

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

Nr.	A. Ämter, Behörden	Inhalt der Äußerung (Stellungnahmen z.T. stark gekürzt)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Landratsamt Ravensburg Bau- und Umweltamt 07.09.2023</p> <p>A. Bauleitplanung</p> <p>B. Landwirtschaft</p> <p>C. Naturschutz</p>	<p>Es bestehen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>Aufgrund des Grundsatzes der Planklarheit, müssen die Darstellungen im Planteil und in der Zeichenerklärung einheitlich sein. Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung in der Legende weicht von der Darstellung im Planteil ab. Dies ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Keine Anregungen</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen 1.1 Artenschutz 1.1.1 Erforderliche Nachreichung von Artdaten. Der vorliegende Kurzbericht über die erfolgte artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Luis Ramos, 03.02.2023) ergibt das Erfordernis, weitere artenschutzrechtliche Kartierungen durchzuführen. Dabei sollten die Artgruppen Vögel, Fledermäuse, sowie Reptilien nach gängigen Kartierungsstandards bezüglich Durchführungszeitraum und Anzahl von Begehungen betrachtet werden. Aus den sich daraus ergebenden Erkenntnissen sind entsprechende Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (ggf. CEF-Maßnahmen) zu erarbeiten, im überarbeiteten Umweltbericht darzustellen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise zu integrieren. Die aktuell vorgelegten Maßnahmen zum Artenschutz sind auch bei alleiniger Betrachtung der Daten aus der Relevanzbegehung nicht zureichend. Bei der Überarbeitung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind mindestens folgende Punkte einzuarbeiten: - Die bereits vorhandene Baumreihe entlang der Straße „Auf der Steige“ ist mit Ausnahme der Zufahrt ins Plangebiet durch Nachpflanzungen auf die gesamte Länge der nördlichen Begrenzung des Plangebiets zu erweitern, um die Funktion als essenzielle Leit-</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung Artenschutzgutachten Übernahme entsprechender Maßnahmen zum Artenschutz in die planungsrechtlichen Festsetzungen</p> <p>- Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Leitstruktur für Fledermäuse</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>struktur für Fledermäuse zu stärken und einer Verschlechterung des Ist-Zustands entgegenzuwirken. Um die Beeinträchtigung der Leitstruktur durch zukünftige Lichtverschmutzung aus dem Plangebiet zu mindern, ist jegliche Bebauung um mindestens 10 m von der Baumreihe in südliche Richtung abzurücken. Es sind entsprechende Festsetzungen für die Beleuchtung der an die Baumreihe grenzenden Gebäudeseiten festzulegen (siehe Punkt 1.2.3 Lichtverschmutzung).</p> <p>- Die gesamte Länge der Zufahrtsstraße im Plangebiet ist mindestens einseitig mit einer Baumreihe zu bepflanzen und im BPlan als Pflanzgebot festzusetzen. Durch diese Maßnahme wird eine weitere Leitstruktur für Fledermäuse geschaffen (siehe auch Punkt 1.4.1 Ein- und Durchgrünung des Plangebiets).</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise können erst nach den erforderlichen Anpassungen und der Nachreichung der geforderten artenschutzrechtlichen Daten detailliert und abschließend geprüft werden.</p> <p>1.1.2. Vogelschlag an Glas Die diesbezüglichen Festsetzungen unter Punkt 3.6, Seite 18 sowie die Minimierungsmaßnahme M11, Seite 42, 43 sind zwingender zu formulieren und in folgenden Punkten anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eckverglasungen sind vollständig zu vermeiden - Geprüfte Markierungen von Scheiben bzw. nicht transparente Milchglas-Scheiben sind bei Glasbrüstungen, Glasverbindungen, Windschutzwänden verpflichtend zu verwenden Ansonsten ist die Wirksamkeit der Minimierungsmaßnahme M 11 nicht gegeben. <p>1.1.3. Lichtverschmutzung Aus Gründen des Insekten-, Fledermaus- und Vogelschutzes ist die Außenbeleuchtung von privaten und öffentlichen Gebäuden zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr zu unterlassen. Straßenlaterne sollten in diesem Zeitraum gedimmt bzw. abgeschaltet werden. Die Festsetzungen unter Punkt 1.13, Seite 11 sowie die Minimierungsmaßnahme M5, Seite 37,38 sind dahingehend, mindestens für die Häuserfronten die in Richtung der Baumreihe am nördlichen Rand des Planungsgebiets zeigen, zu ergänzen.</p> <p>Weiter sollte in der Festsetzung unter Ziff. 1.13 sowie unter M5 folgende Ausführung gestrichen werden: „Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion pola-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abrücken der Bebauung - Einschränkung der nächtlichen Außenbeleuchtung - Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße <p>Neufassung der Festsetzung gem. Umweltbericht</p> <p>Neufassung der Festsetzung gem. Umweltbericht</p> <p>Neufassung der Festsetzung gem. Umweltbericht</p>	
--	--	---	---	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>risierten Lichts zu verwenden...“ und durch folgende Formulierung ersetzt werden: „Es dürfen ausschließlich Module zum Einsatz kommen, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen bzw. als entspiegelte Elemente ausgeführt werden und einen Brechungsindex λ von kleiner gleich $\leq 1,26$ haben. Die PV-Elemente sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).“</p> <p>1.2 Umweltprüfung / Umweltbericht Der vorgelegte Umweltbericht wird als Rohfassung betrachtet, da seine Inhalte aktuell stellenweise nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan vereinbar sind (siehe Seite 45, Erwähnung von nicht existenter FCS-Maßnahme) und ist daher zu überarbeiten. Vor allem folgende Punkte sind außerdem kritisch zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umweltauswirkungen und Erheblichkeit des Eingriffs bzgl. Punkt Arten, Biotope und biologische Vielfalt wurden nicht korrekt eingeschätzt. Die aktuell vorliegenden diesbezüglichen Maßnahmen sind nicht zureichend (siehe Punkt 1.2).- Umweltauswirkungen und Erheblichkeit des Eingriffs bzgl. Punkt Landschaft wurden nicht korrekt eingeschätzt. Eine angemessene Eingrünung des Vorhabens ist durch die aktuell vorliegende Maßnahmenplanung nicht gegeben. Erforderliche Anpassungen siehe Punkt 1.4 Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen.- Die Umweltauswirkungen bzgl. Punkt Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden nicht korrekt eingeschätzt. Durch die aktuell vorliegende Maßnahmenplanung wird sich die Artenvielfalt im Gebiet nicht erhöhen. Das Pflanzgebot von Bäumen in den privaten Grundstücken und eine naturnahe Anlage von Privatgärten lässt sich nicht zwingend durchsetzen und wird nicht zureichend kontrolliert. Entgegen der Aussage im Umweltbericht sind im aktuellen städteplanerischen Entwurf keine grünen Freiflächen rund um das Ärztehaus vorgesehen. Da keine ausreichende Begrünung bzw. Eingrünung des Plangebiets im aktuellen städteplanerischen Entwurf vorgesehen ist, ergeben sich durch die vorliegende Planung stattdessen folgende Auswirkungen: Das Stadtbild wird nicht aufgewertet, es wird ungenügend Ersatzlebensraum für Tiere geschaffen, die kleinklimatische Situation im Siedlungsgebiet wird vor allem bzgl. zukünftig steigender Temperaturen nicht genügend berücksichtigt (Wechselwirkung Flora/ Klima/ Mensch). Die genannten Inhalte sind nach entsprechenden Anpassungen in der Entwurfsplanung und einer Überarbeitung der Aus-	Überarbeitung des Umweltberichtes	
--	---	-----------------------------------	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>gleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen nochmals zu prüfen.</p> <p>1.3 Ausgleichs- / Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen 1.3.1 Eingrünung / Durchgrünung des Plangebiets Die aktuell geplante öffentliche Fläche zur Ortsrandeingrünung (Minimierungsmaßnahme M 1) erfüllt aufgrund des geringen Ausmaßes weder ökologische oder klimatische Funktionen noch eine zureichende Funktion als Eingrünung des Vorhabens. Pflanzgebote von Bäumen in privaten Grundstücken (Minimierungsmaßnahme M 8) sind erfahrungsgemäß nicht für eine wirksame Durchgrünung geeignet, da die Pflanzgebote selten umgesetzt und unzureichend kontrolliert werden. Als wirksame Maßnahmen zur Durchgrünung, Eingrünung, zum Erhalt von Lebensräumen und einer bioklimatisch ausgleichenden Wirkung innerhalb der Siedlung sind daher folgende Elemente in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die gesamte Länge der Zufahrtsstraße im Plangebiet ist mindestens einseitig mit einer Baumreihe einzugrünen. Weiter sind vor allem im Bereich der Planbestandteile SO, MU2 und MU1 Grünstreifen anzulegen, die extensiv gepflegt und mit blütenreichem, heimischem Saatgut anzusäen sind.- Die gesamte östliche Begrenzung des Plangebiets ist mit heimischen, dornenreichen Sträuchern zu bepflanzen.- Die aktuell geplante öffentliche Fläche zur Ortsrandeingrünung (M 1) im Südosten des Plangebiets ist auf die gesamte südliche Begrenzung des Plangebiets zu erweitern. <p>1.4 Zuordnung Ökopunkte Zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans, müssen die für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte bzw. ggf. externe Ausgleichsflächen verfügbar sein. Weiter müssen diese zum Satzungsbeschluss mit Bezeichnung (z.B. Aktenzeichen + Beschreibung Ökokontomaßnahme bzw. externe Ausgleichsfläche mit Maßnahmenbeschreibung) dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden.</p> <p>Es wird gebeten, beim Kauf von Ökopunkten dem Landratsamt einen Nachweis vorzulegen. Bzgl. der Abbuchung bitten wir die Stadt Aulendorf die Sachbearbeiterin Ökokonto Landkreis Ravensburg zu informieren (Tel. 85-4234). Bei Rückfragen hierzu kann sich die Stadt ebenfalls an sie wenden.</p>	<p>Überarbeitung des Grünkonzepts</p> <p>Wird berücksichtigt</p>	
--	--	---	--	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>D. Grundwasser</p>	<p>2. Bedenken und Anregungen 2.1 Flächenverbrauch Der laut aktueller Planung vorliegende hohe Flächenverbrauch für vorwiegend Einfamilienhäuser (teils > 800m²) ist aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in Aulendorf nicht nachvollziehbar zeitgemäß oder gerechtfertigt. Begrüßt werden Mehrfamilienhäuser oder Anlagen für gemeinschaftliches / betreutes Wohnen.</p> <p>2.2 Schutzgut Boden Die Gesamtbewertung der Böden im Bestand sowie die daraus resultierenden Ökopunkte sind richtig. Wir bitten darum zukünftig einen Kartenausschnitt mit der Reichsbodenschätzung im Umweltbericht einzufügen.</p> <p>Die Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Abwasser, Grundwasser vom Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt vom April 2022 sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
	<p>E. Abwasser</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wasserrechtlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.</p> <p>Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 Abs. 1 Wassergesetz (WG). Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 Abs. 2 WHG.</p> <p><u>Versickerung:</u> Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mindestens 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeran-</p>	<p>Die Erschließung erfolgt über ein modifiziertes System. Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Die Versickerungsanlage ist entsprechend geplant und dimensioniert</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

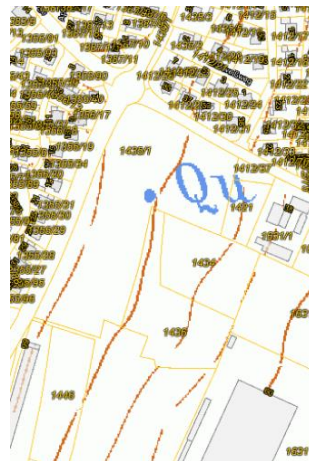
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>lage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.</p> <p>Laut dem vorgelegten geotechnischen Untersuchungsbericht sind die anstehenden Böden für eine Versickerung als bedingt bis nicht geeignet einzustufen (kf-Werte bis $2,8 \cdot 10^{-7}$ m/s). Dies ist bei der weiteren Planung der Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Sickerfähigkeit zu treffen (Mulden-Rigolen-Element oder ggf. Bodenaustausch). Die für die Versickerung angedachte Fläche (aktuell: südöstlicher Teil der „urbanen Fläche“ MU2) ist im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen. In Abschnitt 7.2 M2 des Umweltberichts wird beschrieben, dass das Niederschlagswasser einer Retentionsfläche zugeführt werden soll. Diese soll sich ebenfalls im südöstlichen Eck der Fläche MU2 befinden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um die in Abschnitt 3.2.6 beschriebene Versickerungsmulde handelt. Es wird um eine einheitliche und eindeutige Benennung der Fläche als Versickerungsmulde gebeten.</p> <p>Die Bemessungsvorgaben nach DWA-A 138 sind einzuhalten und lediglich der darüberhinausgehende Notüberlauf darf in das Kanalnetz eingeleitet werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches</p>	<p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Kennzeichnung der angedachten Versickerungsfläche im Lageplan.</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Ergänzung des geplanten Entwässerungssystems im Textteil des Bebauungsplans</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p>	
--	--	--	--	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>F. Oberflächengewässer</p>	<p>Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.</p> <p>Hinweis: Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 102. Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>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.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Süden von Aulendorf. Im Plangebiet liegen keine Gewässer vor. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im betreffenden Bereich von Seiten des Sachgebietes 404 Oberflächengewässer und Grundwasserschutz – Sachbereich Oberflächengewässer.</p> <p>Die Topographische Karte von 1960 weist jedoch eine punktuelle Quelle im Plangebiet in der Nähe des Wirtschaftswegs auf. Diese Quelle findet sich auch in weiteren Karten, die dem Landratsamt Ravensburg vorliegen.</p> <p>Dieser Sachverhalt sollte im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans berücksichtigt werden und der weitere Umgang mit dem hier anstehenden oder auftretenden Wasser aufgezeigt werden. Bei einer Begehung vor Ort am 07.08.2023 zeigte sich im Getreidefeld im Bereich dieser Stelle liegendes Getreide, das augenscheinlich feucht war.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise und Begründung. Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p>	
--	--------------------------------------	--	--	--



Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p><u>Starkregenvorsorge / Wasserabfluss</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen z.B. infolge von 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. Das Plangebiet liegt am Hang. Bei der Planung ist daher besonderes Augenmerk auf die Entwässerung des Plangebiets und den Umgang mit Starkregenereignissen zu legen.</p> <p>Weiterführende Informationen erhalten sie unter anderem im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.</p> <p>Die schalltechnische Voruntersuchung zeigt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen Richtung Verkehrslärm getroffen werden müssen sowie überschlägig betrachtet eine für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) hohe Vorbelastung durch das Süd/ Östliche Gewerbe vorliegt, dass aktuell auch Erweiterungsplanungen durchführt. Eventuell wäre es sinnvoll, das Projekt auf den nördlichen Teilbereich, Sonstiges Sondergebiet (SO) und Urbanes Gebiet (MU) zu beschränken und das Wohngebiet nicht näher an die wesentlich störenden Betriebe heranrücken zu lassen.</p> <p>Hinweis: Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,95 ha. Die betroffene Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Da für das Vorhaben großflächig in den Boden eingegriffen wird, ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ein Bodenschutzkonzept und eine Bodenkundliche Baubegleitung im Rahmen der Erschließung notwendig. Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen.</p> <p>Schutzgut Boden Es liegt ein Umweltbericht sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung von dem Planungsbüro meixner Stadtentwicklung GmbH, Stand (03.05.2023) vor.</p>	<p>Ergänzung der Hinweise. Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen wurden ausgeweitet und alle möglichen störenden Schallquellen mit einbezogen. Inzwischen ist kein WA-Gebiet mehr ausgewiesen, sondern ein weniger störanfälliges Urbanes Gebiet (MU). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen, Zur Bewältigung des notwendigen Schallschutzes sind geeignete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
	<p>G. Gewerbeaufsicht</p>			
	<p>H. Bodenschutz</p>			

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)


		<p>Die Gesamtbewertung der Böden im Bestand ist richtig. Die daraus resultierenden Ökopunkte sind ebenfalls richtig. Wir bitten darum zukünftig einen Kartenausschnitt mit der Reichsbodenschätzung im Umweltbericht einzufügen. Eine Wiedervorlage ist nicht notwendig. Das berechnete Defizit im Schutzgut Boden in Höhe von 113.770 Ökopunkten ist richtig. Der Ausgleich des Defizites erfolgt nicht im Schutzgut Boden. Eine Bewertung des Ausgleichs erfolgt deshalb nicht im Schutzgut Boden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
	<p>I. Altlasten</p>	<p>Die KSW GbR wurde mit der Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das überplante Grundstück Flurstücknummer 1435/1 beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sind im vorliegenden Geotechnischen Bericht vom 11.04.2023 dokumentiert. Bei den schadstoffbezogenen Bodenuntersuchungen wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und Arbeiten sowie für die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben ist ein Fachbauleiter Altlasten zu beauftragen.</p>	<p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p>	
	<p>H. Brandschutz</p>	<p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 Ind-BauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
	<p>K. Straßenrecht</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7958 außerhalb des Erschließungs- oder Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße im straßenrechtlichen Bereich der sogenannten Freien Strecke. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten: Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen und Befreiungen zuzulassen, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. So wie in § 22 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot bzw. eine Zustimmung für die Genehmigung möglich ist, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Baugrenzen. Das straßenrechtliche Anbauverbot entlang der K7958 beträgt grundsätzlich 15 m (gemessen vom bit. befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße). Der im Lageplan M 1:500 des IB Meixner vom 03.05.2023 dargestellte <u>Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße von 3,0 m darf nicht weiter unterschritten werden.</u> Diese Flächen können in Verbindung mit Grünflächen genutzt werden. Die Fahrbahnränder der Kreisstraße sowie die Baugrenzen sind mit entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan einzutragen.</p> <p><u>Straßenanschluss</u> Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Zufahrten und Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an Zufahrten und einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. An geplanten Ausfahrten sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen. Die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit dringend erforderlichen Sichtfelder an der Zufahrt der Gemeindestraße „Auf der Steige“ zum vorfahrtsberechtigten Kreisverkehrsplatz zur K7958 sind dauerhaft zu gewährleisten.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
--	--	---	--	--

**Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)**

	<p>Hierzu sind an der Einmündung der Gemeindestraße „Auf der Steige“ zur K 7958 nachfolgend beschriebene Sichtfelder erforderlich.</p>  <p>Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen und als nicht überbaubare Fläche einzutragen.</p> <p>Die Sichtfelder an der Einmündung der Gemeindestraße „Auf der Steige“ in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden]. Bei der Neuanspflanzung von Bäumen außerhalb der Orts- tafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrhahnrnd der K 7958 einzuhalten.</p> <p>Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren.</p> <p><u>Zufahrt/Erschließung</u> Die neu zu errichtende Sammelzufahrt zur Gemeindestraße ‚Auf der Steige‘ wird in der Begründung als ausreichend beschrieben. Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße</p>	<p>Eintragung der Sichtfelder im Lageplan Widerspruch mit Baugrenzen ###</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>	
--	--	---	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden. Das Zufahrtsverbot ist mit den entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrtsichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten oder im Fall von Nutzungsänderungen bereits bestehender Zufahrten zur übergeordneten Kreisstraße, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc. ist die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich.)</p> <p><u>Entwässerung / Versorgungs- und Abwasserleitungen</u> Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. (§ 3 (1) 5 WHG). Falls im Bereich des neuen Gewerbegebietes zur Ableitung von Oberflächenwasser, eine Entwässerungsmulde erforderlich wird, muss die betriebliche und bauliche Unterhaltung dieser Entwässerungsanlage an die Gemeinde übergehen.</p> <p>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 Straßenamt einzureichen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p>	
--	--	---	--	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>L. Verkehr</p>	<p><u>Immissionen</u> Das Plangebiet ist durch Immissionen der K 7958 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 30 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Garagen/Carports</u> Garagen und seitlich geschlossene Carports sollten mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden, damit eine ausreichende Ausfahrtsicht besteht.</p> <p><u>Sammelschließungsstraße</u> Die Straßenbreite der Sammelerschließungsstraße in das Baugebiet sollte ausreichend für ein Begegnungsverkehr dimensioniert werden, da auch landwirtschaftliche Fahrzeuge/Gewerbebetriebe diese befahren.</p> <p><u>Wendehammer</u> Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße muss auch für die Gewerbebetriebe groß genug dimensioniert sein, um ein Wenden zu ermöglichen (nach den Regelungen RAS 06, Ziffer 6.1.2.2). Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Straße „Auf der Steige“ ist zwingend aus Verkehrssicherheitsgründen zu verhindern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, ein rückwärtiges Ausfahren aus dem Baugebiet ist nicht notwendig.</p>	
--	--------------------------	--	---	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p><u>Sichtfelder</u> Bei der neu geplanten verkehrlichen Erschließung des Gebietes an die Straße „Auf der Steige“ sind die erforderlichen Sichtfelder von 3/70 m dauerhaft zu gewährleisten und von allen ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Diese sollten im Planteil entsprechend dargestellt werden (nach den Regelungen der RAST 06, Ziffer 6.3.9.3). Die zur Gewährung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder an der Zufahrt „Auf der Steige“ zum vorfahrtsberechtigten Kreisverkehrsplatz der K 7958 sind ebenfalls dauerhaft zu gewährleisten. Hierzu wird auf die ausführliche Stellungnahme des Straßenamtes unter Punkt K dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p><u>Einfriedungen</u> Es wird empfohlen, dass mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden sollte. Dies sorgt dafür, dass die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer vollen Breite nutzbar bleibt. Außerdem hat dies auch Vorteile beim Winterdienst. Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 0,80 m betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstücks Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigter Wohnstraßen rechtzeitig erkannt werden können.</p> <p><u>Stellplatzschlüssel</u> Erfahrungen zeigen, dass die meisten Haushalte mind. 2 Pkw besitzen, daher ist zu empfehlen, dass der Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit angehoben wird.</p> <p><u>Gehweg</u> In der nördlichen Hälfte ist ein Ärztehaus, sowie ein für sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen geplant. Dies wird auch zu vermehrten Fußverkehr führen. Die Anlage eines Gehweges hierzu wird daher empfohlen.</p>	<p>Die Sichtfelder sind berücksichtigt und im Bebauungsplan dargestellt</p> <p>Ergänzung der Hinweise und Festsetzungen</p> <p>Der Stellplatzschlüssel ist mit 1,5 Stellplätzen bei Wohnungen mit Wohnflächen größer 40 m² ausreichend bemessen.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht keinen Gehweg auf der Ärztehausseite vor.</p>	
--	--	---	---	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

<p>2.1</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen 06.09.2023 I. <u>Raumordnung (1) Bauleitplanung</u> <u>Raumordnung (2) Einzelhandel</u></p>	<p>Zur entsprechenden FNP-Änderung hat das Regierungspräsidium am 31.08.2023 bereits eine Stellungnahme abgegeben (Az.: RPT0210-2434-279/5). Unter der Voraussetzung, dass die Planunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend dieser Stellungnahme ergänzt/geändert werden und das Regierungspräsidium hierzu keine weiteren Anregungen und Bedenken vorbringt, werden auch gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Aufgrund der Größe des Plangebiets und der insgesamt möglichen Nutzungen wird vorsorglich auf den zukünftigen Plansatz 2.7.0 Z (8) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben hingewiesen, wonach mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Eine entsprechende Agglomeration wäre im Plangebiet nicht zulässig.</p> <p>1. Allgemeines Wohngebiet Hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden äußert die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, unter die grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe fallen können, sofern sie nicht dem Regelungsregime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen, ausnahmsweise zugelassen werden. Im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, wird angeregt, Einzelhandelsbetriebe im Übrigen auch nicht ausnahmsweise zuzulassen.</p> <p>2. Urbanes Gebiet In Urbanen Gebieten sind gemäß 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Regelungsregime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen, allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind damit in der Regel unzulässig, so dass keine grundlegenden Bedenken geäußert werden, aber nochmals auf die zukünftige Agglomerationsregelung hingewiesen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Inzwischen ist kein Allgemeines Wohngebiet mehr vorgesehen, das einer entsprechenden Regelung bedarf.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
------------	---	--	--	--


Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>II. <u>Landwirtschaft</u></p>	<p>3. Sondergebiet Im Sondergebiet „Ärztehaus“ ist Handel mit medizinischem/gesundheitlichem Bezug zulässig, wobei kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben werden auch diesbezüglich aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnerischen Bedenken geltend gemacht, obgleich medizinische und orthopädische Artikel gemäß Sortimentsliste der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören.</p> <p>Mit der vorgelegten Planung werden knapp 2 ha besonders hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur II) der produktiven Landwirtschaft entzogen. Besonders landbauwürdige Flächen (Vorrangfluren) sind grundsätzlich aufgrund ihrer agrarstrukturellen Bedeutung der produktiven Landwirtschaft vorzubehalten, so dass deren Umwidmung nur im unabweislichen Umfang erfolgen soll. Landwirtschaftliche Belange sind im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangflur II), sind zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange für erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I und II) in Anspruch zu nehmen, sondern wie dargestellt der erforderliche Ausgleich über Ökokontomaßnahmen zu realisieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die landwirtschaftliche Wertigkeit der betroffenen Vorrangflur II ist dem Stadtrat und der Stadtverwaltung bekannt. Die Flächenbeanspruchung wird möglichst klein gehalten. Vorgesehen ist eine flächensparende Erschließung und eine flächensparende Bauweise. Ein geeigneter Alternativstandort mit geringerem Eingriff in hochwertige landwirtschaftliche Böden steht nicht zur Verfügung.</p> <p>Wird berücksichtigt</p>	
	<p>III. <u>Straßenwesen</u></p>	<p>Das Plangebiet befindet sich abseits klassifizierter Bundes- und Landesstraßen, sodass deren straßenrechtliche Belange nicht betroffen sind und unsererseits keine Einwendungen erhoben werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>IV. <u>Immissionsschutz / Störfallbetriebe</u> (Referat 54.3)</p> <p>für LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG</p>	<p>Für den Betriebsbereich der LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG ist ein pauschaler Achtungsabstand von 200 m festgelegt (pauschaler Abstand nach KAS 18, hier: Galvanikbetrieb mit Chromsäure). Das geplante Vorhaben liegt teilweise innerhalb dieses pauschalen Achtungsabstandes (südlicher Grenzbereich, siehe Id).</p>  <p>Wir weisen darauf hin, dass ein angemessener Sicherheitsabstand (Abstandsgutachten), der mögliche Auswirkungen im Einzelfall definiert und abwägt, ob ein möglicher Anstieg der Gefährdung Dritter im konkreten Fall ausgeschlossen werden kann und somit im Abwägungsprozess der Kommune (hier: Stadt Aulendorf) bzw. der Baurechtsbehörde (hier: Landratsamt Ravensburg) als Entscheidungshilfe dienen könnte, für die LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG, soweit uns bekannt, nicht vorliegt.</p> <p>Im Hinblick auf das näher Heranrücken eines schutzbedürftigen allgemeinen Wohngebietes an die LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG weisen wir zudem auf mögliche nachteilige Auswirkungen (z.B. mögliche Lärm- und Geruchsbelästigungen hinsichtlich dem Produktionsbetrieb und Verkehr, z.B. beim An-/Abfahren des Mitarbeiterparkplatzes) hin.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wurde eine gutachterliche Risikoabschätzung erstellt. Daraus hat sich ein Sicherheitsabstand um den Störfallbetrieb ergeben, der das Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Ergänzung des Schallgutachtens</p>	
<p>2.2</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion 27.07.2023</p>	<p>Der Geltungsbereich weist keine Waldflächen auf. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist auf der Basis der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Forstrechtliche Belange sind demnach von diesem Bauleitplanverfahren nicht berührt. Sollten weitere Planungen und Um-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>setzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p>		
<p>2.3</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 05.09.2023</p>	<p>Ingenieurgeologische und bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren keine fachliche Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt ... Wir empfehlen die Übernahme folgender geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation und Hasenweiler Schottern. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN-EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden. Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u.a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u.a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>der Natur- und Kulturgeschichte bei Planungsvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>keine Hinweise aus rohstoffgeologischer Sicht. Aktuell findet im</p> <p>keine Hinweise aus hydrogeologischer Sicht Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>keine Hinweise aus bergbehördlicher Sicht Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
2.4	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Wolfgang.thiem@rps.bwl.de</p>	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
3	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 11.09.2023</p>	<p>Für das Vorhaben sind die Ziele der Raumordnung (Regionalplan 1996 sowie Fortschreibung 2021) zu berücksichtigen Von dem oben angeführten Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach den Vorgaben des Regionalplanes 1996 betroffen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme v. 11.09.2023 zur Änderung des Flächennutzungsplans im gleichen Plangebiet (vorrangige Aktivierung innerörtlicher Potentiale).</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass nach Plansatz (PS) 2.4.1 Z (6) zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten Mindest-Bruttowohndichten einzuhalten sind. Nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs (2021) ist für 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		<p>der Kommune zukünftig regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbeurteilung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente. Inwiefern PS 2.4.1 Z (6) entsprochen wird, kann nach den vorgelegten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Sollte sich bei Prüfung der Mindest-Bruttowohndichte ergeben, dass die Zielgröße von 60 EW/ha im Mittel unterschritten wird, empfiehlt sich eine stärkere Steuerung der Dichte über die Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. durch die vermehrte Ausweisung von Bauplätzen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser und die Reduktion der Bauplatzgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser.</p>	Die Zielgröße von mindestens 60EW/ha wird erfüllt	
4	<p>IHK Bodensee-Oberschwaben 27.07.2023</p>	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
5	<p>Handwerkskammer Ulm 13.09.2023</p>	<p>Außerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Um im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen, weisen wir vor der weiteren Ausarbeitung Ihres Vorhabens darauf hin, dass die Planungsmaßnahmen die Voraussetzungen für den Fortbestand der ansässigen Betriebe einschränkungslos zu erhalten sind und deren Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung der Betriebe erforderlich sind, zu gewährleisten sind. Durch die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen die bestehenden Nutzungen in keiner Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, die von der Planung betroffenen Interessen der Gewerbetreibenden im weiteren Planverfahren hinreichend zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Entwicklungsperspektiven.</p>	<p>Es wurde ein umfassendes Lärmgutachten erstellt, das auch die Belange der umgebenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und erfasst hat.</p> <p>Zudem ist kein Allgemeines Wohngebiet (WA) mehr vorgesehen, sondern ein Urbanes Gebiet mit geringerer Schutzbedürftigkeit.</p> <p>Die Belange der Gewerbetreibenden sind berücksichtigt.</p>	
6	<p>Landesnaturschutzverband BW 25.07.2023</p>	Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitglieder vor Ort weitergeleitet. Sollte kapazitätsbedingt keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, bedeutet dies keine Zustimmung zu der Planung ... Sommerferien ... Urlaubszeit ...	Kenntnisnahme	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

<p>7</p>	<p>Polizeipräsidium RV Sachbereich Verkehr 25.07.2023</p>	<p>aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes:</p> <p>Es fehlen Angaben zur Breite der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Breite sollte groß genug bemessen werden, da auch landwirtschaftliche Fahrzeuge hier fahren.</p> <p>Bei dem neuen Anschluss an die Straße „Auf der Steige“ sind entsprechende Ausfahrtsichten nach der RAS06 (Ziffer 6.3.9.3) dauerhaft freizuhalten. Diese Sichtfelder sollten im zeichnerischen Teil eingezeichnet und deren dauerhafte Freihaltung im Textteil festgesetzt werden.</p> <p>Ob ein Gehweg geplant ist, ist nicht bekannt. Gerade ein Ärztehaus führt auch zu mehr Fußverkehr. Daher wird die Anlage eines Gehweges empfohlen.</p> <p>Die vielen Parkplätze in Parallelaufstellung nehmen sich beim Ausparken gegenseitig die Ausfahrtsicht. Außerdem wird hier überwiegend rückwärts bei schlechter Sicht ausgeparkt. Wenn möglich sollten die öffentlichen Parkplätze über eine zentrale Zu-/Ausfahrt, bei ausreichender Ausfahrtsicht, erschlossen werden.</p> <p>Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße muss auch für die Gewerbebetriebe groß genug dimensioniert werden (siehe Ausführungen der RAS06 unter Ziffer 6.1.2.2). Ein rückwärts Ausfahren auf die Straße „Auf der Steige“ ist zwingend zu verhindern.</p> <p>Garagen und seitlich geschlossene Carports sollten mindestens 3m (besser 5m) von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden, damit eine Ausfahrtsicht besteht.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass die meisten Haushalte mindestens 2 PKW besitzen, daher sollte der Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit angehoben werden.</p> <p>Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit</p>	<p>Die äußere Erschließung (K 7958 und ‚Auf der Steige‘ bleiben unverändert. Die interne Gebietserschließung ist mit Straßenbreiten von 6-7m ausreichend breit. Die landwirtschaftliche Zufahrt ist mit 4 m Breite ausreichend bemessen.</p> <p>Die Sichtfelder werden im Lageplan eingetragen und im Textteil beschrieben.</p> <p>Flächen für Fußgänger werden im Rahmen der Freiflächenplanung berücksichtigt. Auf die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen wird verzichtet.</p> <p>Die Anordnung und Ausrichtung der Stellplätze sind im Lageplan nicht festgesetzt. Eine Parallelaufstellung ist üblich, platzsparend und praktikabel.</p> <p>Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Der Stellplatzschlüssel ist mit 1,5 Stellplätzen bei Wohnungen mit Wohnflächen größer 40 m² ausreichend bemessen.</p> <p>Wird berücksichtigt</p>	
----------	--	---	--	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

		geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.		
8	Dt. Telekom Technik 08.09.2023	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch 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.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung in der Erschließungsplanung</p>	
9	Thüga-Energienetze 07.09.2023	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
10	Wasserversorgungsverband Obere Schussen-talgruppe 25.07.2023	Keine Einwände Das Plangebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes	Kenntnisnahme	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

11	Vodafone West GmbH 06.09.2023	Für die weitere Bearbeitung benötigen wir die Anzahl der geplanten Gebäude und der Wohneinheiten für dieses Gebiet.	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung.		
12	Netze BW 01.08.2023	Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mind. 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Reiner Ott 07351 53-2580 r.ott@netze-bw.de Um die Versorgung des Neubaugebiets mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Klein-Umspannstation Gesamtfläche ca. 30 qm / Möglicher Standort in der Nähe der Erschließungsstraße: Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus Netze-BW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bauinteressenten sollten sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen. Kabelauskunft unter leitungsauskunft-sued@netze-bw.de		Kenntnisnahme Eine Trafostation ist im Geltungsbereich ausgewiesen	
13	Amprion GmbH 26.07.2023	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Es liegen keine Planungen unseres Unternehmens vor.	Kenntnisnahme		
14	TransnetBW GmbH 27.07.2023	Im Geltungsbereich betreibt und plant unser Unternehmen keine Höchstspannungsfreileitung. Wir haben keine Bedenken vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme		
	Gemeindeverwaltungsverband Altshausen 04.08.2023	Keine Anregungen	Kenntnisnahme		

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)**

18	Gemeindeverwaltung Ebersbach-Musbach 26.07.2023	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
	Stadt Bad Waldsee	Keine Äußerung	Kenntnisnahme	
	Stadt Bad Schussenried	Keine Äußerung	Kenntnisnahme	
	Gemeinde Wolpertswende	Keine Äußerung	Kenntnisnahme	

Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt, Originalschreiben liegen der Gemeinde vor)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
K.F. Eigentümer Blumenstr 36 10.09.2023	<p>Vom Gemeinderat der Stadt Aulendorf wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes beschlossen. Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass ein Standort in der Stadt besser gewesen wäre. Dennoch gebührt Herrn Dr. Schmid Respekt, ein neues Ärztehaus zu realisieren und damit die Gesundheitsversorgung der Bürger von Aulendorf weiterhin zu gewährleisten ... Der neue Bebauungsplan sollte so gestaltet sein, dass sowohl die geplanten Bauvorhaben realisiert werden können, als auch Rücksicht genommen wird auf die nördlich der Straße angrenzenden bestehenden Wohnhäuser.</p> <p>In den Planunterlagen wird ausgeführt, dass das Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl/Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Sinne der Bauherrenschaft großzügig gefasst sind, um eine möglichst hohe Planungsfreiheit unter Gewährleistung des Einfügens in die bestehende Bebauung und optimaler Grundstücksausnutzbarkeit zu gewährleisten. Es ist klar erkennbar, dass hier der Investor durch max. Grundstücksausnutzung max. Gewinn erwirtschaften will. Ein Einfügen in die bestehende Bebauung ist - wenn überhaupt - nur bezüglich den westlich der Kreisstraße stehenden Wohnhäusern zu erkennen ... die nach Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe entspricht in etwa der Firsthöhe der bestehenden Wohnhäuser westl. der Kreisstraße ...</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>Für die Wohnhäuser nördlich der Straße „Auf der Steige“ ergibt sich ein ganz anderes Bild: Ein Einfügen in die bestehende Bebauung ist dort aus folgenden Gründen nicht erkennbar: Die Baugrenze wurde mit einem Abstand von 6 m zur Straße „Auf der Steige“ festgelegt. Die max. Gebäudehöhe wurde im Gebiet MU3 mit 582,5 und im SO Ärztehaus mit 585,00 festgelegt. Die daraus mögliche Bebauung ist in der Anlage 1, 2 und 3 dargestellt. Die Baugrenze ist zu nahe an der Straße und die max Gebäudehöhe zu hoch festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe im MU2 beträgt über das Doppelte der Firsthöhe meines Einfamilienwohnhauses und überragt meinen First um 7,80 m (s.Anlage 1). Das Gleiche gilt für das SO Ärztehaus (s. Anlage 2). Die Baugrenze muss einen Mindestabstand von 16 m zur Straße „Auf der Steige“ haben. Dies gilt sowohl für das Sondergebiet Ärztehaus, als auch für das MU2.</p> <p>Die max Gebäudehöhen müssen auf die in der Anlage 1, 2 und 3 angegebenen Werte (violett, angemessene Bebauung) reduziert werden Dies ist machbar durch Tieferlegen der Erdgeschossfußbodenhöhe, was auch der Barrierefreiheit zugutekommt und einer Anpassung gem. Geländeverlauf.</p> <p>Im Übrigen haben die bestehenden Gewerbebauten im weiteren Verlauf nach Osten außer dem Gebäude Hügler größere Abstände zur Straße „Auf der Steige“ (Schlosserei Kaiser 24 m ! Sela 14 m, @data 20 m, Spielhalle 11,5m, Norma 30 m) und die Gebäude sind zudem niedriger.. Dies zur Information, da in der GR Sitzung zur Beschlussfassung des Entwurfes von einem Stadtrat darauf Bezug genommen wurde. Diese Bauten haben größere Abstände als 6 m, es besteht also keine Notwendigkeit, eine Baugrenze mit 6 m festzulegen unter Berufung auf Fortführung der Baugrenzen dieser Gebäude. Mit einem Baugrenze von 16 m mit darin enthaltenem Grünstreifen von ca 5 m könnte eine Art Allee geschaffen werden und die Autos auf den Parkplätzen verschwinden optisch. Insgesamt würde ein Grünstreifen mit Festlegungen, wie dieser zu bepflanzen ist, dem ganzen Erscheinungsbild guttun. (siehe Planung Ärztehaus)</p> <p>SO Ärztehaus: Hier ist zu berücksichtigen, dass das Ärztehaus im EG 4 m Geschosshöhe und in den anderen Geschossen 3,5 m Geschosshöhe aufweist. Damit ergibt sich zwangsläufig eine höhere Gebäudehöhe als im Wohnungsbau. Eine angemessene Bebauung ist mit folgenden Änderungen möglich (s. Anlage 2 und 3, violett):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird um 1,5 m tiefer festgelegt. 2. Reduzierung auf 2 Vollgeschosse. Mit der jetzigen Planung entsteht auf 	<p>Die Baugrenzen entlang der Straße Auf der Steige wurde weiter von der Straße abgerückt und haben nun einen Abstand von 10-16 m zur Straße.</p> <p>Die Gebäudehöhen sind für die vorgesehene Nutzungen angemessen. Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen bleiben bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Baugrenzen wurden von der Straße weiter abgerückt. Ein Pflanzstreifen von ca. 6-10 m Breite mit Baumpflanzungen ist vorgesehen.</p> <p>Die Gebäudehöhen sind für die vorgesehene Nutzungen angemessen. Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen bleiben bestehen. Die Baugrenzen entlang der Straße Auf der Steige wurde weiter von der Straße abgerückt und haben nun einen Ab-</p>	
--	---	--	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>der Ostseite ein 4-geschossiger Baukörper mit 14 m Höhe, weil das UG dort voll in Erscheinung tritt. Das Raumprogramm des Ärztehauses ist in einem zweigeschossigen Gebäude realisierbar, für das 3. Geschoss gibt es noch keine Nutzung.</p> <p>3. Ein mögliches 3. Geschoss (kein Vollgeschoss) sollte um mindestens 5 m an der nördlichen und östlichen Gebäudekante und nicht an der westlichen Gebäudekante zurückgesetzt werden. Dort ist das Gebäude ohnehin niedriger und die bestehenden Wohnhäuser westlich der Kreisstraße liegen höher (s. Anlage 2 und 3, violett)</p> <p>4. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 16 m zur Straße „Auf der Steige“ festzulegen</p> <p>MU2: Eine angemessene Bebauung ist mit folgenden Änderungen möglich (s. Anlage 1 und 3, grün):</p> <p>1. Tieferlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe oder Staffelung gem. Geländegefälle (s. Anlage 3 violett)</p> <p>2. Reduzierung auf 2 Vollgeschosse. Bei der Bürgerversammlung am 14.04.23 wurde auf Nachfrage eines Bürgers über die zulässigen Geschosse im Gebiet MU 2 mitgeteilt, dass dort zweigeschossige Gebäude zulässig sind!</p> <p>3. Ein mögliches 3. Geschoss (kein Vollgeschoss) muss um mindestens 5 m gegenüber der nördlichen Gebäudekante zurückgesetzt sein bzw. ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 33 Grad erhalten, das wäre dann von der Höhenentwicklung gleich wie ein Staffelgeschoss. (s. Anlage 1 violett) Dachgaupen sollten auf der Südseite geplant werden.</p> <p>4. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 16 m (zweigeschossige Bebauung) bzw. 8 m (eingeschossige Bauweise) zur Straße „Auf der Steige“ festzulegen. Eine Baugrenze 6 m, wie im Entwurf dargestellt, ist schon wegen der Bestandsbäume gar nicht umsetzbar.</p> <p><u>Erhaltungsgebot der Bäume</u> Hier wird angeführt, dass im Fall eines Abgangs die bestehenden Bäume durch Neupflanzung gleicharger Bäume zu ersetzen sind. Dieser Passus ermöglicht und erleichtert es dem Investor, Planer oder Bauunternehmer, die Bestandsbäume zu entfernen (Schädigung durch Baustelle, Gutachten über nicht gesunde Bäume usw.) und durch Bäume zu ersetzen, die erst mal klein gepflanzt werden können und viele Jahre brauchen, bis sie eine ordentliche Größe erreicht haben. Große Bäume zu pflanzen ist sehr teuer Die Bestandsbäume sind zwingend zu erhalten.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen sollten nur an Gebäuden und auf Höhe des Erdgeschosses</p>	<p>stand von ca. 16 m zur Straße.</p> <p>Die Gebäudehöhen sind für die vorgesehene Nutzungen angemessen. Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen bleiben bestehen. Die Baugrenzen entlang der Straße Auf der Steige wurde weiter von der Straße abgerückt und haben nun einen Abstand von ca. 10-12 m zur Straße.</p> <p>Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind ausreichend und können nicht enger gefasst werden.</p>	
--	--	--	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

	<p>mit indirekter Beleuchtung erlaubt sein. Eine Notwendigkeit, diese freistehend oder im Obergeschoss anzubringen, besteht in keinsten Weise! Es wird ausgeführt, dass der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen in der Zeit von 22:00 bis 6:00 untersagt ist. Dies ist zu ändern. Beleuchtete Werbeanlagen sind von 19:00 bis 7:00 zu untersagen, da in dieser Zeit i.d.R. keine Nutzung in den Gebäuden stattfindet. Ich beziehe mich hier auf die Aussage, dass neben der Nutzung des Ärztehauses nur Büro- und Wohnnutzung bzw. weitere Praxen und Therapienutzungen angesiedelt werden sollen. Alternativ wäre, indirekt beleuchtete Werbeanlagen nur während den Betriebszeiten des betreffenden Gebäudes zu gestatten.</p> <p><u>Immissionsschutz / Verkehr</u> Durch den Bebauungsplan Heydt hat der Schwerlastverkehr „Auf der Steige“ zugenommen und mit dem Bau des Ärztehauses wird der schon jetzt unerträgliche, starke Verkehr noch weiter zunehmen. Der zulässige Lärmpegel für das nördlich angrenzende WA Gebiet ist jetzt schon an der Grenze bzw. überschritten. Durch den Bebauungsplan „Heydt“ und „Auf der Steige Südost“ wird der zulässige Wert mit Sicherheit überschritten. Durch die Bebauung wird der Lärm des Verkehrs an den Fassaden auf das WA Gebiet reflektiert. Ein Grünstreifen von -4-5 Metern entlang der Straße und der Abstand der Gebäude von 16 Metern würde diesen Effekt verringern. Die Lärmsituation ist zu untersuchen. Im Bebauungsplan wird nur Bezug genommen auf den Verkehrslärm durch die Kreisstraße, die Straße „Auf der Steige“ wird nicht berücksichtigt. Für die gesamte Straße Auf der Steige sollte endlich eine Tempo 30 Zone eingerichtet werden.</p>	<p>Die Einschränkung des Betriebes beleuchtender Werbeanlagen orientiert sich an der nächtlichen Ruhezeit und ist daher sinnvoll und schlüssig.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Neuverkehr mit ca. 2000 Fahrten pro 24 Std. abgeschätzt. Danach ergebe sich für die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung in der Blumenstr. (WA, Abstand 8 m zu Straßenachse) eine Überschreitung der Beurteilungspegel sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte für allg. Wohngebiete. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden in der Tag- und Nachtzeit um 5 dB(A) unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmimmissionen ist mit keiner Überschreitung der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte zu erwarten. Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen.</p>	
--	---	---	--

Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost‘

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB) und der Bürger (gem. § 3(1) BauGB)

<p>RA Krause für Bürger GbR</p> <p>Gekürzte Wiedergabe der Stellungnahme vom 15. 09.2023</p>	<p>Auf dem Betriebsgrundstück Hasengärtlestraße 52 (Flst.Nr. 1634/3) wird ein Recyclingbetrieb (Entsorgung von Metall) betrieben...Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wurde u.a. in einem Lärmgutachten von 2017 die Wohnbebauung Am Birnbaumweg 33 westlich der Kreisstraße berücksichtigt. Dort wurden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet bisher eingehalten. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets rückt näher an den Gewerbebetrieb heran. Wir haben daher das bebauungsplanrechtliche Problem der heranrückenden Wohnbebauung zu einem Betrieb, der Lärm verursacht, der somit eine Wohnbebauung stören kann. Ein Teil der geplanten ausgewiesenen Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet im südlichen Bereich befindet sich darüber hinaus im Achtungsabstand eines bestandskräftig genehmigten Störfallbetriebs. Die im südlichen Bereich vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 enthalten keine für den Betrieb unserer Partei erheblichen einschränkenden Festsetzungen...</p> <p>Die bisher vorgelegte schalltechnische Voruntersuchung (Meixner) stellt keine belastbare Grundlage für das Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf den zu beachtenden Gewerbelärm dar ... die Festsetzungen des Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet im Lärmbereich eines zulässigen, genehmigten Gewerbebetriebs) würden vorhersehbar diesen Betrieb zivilrechtliche Unterlassungsansprüche gem. § 906 BGB aussetzen. Aus diesem Grund hat das Bundesverwaltungsgericht in solchen Fällen dem lärmintensiven Betrieb Abwehransprüche zur Hand gegeben ... Die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich eines lärmintensiven Betriebs würde darüber hinaus einen derzeit nicht bestehenden bauplanungsrechtlichen Konflikt schaffen und nicht bewältigen ... Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebietes im Einwirkungsbereich der Schallausbreitungen des bestehenden Betriebes wäre abwägungsfehlerhaft und somit rechtswidrig.</p>	<p>Es wurden die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen gemacht. Im Ergebnis stehen weder unüberwindbare Lärmkonflikte noch Abstandskonflikte zum Störfallbetrieb dem Bebauungsplan entgegen. Ein Allgemeines Wohngebiet ist nicht mehr vorgesehen, stattdessen wird ein Urbanes Gebiet mit geringerer Schutzbedürftigkeit realisiert.</p>	
--	---	---	--