

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1.Änderung
 Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Träger und Behörden (25.11.2022 – 08.01.2023) gem. § 4 Abs. 2 BauGB

26.04.2024

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	GVV Altshausen	Wir haben keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe	Zur geplanten Änderung gibt es von unserer Seite kein Einwand. Die Erweiterung ist vom planenden Ingenieurbüro einzuarbeiten und die Planung mit uns abzustimmen	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird mit der OSG abgestimmt.
3	Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 8., Forstdirektion	Im Geltungsbereich der 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ober der Ach“ <u>liegt kein Wald</u> im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Walflächen (z.B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Sollten Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören. Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand <u>forstrechtliche/-fachliche Belange</u> von dem im <u>Betreff</u> bezeichneten Bauleitplanverfahren <u>nicht berührt</u> .	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Bahn AG (14.04.2021)	Gegen die Erweiterung und Änderung des o. g. Bebauungsplan 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	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>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, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>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.</p> <p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bebauungsvorschriften unter „Einfriedungen“ 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.</p> <p>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. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antrag-</p>	<p>Im Rahmen der Erschließung sowie des Baus und Betriebs der öffentlichen Verkehrsanlagen wird dies berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Vorschrift wird mit aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>stellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung ist unter Punkt 2.8 „Anpflanzen von Bäumen“ folgende Ergänzung aufzunehmen: „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn- Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.“ Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721-938-5965, Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com</p> <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. <p>Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.</p> <p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter. 	<p>Diese Festsetzung wird mitaufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

		<p>- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.</p> <p>- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Dies wird umgesetzt.</p>
5	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 15.11.2019 und 11.05.2021.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni</p>	<p>Es werden deutlich mehr Bauplätze geplant, so dass die Vorgaben des Regionalplanes zur Bruttowohndichte eingehalten werden. Dies wurde im Vorfeld bereits so mit dem Regionalverband abgestimmt.</p>

		<p>2021) in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen sind (§ 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Bezüglich einer sparsamen Flächeninanspruchnahme verweisen wir auf PS 2.4.0 Z (2) des Regionalplanentwurfs (2021), wonach die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist. Demzufolge bedauern wir den Wegfall der bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhausbebauung.</p> <p>Nach dem Regionalplanentwurf (2021) PS 2.4.1 Z (6) ist in Aulendorf als Unterzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 60 EW/ha einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind von der Kommune zukünftig regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente. Der Regionalverband wird alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen lassen.</p> <p>Sollte sich dabei ergeben, dass aufgrund der tatsächlichen Brutto-Wohndichte die Zielgröße von 60 EW/ha im Mittel unterschritten wird, empfiehlt sich eine stärkere Steuerung der Dichte über die Festsetzungen in zukünftigen Bebauungsplänen, z.B. durch die vermehrte Ausweisung von Bauplätzen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser und die Reduktion der Bauplatzgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser.</p> <p>Die in der Begründung des Bebauungsplans „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung, dargelegte Berechnung kommt bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Wohneinheiten im Ergebnis auf eine Bruttowohndichte von 60,3 EW/ha.</p> <p>Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Bruttowohndichte – sofern keine bindenden Festsetzungen vor-</p>	
--	--	--	--

		<p>liegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Aulendorf eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, und eine mittlere Belegungsdichte von 2,2 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung bei den im Bebauungsplan dargestellten 33 Bauplätzen für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 38 EW/ha. Nimmt man bei 50% der Bauplätze eine Bebauung mit Doppelhäusern an, ergäbe sich eine Brutto-Wohndichte von 56 EW/ha. Es obliegt der Kommune, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten), damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.</p> <p>Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Bebauungsplan keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.</p>	
6	Thüga Energienetze GmbH	Keine Einwände und keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Netze BW GmbH (29.04.2021)	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel. 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. Um die Versorgung des Neubaugebiets mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Ein möglicher Standort ist im beigefügten Plan eingezeichnet. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x5,5m vorzuhalten. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte frühzeitig Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.</p> <p>Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Herr Ott, Reiner</p>	Es wird der von der Netze BW vorgeschlagene Standort in den Plan mitaufgenommen.
8	Regierungspräsidium Tübingen	<p>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 14.11.2019 und 06.05.2021.</p> <p>Hinsichtlich der in der Abwägung und Ermessensausübung</p>	Der Flächennutzungsplan wird zeitnah angepasst.

		<p>bereits jetzt zu berücksichtigenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (2021) verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 14.12.2022, der wir uns anschließen. Um eine baldige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird gebeten. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>	
9	Landratsamt Ravensburg	<p><u>Allgemeine Einschätzung</u> Es bestehen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>A. Bauleitplanung 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Bereich der Aufhebung</u> Wir bitten den Bereich des Bebauungsplans der aufgehoben wird im Plan durch einen Hinweis kenntlich zu machen, zum Beispiel durch Eintrag von „X“ in die seit herige Geltungsbereichsgrenze, mit dem Eintrag „Aufhebung“. Es muss nachvollziehbar sein, dass in diesem Bereich künftig keine Festsetzungen mehr gelten.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> Nr. 2.3: Wir empfehlen, die Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude aus Gründen der Nachverdichtung zu erhöhen.</p> <p>Nr. 2.4.5: Wir bitten, die „Verbotsfläche für Nebenanlagen“ zur Klarstellung mit dem Planzeichen Nr. 15.9 Planzeichenverordnung (PlanZVO) im Plan kenntlich zu machen oder mit einer Schraffur, damit das Bauverbot auch optisch für die Bauherren und die Baurechtsbehörde erkennbar ist. Bitte stellen Sie in der Begründung klar, ob es sich dabei um einen Grundzug der Planung handeln soll, oder ob von</p>	<p>In der aktuellen Auslegung wurde kein Bereich des Plangebietes aufgehoben. Somit ist diese Stellungnahme nicht relevant.</p> <p>Diese Festsetzung bleibt, da die Verdichtung über die Grundstücksgrößen erfolgt.</p> <p>Diese Festsetzung entfällt.</p>

		<p>dem Verbot bereit werden kann.</p> <p>Nr. 2.4.6: Beschränkung der Anzahl der Carports auf zwei: Die Vorschrift ist restriktiv und daher zu begründen und um die Abwägung des Interesses, einen weiteren Carport zu errichten, zu ergänzen. Die Begründung verweist auf andere Baugebiete der Gemeinde. Dies ist nicht ausreichend, da sich die Begründung auf dieses Plangebiet beziehen muss. Falls es nur um die Unterschiedlichkeit der Gebäude geht wäre eine mildere Vorschrift möglich. Des Weiteren bitten wir um Klarstellung, ob das Verbot von mehr als zwei Garagen/Carports einen Grundzug der Planung darstellen soll, weil davon abhängt, ob später Befreiungen möglich sind.</p> <p>Nr. 2.8.2: Die Festsetzung verweist auf Ziff. 2.9.6, welche nicht existiert.</p> <p>Nr. 2.9: Folgender Satz kann nicht nachvollzogen werden: „Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.“</p> <p>Nr. 2.10: Im Plan sind noch Straßenhöhen einzutragen, da ansonsten die Festsetzung der Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe nicht nachvollzogen werden kann.</p> <p><u>Zu 3.</u> Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zu örtlichen Bauvorschriften verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.05.2021.</p> <p>Nr. 3.1.3: Das Verbot von Dachaufbauten ist zu begründen, insbesondere da Befreiungen für geplante Gaupen später nicht zugelassen werden können. Die Begründung, dass kein Bedarf für den Ausbau besteht, stellt keine Begründung der Gestaltung dar.</p>	<p>Diese Festsetzung entfällt.</p> <p>Die Festsetzung wird korrigiert.</p> <p>Es handelt sich um eine Vorgehensweise, die in der DIN 4109 so enthalten ist.</p> <p>Diese Festsetzung entfällt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
--	--	---	---

	<p>Begründung Nr. 1: Wir empfehlen zu ergänzen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Die Begründung umfasst im Wesentlichen nur die Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Ausführungen zur Abwägung zum Lärmschutz und Naturschutz fehlen, obwohl hierzu Gutachten vorliegen.</p> <p>B. Gewerbeaufsicht, Naturschutz, Abwasser, Landwirtschaft keine Anregungen</p> <p>C. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Das Plangebiet liegt nordöstlich des Teilorts Blönried, Gemeinde Aulendorf. Auf Flurstück 174 Gemarkung Blönried, Gemeinde Aulendorf, findet sich das Fließgewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung Booser Ach. Das Plangebiet grenzt sich gegen die Booser Ach entlang einer historischen Ackerkante leicht ab, wobei das Gelände angrenzend an das Plangebiet merklich gegen die Booser Ach und deren regelmäßiges Überschwemmungsgebiet abfällt. Weiter findet sich im Norden ein Durchlass unter der Bahnlinie hindurch, der das nördlich der Bahnlinie anfallende Niederschlagswasser aus dem leicht geneigten Einzugsgebiet durch den Bahndamm hindurch nach Süden leitet. Nach dem Regen vom Vortag ist am 27.12.2022 ein deutlicher Durchfluss unter der Bahnlinie hindurch zu beobachten. Das Wasser versickert hier im Wesentlichen erneut im Umfeld einer sich unmittelbar südlich der Bahnlinie befindlichen älteren Weide. Aufgrund der Nässe in der angrenzenden Flur ist aber durchaus mit einem zeitweisen Wasserzutritt ins Plangebiet zu rechnen.</p> <p><u>Gewässerrandstreifen nach § 29 WG und § 38 WHG</u> Für die Booser Ach gelten die Bestimmungen des Gewäs-</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Mindestabstand zwischen Gebiets-</p>
--	---	--

		<p>serrandstreifens gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 28 WG in Verbindung mit § 38 WHG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Gewässerböschung ab der Gewässerböschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 Meter. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Mauern, festen Zäunen, Wegen, Gartenhäusern etc. untersagt. Die Darstellung des Gewässers in der tatsächlichen Breite im vorliegenden Plan fehlt. Die Flurstücksabgrenzung allein entspricht nicht der Darstellung des Gewässers oder der Gewässerböschungsoberkante. Das Gewässer ist entsprechend des tatsächlichen Verlaufs darzustellen und im Planteil entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abzubilden. Die Booser Ach verfügt teilweise über eine sehr ausgeprägte Gewässerböschung. Die Gewässerböschungsoberkante ist daher ebenfalls im Planteil darzustellen. Wo eine ausgeprägte Gewässerböschung im Kartenteil vorliegt bemisst sich der Gewässerrandstreifen entsprechend ab der Gewässerböschungsoberkante. Die Gewässerböschung wie auch die Linie des Gewässerrandstreifens sind ebenfalls im Plan darzustellen. Es ist jedoch nicht von einer unmittelbaren Betroffenheit des Plangebiets auszugehen.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiete nach § 65 WG und § 76 bis 78 WHG</u></p> <p>Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das geplante Baugebiet außerhalb der potentiellen Überflutungsflächen für HQ100 und HQExtrem. Die Überflutungsflächen der Booser Ach des HQExtrem reichen im Süd-Westen bis ca. 12 m an das Baugebiet (Bauplatz Nr. 24) heran. Das Gebiet der Booser Ach unterliegt derzeit einer Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten. Inwieweit das Plangebiet nach Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten durch Hochwasser betroffen sein wird lässt sich derzeit nicht</p>	<p>grenze und Gewässergrundstück ca. 25 m beträgt, wird keine Notwendigkeit gesehen, eine Vermessung durchzuführen sowie den Gewässerrandstreifen in den Plan aufzunehmen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

	<p>sicher sagen. Es drohen jedoch widerkehrende Wasserzutritte von Norden in das Plangebiet durch den Durchlass unter der Bahnlinie. Hierdurch kann es möglicherweise zu leichten Überschwemmungen und Wasserzutritten im Plangebiet kommen. Hierzu liegen jedoch keine ausreichend gesicherten Erkenntnisse vor. Da der Durchlass bislang nicht in den Planungen berücksichtigt wird, sollte dieser Aspekt in den Planungen Berücksichtigung finden und in die Planunterlagen mitaufgenommen werden. Bei Starkregen oder länger anhaltenden Regenfällen ist von einer wesentlichen Betroffenheit des Plangebiets durch den Durchlass der Bahnlinie zu rechnen. Insbesondere bei Starkregen oder bei länger anhaltenden Regenfällen ist von einer unzureichenden Versickerungsleistung an der Bahnlinie auszugehen. Hierdurch ergibt sich eine wesentliche Betroffenheit des Plangebiets bei Starkregenereignissen durch die punktuelle Durchleitung und Bündelung von Hangwasser aus dem Norden unter der Bahnlinie. Das natürliche Einzugsgebiet des Durchlasses beläuft sich dabei auf etwa drei Hektar. Hierfür sind Lösungsansätze darzustellen, die den bisherigen Planunterlagen nicht entnommen werden können. Diese Durchleitung dürfte durch die Versickerung auch mitverantwortlich für die artesische Spannung im Plangebiet sein.</p> <p><u>Einleitungen in Fließgewässer nach § 12 WG und § 6 WHG</u> Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet wird der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt. Da die Regenentwässerung nach Aussage in der Abwägung und im Textteil gedrosselt über das fließende Gewässer erfolgen soll, sind die Auswirkungen der Entwässerung auf das nachgelagerte Gewässer darzustellen und nachteilige Einflüsse auf das fließende Gewässer durch die Regenwassereinleitung im Zuge einer Abwassertechnischen Erschließungsplanung auszuarbeiten. Nach Möglichkeit erfolgt die Entwässerung des Plangebietes über ein zentrales Retentionsbauwerk, welches auch die von Norden durch den Damm kommenden Wassermengen berücksichtigt.</p>	<p>Nach Angaben des Grundstückseigentümers laufen derzeit entsprechende Verhandlungen mit der Bahn, da diese Ableitung als widerrechtlich angesehen werden. Dies, da das Oberflächenwasser durch den Bahndamm gesammelt und durch den Durchlass auf das Plangebiet geleitet werden. Daher wird auch keine Notwendigkeit gesehen, dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund des hohen Grundwasserstands im Gebiet bzw. dessen Umfeld kann keine Versickerung ausgeführt werden. Daher ist eine dezentrale Retention durch entsprechende Zisternen auf jedem Grundstück vorgesehen. Die Einleitung in die Booser Ach wird mit dem Landratsamt abgestimmt und hierfür wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.</p>
--	---	--

	<p>Eine breitflächige Versickerung vor Ort ist aufgrund der schon jetzt häufigen Hochwasserlagen an der Booser Ach der Einleitung über eine Retention vorzuziehen. Einleitungen aus dem Plangebiet in die Booser Ach sind im Zuge der Erstellung einer Entwässerungsplanung für das Plangebiet darzustellen und entsprechend dem Sachgebiet Oberflächengewässer zur erneuten Stellungnahme im Rahmen der Abwassertechnischen Erschließungsplanung für das Plangebiet vorzulegen.</p> <p>Die Auswirkungen von Einleitungen auf die Booser Ach sind auszuführen.</p> <p>Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabflusses nicht nachteilig auswirken.</p> <p>Die schadlose Ableitung der Drossel- und insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen und in den Unterlagen im weiteren Bebauungsplanverfahren die ausreichende Leistungsfähigkeit der nachgeschalteten stehenden und fließenden Gewässer ergänzend darzulegen. In der gemeindlichen Abwägung sollte auch berücksichtigt werden, dass evtl. negative Veränderungen am Hochwasserabflussverhalten im nachgeschalteten Gewässer in der Ortslage ausgeschlossen werden können. (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG). Auf die bereits bestehende Hochwasserausbreitung entlang der Booser Ach wird verwiesen. Es gelten die Bestimmungen des § 12 WG und § 6 WHG.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Für die Booser Ach erfolgt gerade die Neuberechnung der Hochwassergefahrenkarten. Inwieweit dies zu Änderungen der Hochwassergefahrenkarten im Plangebiet führt ist derzeit nicht absehbar. Erste Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2023 erwartet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	------------------------------------

	<p>3. Hinweise Starkregenrisikovorsorge und Wasserabfluss § 37 WHG</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Die Bestimmungen insbesondere des § 37 WHG sind zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Unter anderem wird das nördlich der Bahnlinie anfallende Niederschlagswasser bei Starkregen am Durchlass gebündelt, weshalb es zu einer wesentlichen Betroffenheit des Plangebiets bei Starkregen kommt.</p> <p>Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Starkregen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de)</p> <p>Das Sachgebiet Oberflächengewässer und Grundwasserschutz – Fachbereich Oberflächengewässer ist im Rahmen der Abwassertechnischen Erschließungsplanung erneut anzuhören.</p> <p>Bitte übersenden Sie uns eine Mehrfertigung Ihrer Entscheidung.</p> <p>D. Grundwasser Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Im jetzt neu vorgelegten Geotechnischen Bericht wird beschrieben, dass bei der Baugrunderkundung Grundwasser z.T. bis Geländeoberkante oder sogar artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen wurde. Im geotechnischen Bericht werden wahrscheinliche erhebliche Auswirkungen und Risiken auf die Bebauung und die Erschließung beschrieben. In den Festsetzungen wird deshalb festgesetzt, dass Kellergeschosse nicht zulässig und unterirdische</p>	<p>Wie bereits dargelegt, wird das Hangwasser aus dem nördlichen Bereich durch den Bahndamm aufgehalten und durch einen bestehenden Durchlass der Bahn auf das Plangebiet geleitet. Aus diesem Grund wird dies als widerrechtlich angesehen, da es Aufgabe der bahn ist abgeleitetes Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Insofern wird keine Notwendigkeit gesehen, die Thematik Starkregen näher zu betrachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt,</p>
--	---	---

		<p>Anlagen nur bis 1,5 m unter Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig sind. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan fehlen allerdings diese Hinweis aus dem geotechnischen Bericht sowie weitere Hinweise an die Bauherren was bei den unterirdischen Anlagen zu beachten ist, sowie der Hinweis auf die Risiken und Mehrkosten, die insbesondere dann auch bei der Erschließung beachtet werden müssen.</p> <p>Die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist nicht erlaubt. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.</p> <p>Der Punkt 4.10 im Textteil des Bebauungsplans sollte als Überschrift „Grundwasser“ bekommen. Die oben genannten Punkte sollten hier miterfasst und ergänzt werden. Es sollte ausdrücklich auf das hochanstehende /artesisch gespannte Grundwasser und auf ggf. mögliche Risiken und daraus resultierenden Mehrkosten und auf die Beachtung des geotechnischen Berichts verwiesen werden.</p> <p>Der Umgang mit dem hochanstehenden/artesisch gespannten Grundwasser bei der Erschließung ist in den nachgeordneten Verfahren darzustellen und der Sachbereich Grundwasser zu beteiligen.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde, die Bauherren auf die Gefahren des hoch anstehenden Grundwassers hinzuweisen und den geotechnischen Bericht verfügbar zu machen.</p>	<p>Der entsprechende Hinweis erhält die Überschrift Grundwasser. Damit die Bauherren entsprechend informiert sind, erhalten diese den geotechnischen Bericht mit zusätzlichen Hinweisen.</p>
12	Handwerkskammer Ulm	Hat keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	II. Privatpersonen/Firmen		
9	Rommelspacher Glaser&Partner, Ravensburg	<p>In dem genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir Bezug auf den bereits vorhandenen Schriftwechsel und hier insbesondere unser letztes Schreiben vom 23.11.2022.</p> <p>Wir danken zunächst für die mit Antwortschreiben vom 05.12.2022 überlassenen Verfahrensvorgänge.</p> <p>In der Sache selbst haben wir innert der Auslegungsfrist für unsere Klienten als planbetroffene Eigentümer nachfolgende Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) frist- und rechts-wahrend abzugeben:</p> <p>1. Wir rekapitulieren zum Verfahrensgang: Der Bebauungsplan „Ober der Ach“ geht auf das Jahr 1969 zurück. Eine 1. Änderung erfolgte im Jahr 1987. 1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch entstanden erstmals zwei Bebauungsplangebiete: Zum einen der südöstliche Bereich für den der (ursprüngliche) Bebauungsplan „Ober der Ach“ gilt. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang unbebaut. Bekannt ist, dass 2016 ein Erschließungsträger die unbebaute Teilfläche des Planungsgebietes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ erworben hat. Dieser strebt kommerziell die Erschließung und Vermarktung der Flächen an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch die im Eigentum unserer Klienten stehende (Teil-)Fläche des Grundstückes Flst.-Nr. 110/1 (mit rund 3.800 qm) gelegen.</p> <p>Im Rahmen des sich seit 2018 hinziehenden Verfahren hatten unsere Klienten bereits frühzeitig erklärt, dass diese an einer Überplanung nicht interessiert sind (so festgehalten in der Sitzung des AUT vom 25.07.2018).</p> <p>Anlässlich der (wiederholten) Offenlegung des Planentwurfes im Zeitraum 14.10.2019 bis 25.11.2019 ließen unsere Klienten schriftsätzlich vortragen dass diese sich gegen eine Überplanung des Grundstückes verwehren. Es wurden weitere Bedenken artikuliert. Im Zuge der weiteren Korrespondenz wurden unsere Klienten mit Schreiben vom</p>	<p>Durch den Planentwurf wird der Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht geändert. Somit erfolgt nur eine Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes. Die grundsätzliche Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten. Es ist somit auch keine privilegierte Ortsrandlage zu erkennen, da der Bebauungsplan bereits seit Jahrzehnten rechtskräftig ist und baurechtlich eine Bebauung zulässig war.</p> <p>Das Plangebiet bleibt unverändert.</p>

		<p>02.02.2021 darüber informiert, dem Gemeinderat werde vorgeschlagen, deren Stellungnahme zu berücksichtigen und die Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ herauszunehmen. Mit weiterem Schreiben vom 31.03.2021 erhielten unsere Klienten die Mitteilung, dass der Gemeinderat beschlossen haben, die angesprochene Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Aufgrund weiterer Änderungen sei aber eine erneute Offenlage geplant. Diese fand im Zeitraum 26.04.2021 bis 28.05.2021 statt. Die ausgelegten Planunterlagen ließen erkennen, dass das Grundstück unserer Klienten Flst.-Nr. 110/1 von der Überplanung ausgenommen sein sollte. Für diese bestand daher kein Anlass erneut eine Stellungnahme abzugeben. Mit Überraschung mussten unsere Mandanten nun zur Kenntnis nehmen, dass im Rahmen der aktuellen Auslegung das Teilgrundstück nun doch überplant werden soll. Einem Presseartikel der Schwäbischen Zeitung vom Februar 2022 war zuvor zu entnehmen, dass die erneute Änderung des Geltungsbereiches auf einem Vorschlag des Bürgermeisters beruhte. Dieser habe Bedenken vorgebracht, dass bei einer Herausnahme der Fläche diese nach der Planersatzregelung des §34BauGB zu beurteilen sei. Damit sei eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gesichert.</p> <p>2. Dies vorausgeschickt hatten wir für unsere Mandanten zu konstatieren, dass an den Ausführungen mit Stellungnahme von 14.11.2019 festgehalten wird; diese werden qua Bezugnahme auch zum Gegenstand der erneuten Offenlage gemacht werden. Eine Ablichtung der genannten Stellungnahme schließen wir deshalb diesen Schreiben an. Unsere Klienten befürchten, dass durch heranrückende Wohnbebauung die bisher privilegierte Wohnlage am Ortsrand verloren geht und diese – auch bedingt durch die geplante Binnenerschließung und Zufahrt zu dem geplanten Quartier – erheblichen Lärmemissionen ausgesetzt sein werden. Durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der</p>	
--	--	--	--

		<p>dann zulässigen Bebauung auf deren Grundstücksfläche werden unsere Klienten auch in ihrer eigentumsrechtlich geschützten Baufreiheit (Art. 14GG) beeinträchtigt. Die Eigentumsposition eines Planbetroffenen stellt einen elementaren Belang im Rahmen der gemeindlichen Abwägungsentscheidung dar. Eine Überplanung, die sich mit Nutzungseinschränkungen verbindet darf deshalb nur dann erfolgen, wenn in zureichendem Maße private Eigentumsinteressen berücksichtigt werden (BVerwG Urt. V. 31.08.2000 – 4 CN 6.99).</p> <p>Vorliegend ist nicht zu erkennen, dass dieser Interessenlage Rechnung getragen wurde. Die Motivation für die Meinungsänderung der Gemeinde war offensichtlich eine andere; nämlich die Befürchtung, auf dem Teilgrundstück können eine ungeordnete, städtebaulich unerwünschte Bebauung entstehen. Da facto scheint es der Gemeinde darum zu gehen, die Entstehung von Baulandqualität zu Lasten der betroffenen Eigentümers auszuschließen; gleichzeitig werden Partikularinteressen eines Investors Rechnung getragen. Mit Blick auf die überschaubare Größe dieser Fläche und die Struktur der Umgebungsbebauung, die durch normaldimensionierte Wohngebäude auf großzügigen Grundstücksflächen geprägt wird, ist das vordergründige Argument einer ungewünschten städtebaulichen Entwicklung weder nachzuvollziehen noch abwägungsrelevant.</p> <p>Insoweit anlässlich der Sitzung des Gemeinderates vom 21.02.2022 auf einen Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Stand 01.02.2022) Bezug genommen wird, den sich der Rat „zu Eigen“ gemacht hat, bitten wir im Rahmen gegebener Akteneinsichtsrechte noch um Zuleitung einer entsprechenden Ablichtung. Wir behalten uns ergänzenden und konkretisierenden Vortrag vor.</p> <p>Im Ergebnis regen wir nochmals dringend an, das benannte Teilgrundstück aus dem Geltungsbereich der Änderungsplanung herauszunehmen. Es versteht sich, dass unsere Klienten sich die Option eines Normenkontrollverfahrens ebenfalls vorbehalten müssen.</p>	
11	Loderer Aulendorf	Hiermit teile ich Ihnen meine folgende Einwendungen zum oben genannten Bebauungsplan mit. Vom Flurstück 804/2	Eine Breite von 2,5 m wird zur Bewirtschaftung als ausreichend breit angesehen. Die Bepflan-

	<p>Gemarkung bin ich Eigentümerin, wodurch ich durch den direkt angrenzenden Bebauungsplan unmittelbar betroffen bin.</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 31.01.2022 ist unter 2.8.2 das Pflanzgebot aufgelistet. Dabei steht, dass „entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr 80482 darf(...) eine maximal 2,5 m breite gekieste Zufahrt zur Bewirtschaftung des Restgrundstückes von Flst. 113/23 auf 2,5 m verschmälert werden. Eine Nutzung der Zufahrt ist nur möglich, wenn die gekieste Zufahrt eine Breite von mindestens 3,0 m hat. Zusätzlich erschwerend wirkt hier „noch die Bepflanzung, die die Zufahrt noch schmaler werden lässt. Bitte berücksichtigen Sie die Mindestbreite von 3,0 m Zufahrt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 31.01.2022 ist unter 5.3 Erschließung „Hierzu wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionsanlagen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.“ Da mein Acker Flst. 804/2 tiefer als das die zu bebauenden Flurstücke liegt, ist eine Drainageleitung zur Aufsammlung der in dem Retentionsbecken versickernden Wassermenge und meinem Acker zufließenden Wasser notwendig. Eine Vernässung meines Flurstücks darf nicht entstehen. Entsprechende Maßnahmen wie die oben genannte Drainageleitung verhindert eine Vernässung.</p>	<p>zung muss durch die Stadt – da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt entsprechend zurückgeschnitten werden.</p> <p>Es wird kein Regenwasser versickert, sondern gedrosselt in die Booser Ach eingeleitet. Somit entsteht auch keine Ableitung auf das Flurstück 804/2 weder ober- noch unterirdisch.</p>
--	---	--