat im Verfahren keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Der Parkplatz, Teilbereich C, wurde im Zuge des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses über ca. ¼ der Fläche bereits hergestellt. Die Flächen sind und werden nicht versiegelt. Das Niederschlagswasser wird in der Fläche versickert.</p>	
Altlasten	Keine Bedenken	--	Kenntnisnahme

Regierungspräsidium Tübingen	Keine Einwendungen	--	Kenntnisnahme
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	Keine Bedenken und Anregungen	--	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	--	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer	Keine Bedenken	--	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen	Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojekts ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist. Die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportals des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.	Wird bei der Ausführungsplanung für das Dorfgemeinschaftshaus berücksichtigt.	Kenntnisnahme
Netze BW Biberach	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV Kabel und 0,4 kV Leitungen. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Wird bei der Ausführungsplanung für das Dorfgemeinschaftshaus berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Vodafone BW GmbH Kassel	Keine Rückmeldung	--	--
Thüga Energienetze GmbH Singen	Keine Einwände	--	Kenntnisnahme
Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe Bad Waldsee	Es besteht kein Einwand zur Änderung des Bebauungsplanes. Im Bereich des geplanten Neubaus liegen jedoch Trinkwasseranschlüsse, die vor der Maßnahme entsprechend umgelegt werden müssen. Diese Umlegung sollte frühzeitig mit uns abgestimmt werden. Anbei ein Bestandslageplan mit den Leitungen.	Wird bei der Ausführungsplanung für das Dorfgemeinschaftshaus berücksichtigt.	Kenntnisnahme
Gemeinde Wolpertswende	Keine Rückmeldung	--	--
Gemeinde Altshausen	Keine Einwendungen und Bedenken	--	Kenntnisnahme
Gemeinde Ebersbach	Keine Einwendungen Wir wünschen bei der Durchführung des Projektes gutes Gelingen. Bitte informieren sie uns jedoch über weitere Maßnahmen in der Sache.	--	Kenntnisnahme
Beteiligung der Öffentlichkeit			
Öffentlichkeit	Von der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.	--	Kenntnisnahme