

Große Kreisstadt Bad Waldsee
Bebauungsplan (R18) "Drei Eichen VI"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 04.11.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung hochwertiger, landwirtschaftlich gut nutzbarer Böden sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Vorverlagerung des Ortsrandes und den Verlust der eingrünenden Funktion der Feldhecke.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen sowohl für Teilbereich A als auch Teilbereich B.

Konzept zur Grünordnung:

- Sicherung des Biotops bzw. Naturdenkmals im Westen durch Ausweisung einer mind. 15 m breiten öffentlichen Grünfläche als Pufferzone; Aufwertung des Biotops durch Entwicklung eines naturnahen Saums mit östlich vorgelagerter Extensivwiese (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch mehrere Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen. (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 449.971 Ökopunkten wird durch Punkte aus dem Maßnahmenkomplex Nr. 436.02.076 "Entwicklung einer artenreichen Nasswiese inkl. Förderung des Kiebitz und der Kreuzkröte" gedeckt.

Der Maßnahmenkomplex befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2010 und 2011 (Gemarkung Haisterkirch, Gemeinde Bad Waldsee). Auf der Maßnahmenfläche von rund 6,1 ha wird eine bisher intensiv bewirtschaftete Fettwiese in eine artenreiche Nasswiese umgewandelt. Für die Förderung des Kiebitz (*Vanellus vanellus*) werden zusätzlich feuchte Blänken als Nahrungshabitat angelegt, die gleichzeitig als Laichgewässer der Förderung der Kreuzkröte (*Epidealea calamita*) dienen. Ziel ist es, auf der Maßnahmenfläche artenreiches und extensives Grünland zu entwickeln und dem Kiebitz sowie der Kreuzkröte zusätzlichen Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Die Maßnahme trägt dazu bei, wertvolle Biotopverbundflächen feuchter Standorte herzustellen, die insbesondere für Amphibien, Vögel und Insekten als Rückzugsraum und Nahrungshabitat von Bedeutung sind. Nach dem Zielartenkonzept von Baden-Württemberg hat die Gemeinde Bad Waldsee, in dessen Verantwortungsbe-

reich diese Maßnahmenfläche fällt, eine besondere Schutzverantwortung gegenüber Feucht- und Nassgrünland und Rohbodenbiotopen inkl. zugehöriger Kleingewässer.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes und die entsprechenden Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung muss auf Ebene des Bebauungsplans ergeben, dass keine rechtlichen Hindernisse in Bezug auf Artenschutz nach § 44 (1) Ziff. 1 - 3 und (5) BNatSchG entgegenstehen bzw. mögliche Hindernisse durch notwendige Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bewältigt werden können.

Der gutachterlichen Einschätzung des artenschutzrechtlichen Gutachtens vom 14.10.2022 bzw. 19.12.2022 kann gefolgt werden; Daraus ergeben sich u.E. folgende Forderungen, um Verbotstatbestände nach § 44 (1), (5) BNatSchG ausschließen zu können.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des östlichen Saums am westlichen Teilstück des Offenlandbiotops "Feldgehölze n.oe. Reute" bzw. flächenhaften Naturdenkmals "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" als Leitstruktur für Fledermäuse zu vermeiden, ist auf der östlichen Anschlussfläche (Flurstück 171/1, Gem. Reute) aus Minimierungsgründen ein erhöhter Sicherheitsabstand von mindestens 15 m ab äußerem Saum einzuhalten (siehe auch Punkt 1.1). Dieser Bereich ist als Grünfläche festzusetzen, auf der keinerlei bauliche Anlagen (Spielplätze, Spazierwege, Bänke etc.) vorzusehen sind. Der östlich an das Biotop/flächenhafte Naturdenkmal angrenzend geplante Rad- und Fußweg (Planteil des städtebaulichen Entwurfs, Alternative 1.3) ist zu verwerfen.

Die in Richtung des FNDs/Biotopteils (nach Westen) gerichtete potenzielle Außenbeleuchtung der Planbebauung ist so weit wie möglich zu reduzieren

bzw. bedarfsgerecht zu steuern (Bewegungsmelder etc.). Es sind nach unten gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung des Gehölzsaums verhindern, zu verwenden.

Sollten diese Minimierungs- /Vermeidungsmaßnahmen nicht eingehalten bzw. umgesetzt werden, müssten ggf. aufgrund der letztendlich vorgesehenen Planung weitergehende Untersuchungen zu "Leitstruktur Fledermäuse" durchgeführt werden.

Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Alle baulichen Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

Abschließende Aussagen können erst getroffen werden, wenn die endgültige bzw. angepasste Planung vorliegt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist die Bedeutung des Feldgehölzes bewusst. Den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde, welche für den Erhalt und insbesondere den Erhalt der ökologischen Funktionen des Feldgehölzes erforderlich sind, wird daher nachgekommen. Eine Beeinträchtigung ist daher gemäß der Stellungnahme auszuschließen.

Stellungnahme vom 23.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1. Artenschutz, § 44 BNatschG

Folgende Anpassungen im Textteil sind erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Die beiden Absätze unter Punkt 6.22 (Textteil, Hinweise, Natur- und Artenschutz) sind zwingend zu formulieren.
- Absatz 4 unter Punkt 6.23 (Textteil, Hinweise, Artenschutz), der die Maßnahmen zum Baumschutz beinhaltet, ist zwingend zu formulieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Anregungen zugestimmt. Die entsprechenden Maßnahmen werden zwingend formuliert.

Stellungnahme:

2. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, § 1a (3) BauGB

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet auf Flurstück 238 der Gemeinde Gaisbeuren ist eine Magergrünfläche mit Vorkommen von Rotkleebläuling, Schachbrettfalter, Schornsteinfeger und Taubenschwänzchen kartiert (siehe Abbildung). Auch Entwicklungsformen der Schmetterlinge sind auf dieser Fläche möglich. Es besteht die Gefahr, dass die Tiere und Pflanzen im Randbereich bei Bauarbeiten im Plangebiet zerstört werden. Gemäß § 1a (3) BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wo möglich zu vermeiden.

Der Schutz der Magerwiese und seiner wildlebenden Tiere durch Bauzäune und Auspflockungen mit Ab-sperrband im Plangebiet in Richtung der Magergrünfläche während der Erschließung des Baugebietes und in der Bauphase ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen und als Vermeidungsmaßnahme nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu festzusetzen. Baustelleneinrichtungsflächen sowie die Lagerung von Maschinen oder jeglichem Material ist auf der Magerwiese nicht zulässig.



Bild: Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg, Gemeinde Gaisbeuren
Rot schraffiert, Flurstück 238: Magergrünland der Priorität 1
Grün schraffiert, Flurstück 238: Magergrünland der Priorität 2
Pink schraffiert, Flurstück 236/1: Plangebiet Bebauungsplan Drei Eichen VI

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Magerwiesen (Priorität 1 und 2 des Zielartenkonzeptes (ZAK) des Landkreises Ravensburg) wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird nicht als notwendig erachtet, da

ein städtebauliches Erfordernis nicht gegeben ist. Stattdessen wird ein Hinweis auf das ZAK aufgenommen mit entsprechenden Vorgaben zum Schutz der Magerwiese (unverrückbarer Bauzaun zum Schutz der Flächen, ökologische Baubegleitung).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Gesamt-Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt (in den vergangenen Jahren u.a. Kleegrasmischung und Ackersenf, dann Mais, dann Mais und Winterweizen). Derzeit befindet sich eine Grünlandesaat mit überwiegendem Anteil aus Obergräsern auf der Fläche. Auf einer Teilfläche im Westen befindet sich eine artenarme Fettwiese, die insbesondere im Übergangsbereich zu dem Feldgehölz im Westen einige Saumarten wie z.B. Echte Nelkenwurz und Gamander-Ehrenpreis enthält; davon abgesehen finden sich die üblichen Fettwiesen-Arten.
- Unmittelbar westlich besteht in einer ehemaligen Abgrabungsstelle ein biotopkartiertes und als Naturdenkmal geschütztes Feldgehölz, das insbesondere Vögeln als Brut- und Nahrungshabitat dient (siehe Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begehungen weiter unten).
- Die nordöstlich liegenden Wiesenflächen sind gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Magergrünland der 1. Priorität kartiert.
- Das nördliche Plangebiet ist gemäß der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der 2. Priorität für den Neuntöter. Ein Vorkommen dieser Vogelart im Plangebiet ist derzeit sehr unwahrscheinlich: Die Feldgehölze sind sehr hoch und dicht und weisen damit eher waldartige Strukturen auf; zudem wird das Gebiet bereits seit einigen Jahren als Acker genutzt, so dass für den Neuntöter keine optimalen Lebensraumbedingungen bestehen. Die Art wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen auch nicht nachgewiesen.
- Östlich des Gesamt-Plangebietes befindet sich gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der Priorität 1 für die Feldlerche; ein Vorkommen dieser Vogelart ist auf Grund der bestehenden Kulissenwirkung durch die Feldgehölze im nahen räumlichen Umfeld der Gehölze und damit auch im Plangebiet selbst sehr unwahrscheinlich. Auch die artenschutzrechtlichen Begehungen erbrachten keine Hinweise auf Offenlandbrüter.
- Um zu ermitteln, ob im Gesamt-Plangebiet geschützte Tierarten vorkommen, wurde das Gebiet bereits im Sommer 2015 viermal durch einen Biologen begangen (30.04.2015, 12.05.2015, 02.06.2015 und 17.06.2015). Hierbei wurden keine relevanten Reptilienarten im oder um das Plangebiet festgestellt. Die Bäume des Naturdenkmals waren nur beschränkt für eine Baumkontrolle zugänglich. Dennoch konnten zahlreiche Baumhöhlen und Spalten nachgewiesen werden. In einem der Bäume konnte die Brut des Stares in einem Seitenast festgestellt werden. Ferner konnten auch Nistkästen für Höhlenbrüter gefunden werden. Im Rahmen der Begehungen

konnten zusätzlich zum Star im Bereich des Naturdenkmales bzw. der Biotopfläche Nachweise von Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe und Türkentaube erbracht werden. Hiervon nutzen Star und Rabenkrähe das Plangebiet zur Nahrungssuche. Südlich des Flächennaturdenkmales "3 Eichen" befand sich eine Brutstätte des Haussperlings an einem Bestandsgebäude. Die Fledermausfauna wurde über 39 Nächte (zwischen dem 30.04.2015 und dem 06.09.2015) mittels stationärem batcorder-System erfasst. Die Erfassung ergab 225 Aufnahmen von Zwergfledermäusen, drei Aufnahmen von tief-rufenden Pipistrellus-Arten (vermutlich Rauhautfledermaus), vier Aufnahmen nyctaloider Arten (z.B. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) und elf Aufnahmen Myotis-Arten (vermutlich Kleine Bartfledermaus). Angesichts des langen Erfassungszeitraums ist dies ein sehr begrenztes Aufkommen von Fledermausaktivität. Lediglich einzelne Individuen der Zwergfledermaus scheinen den Daten zu Folge den Bereich des Naturdenkmales regelmäßig zu nutzen.

- Da sich das Gesamt-Plangebiet im Vergleich zur Planung von 2017 vergrößert hat, wurde das Gebiet 2022 erneut von einem Biologen begangen. Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Stand 19.12.2022, Sieber Consult GmbH) kombiniert mit den Ergebnissen aus 2015 dargestellt. Aus der Erweiterung ergeben sich keine Konflikte, da insb. intensiv landwirtschaftliche Flächen einbezogen werden, welche nur eine geringe Bedeutung als Nahrungs- und Bruthabitat aufweisen.
- Zusammenfassend besteht im Bereich der Feldgehölze und ihrer Säume eine höhere Artenvielfalt; die Ackerflächen sind dagegen sehr artenarm. Der Umbruch des ehemals im Plangebiet vorhandenen Magergrünlands zu Acker beeinträchtigt den Biotopverbund zwischen den einzelnen Feldgehölzen und stellt eine gewisse Vorbelastung des Plangebietes dar. Darüber hinaus ist mit zeitweisen Störungen durch das angrenzende Wohngebiet zu rechnen (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher).
- Basierend auf den Kriterien der Naturnähe, Empfindlichkeit und des Vernetzungsgrades der betrachteten Lebensräume ist die Bedeutung der Gesamt-Flächen für das Schutzgut insgesamt mittel.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers sowie des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung des Gesamtgebietes verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das westlich liegende Naturdenkmal von der freien Landschaft abgeschnitten. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Um den Eingriff zu minimieren, bleibt der Bereich östlich des Feldgehölzes von Bebauung frei (öffentliche Grünfläche); dies wird über die Festsetzung einer mind. 15 m breiten Grünfläche gesichert. Die Baugrenze hält mindestens 20 m Abstand zum Biotop. Um Hangwasser aus Osten abfangen zu können wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche

dazu dient eine Mulde zu modellieren in welcher das Hangwasser aufgefangen werden kann.

- Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind innerhalb des Gesamt-Plangebietes keine speziellen Artenschutz-Maßnahmen erforderlich, da sich hier keine Brut- oder Lebensstätten geschützter Tierarten befinden. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten (insbesondere Ausbau der "Drei-Eichen-Straße") ist jedoch der Schutz des westlich angrenzenden Biotops bzw. Naturdenkmals sicherzustellen. Hierfür ist gemäß dem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.04.2015 die Bauausführung von einem Baumgutachter fachlich zu begleiten. Dieser stellt die ordnungsgemäße Umsetzung der notwendigen Schutzmaßnahmen sicher (z.B. Errichtung eines Bauzauns an der Südgrenze des Feldgehölzes; fachgerechte Ausführung und Versorgung evtl. notwendig werdender Wurzelschnitte; Verbot der Errichtung eines Treibstofflagers im Nahbereich des Feldgehölzes).
- Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, sollte die Bebauung in einem ausreichend großen Abstand zum Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" erfolgen. Aufgrund der nachgewiesenermaßen geringen Aktivität und Anzahl jagender Fledermäuse wird dabei ein Abstand von etwa 15 m als ausreichend eingestuft. Weiterhin ist die nach Westen (in Richtung Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand") gerichtete potenzielle Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindern.
- Die Zielarten Neuntöter und Feldlerche sind nicht betroffen, da deren Vorkommen im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung sehr unwahrscheinlich ist. Die Kulissenwirkung, welche auf ein mögliches Feldlerchen-Vorkommen in der angrenzenden Landschaft wirkt, wird durch die geplante Bebauung nicht ausgedehnt, da die zwei östlich bestehenden Feldgehölze bereits eine weiterreichende Kulissenwirkung aufweisen.
- Das Gesamt-Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfollower und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, wechselseuchte Retentionsmulde, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im gesamten Plangebiet Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflan-

zen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von sechs Bäumen vorgesehen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 **Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 12.12.2022 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Vorgaben oder eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren, bestehen.

Stellungnahme:

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo- daten im Verbreitungsbereich von Moränen-Sedimenten und Holozänen Ab- schwemmmassen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieur- büro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhält- nisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Be- bauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Zuständigkeit sowie zum Prüfumfang im Anhörungsver- fahren werden zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung der Lage des Plan- gebietes wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, der gewünschte Hinweis wird in den Textteil des Entwurfes für den Bebauungsplan übernommen. Es wurde ein geotechnischer Bericht zum Baugebiet erstellt.

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder An- regungen vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologi- scher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterla- gen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Alt- hohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaft- lichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange aus den Bereichen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz nicht tangiert sind. Die allgemeinen Hinweise auf die abrufbaren Planwerke werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich liegt keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster kartierte Fläche. Seitens des Sachbereichs Altlasten bestehen keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich frei von im Bodenschutz- und Altlastenkataster kartierten Flächen ist. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Im Vorhabenbereich liegen auf einem Großteil der Flurstücke Bodenzahlen von 65 und damit sehr hochwertige Böden vor. Diese hohe Leistungsfähigkeit sollte beim Umgang mit dem Boden durch die Sicherstellung eines fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden und einer möglichst hochwertigen Wiederverwertung beachtet werden. Zudem weisen die Parabraunerde aus Geschiebelehm und das Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen eine Bewertung der Bodenfunktionen von 3-3-3 auf. Hierbei handelt es sich um eine der höchsten Bewertungen in der Umgebung von Reute, diese Böden gilt es vor Versiegelung zu schützen.

Bei einer Verwertung von überschüssigem Oberboden und kulturfähigem Unterboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Maßgaben von § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung BBodSchV einzuhalten.

Auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022 - Bodenschutz, wird verwiesen.

Wir bitten besonders um Beachtung von § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden (Einwirkfläche), hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet. Die Einwirkfläche umfasst dabei sämtliche Bauflächen, bei denen Böden beansprucht werden, die zuvor natürliche Bodenfunktionen erfüllen, einschließlich temporär bauzeitlich genutzter Flächen (Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen, ...).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung zu den anstehenden Böden wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenschutzverordnung, die Erläuterungen und Hinweise zum Bodenschutz sowie zum Bodenschutzkonzept werden im Zuge der Planung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 11.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den geologischen und bodenkundlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz sowie gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Stellungnahme:

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Inneren Jungmoränen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

2.2. Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden. Der geotechnische Hinweis ist bereits im Textteil enthalten. Dass aus den übrigen Bereichen der Hydrogeologie, Geothermie, Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) sowie des Bergbaus

keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden allgemeinen Hinweise zu den Datengrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.11.2024 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-05335 vom 12.12.2022 (frühzeitige Beteiligung) bzw. RPF9-4700-80/45/3 vom 20.06.2024 (Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Hinweis Ziffer 6.33 Geotechnik des Textteils zum Bebauungsplan; Stand: 04.11.2024 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Vorrangflur I auf Fl.-Nr. 236/1
- Das Gesamt-Plangebiet befindet sich im Bereich der jüngeren Eisrandlandschaft, der geologische Untergrund ist von den würmzeitlichen Ablagerungen des Rheingletschers geprägt. Durch chemische und physikalische Verwitterungsprozesse bildete sich aus den Moränensedimenten eine Verwitterungsdecke aus, die derzeit von einer rund 30 cm mächtige Oberbodenauflage überdeckt wird (überwiegend in Form von Ackerkrume: sandiger, schwach humoser, schwach organischer Schluff). Die Verwitterungsdecke reicht bis in eine Tiefe von maximal 1,50 m. Sie ist als schwach sandiger bis stark sandiger, schwach toniger Schluff zu charakterisieren, der lokal auch Beimengungen an Kieskorn und Wurzelresten beinhaltet. Die lehmige Verwitterungsdecke ist gering tragfähig sowie frost- und witterungsempfindlich. Die Moränenablagerungen reichen bis zur Endtiefe der Aufschlüsse (5,00 m unter Geländeoberkante) und bestehen im Plangebiet vorwiegend aus Moränensand (schwach schluffige bis schluffige Fein- bis Grobsande mit variablem Anteil an Kieskorn). Lokal und mit stark schwankender Schichtmächtigkeit von 0,50 m bis 1,40 m finden sich darüber hinaus Grundmoränensedimente (Geschiebelehm: Sand-Schluff-Gemisch oder kiesiger bis stark kiesiger, schwach sandiger Schluff). Einen weiteren Anteil der Moränenablagerungen bildet der Moränenkies, der als sandiger bis stark sandiger, schwach schluffiger bis schluffiger Fein- bis Grobkies zu beschreiben ist. Innerhalb der Moränensedimente ist mit dem Auftreten von Steinen und großen Blöcken bis hin zu Findlingen zu rechnen. Details zu den geotechnischen und bodenkundlichen Untersuchungen finden sich

im Geotechnischen Bericht zum Baugebiet "Drei Eichen VI" der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 28.11.2016.

- Gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg (M 1:50.000) stehen im mittleren und südlichen Plangebiet holozäne Abschwemmmassen an (Material umgelagerter Kulturböden: wechselnd tonig-sandiger Schluff). Im östlichen und westlichen Gebiet sowie im nördlichen Anschluss ist dagegen Geschiebemergel zu erwarten (Diamikte, Schotter, Sande und Feinsedimente aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und späterem Eiszerfall). Laut der Bodenkarte von Baden-Württemberg (M 1:50.000) haben sich aus dem Geschiebemergel Parabraunerden entwickelt, aus den Abschwemmmassen dagegen ein Kolluvium (durch Erosion entstandene Lockersedimente).
- Die vorkommenden Böden sind derzeit unversiegelt und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Laut der Reichsbodenschätzung liegt im größten Teil des Plangebietes sehr gut verwitterter und leistungsfähiger Boden vor. In diesen Bereichen ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. die Bodenfunktionen insg. als hoch einzustufen; es handelt sich daher um einen bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort. Im Übergangsbereich zur südwestlich angrenzenden Bebauung und zum westlich liegenden Feldgehölz sind die Böden nur von mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit
- Der Durchlässigkeitsbeiwert der Moränenkiese wurde im Rahmen eines Sickerversuchs im Gelände mit $k_f = 4,67 \cdot 10^{-5}$ m/s bestimmt; sie sind damit als durchlässig einzustufen. Auch bei den Laborversuchen wurde für die Moränenkiese und -sande ermittelt, dass diese durchlässig sind. Die Verwitterungsdecke und Grundmoräne sind dagegen nur schwach wasserdurchlässig.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Gesamt-Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen im gesamten Plangebiet verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund des bewegten Geländes und wegen der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter

und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt und mehrere öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, ist der Versiegelungsgrad insgesamt als mittel einzustufen (GRZ von 0,35 bis 0,55).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der hohen Bodengüte als hoch zu bewerten.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Es gibt keine Aussage über die Entwässerungssystematik, daher wird auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022, Abwasser verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserstellung wird die Thematik bearbeitet und entsprechende Festsetzungen werde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wir verweisen auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022, Oberflächengewässer.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, der Verweis sowie dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer sind, werden zur Kenntnis genommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Es bestehen vom Sachgebiet Grundwasser keine Bedenken gegen das Vorhaben. Auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022, Grundwasser, wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis sowie dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 02.01.2025 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Stellungnahme:

Unter 6.32 wird die Erstellung Grundwasser dichter Untergeschosse gefordert. Unseres Erachtens passt diese Aussage nicht zu den im geotechnischen Bericht empfohlenen Maßnahmen. Der Sachverhalt sollte mit den Verfassern des geotechnischen Berichts überprüft werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei Pkt. 6.32 handelt es sich um einen Hinweis und keine zwingend einzuhaltende Festsetzung. Da die textlichen Inhalte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich A und B gilt) gelten und die Bauherren für die Umsetzung einer angemessenen Bauweise in Hinblick auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse eigenverantwortlich zuständig sind, wird an dem Hinweis festgehalten.

Stellungnahme vom 02.01.2025 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 Abs. 1 WHG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen betreffs abwassertechnischer Erschließung sowie, dass auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen darf, werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Planunterlagen werden der Wasserbehörde vorgelegt. Zudem sind betreffs Autowäsche, Reinigungsarbeiten etc. bereits Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Gesamt-Plangebiet nicht vor.
- Im Rahmen der Baugrunderkundung im November 2016 wurde in keiner der abgeteufte Rammkernbohrungen oder den Schürfgruben ein Wasserzufluss beobachtet (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 28.11.2016). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den erkundeten Moränenkiesen und -sanden um einen Porengrundwasserleiter handelt, der jedoch bis zur Erkundungsendtiefe (5,00m) nicht wasserführend ist. Auf den bindigen Horizonten der Grundmoräne und den feinkornreicheren Sanden innerhalb der lockeren Moränenablagerungen ist mit Sicker- bzw. Schichtwasser zu rechnen.
- Da die filternden Deckschichten gut ausgebildet sind (Verwitterungsdecke), ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Von den an das Gesamt-Plangebiet angrenzenden Hängen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Hangwasser insbesondere in das (nord-)östliche Plangebiet kommen.
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des vorhandenen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Gemäß den bisherigen Ergebnissen der geotechnischen Erkundung sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die anstehenden Moränensande und -kiese können jedoch lokal Schicht- oder Stauwasser führen, dass im Anschnitt ausfließen kann.

- Die gesamte geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt knapp 3 ha betragen. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Straßenflächen sowie das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in ein öffentliches Retentionsbecken einzuleiten (siehe hierzu den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft").
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gesamt-Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. folgt dem Gelände folgend nach Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im nördlichen und östlichen Plangebiet mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen, das bei Starkregenereignissen zu temporären Überflutungen am Hangfuß führen kann.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung im gesamten Plangebiet erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage in Reute zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasser-Kanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen Regenwasser-Kanal ist herzustellen. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Versickerungsbecken zugeführt.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussen-talgruppe".
- Das bei Starkregen von den östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine Mulde-Wall-Kombination aufgefangen, welche entlang des gesamten östlichen Plangebietsrandes angelegt wird. Hierdurch wird vermieden, dass es zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann. Das Hangwasser wird in einer den Wällen vorge-lagerter Mulde bzw. einem Trockengraben aufgefangen und über das öf-fentliche Regenwasserkanalnetz dem Retentionsbecken zugeleitet.

1.1.5 **Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltig-keit / des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Gesamt-Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feld-gehölze Frischluft produzieren.
- Auf Grund des Geländereiefs ist davon auszugehen, dass derzeit Kalt-bzw. Frischluft von den angrenzenden Hängen über das Plangebiet hinweg in Richtung des südlichen Ortsrandes abfließt und sich in der Senke am bisherigen Siedlungsrand staut; übereinstimmend hiermit verzeichnet die Klimaanalysekarte der "Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben" (Prof. Dr. A. Schwab & D. Zachenbacher, PH Weingarten, im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, 2009) im südlichen Plangebiet einen potenziellen Kaltluftstau am Siedlungsrand. Zudem ist in der Karte ein Bergwindssystem (intensiver Kaltluftstrom mittlerer Mächtigkeit) verzeichnet, welches das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten überquert (also am Fuß des Grindelsberges vorbeiführt). Wegen der länd-lichen Lage im unmittelbaren Übergangsbereich zur freien Landschaft und der lockeren Bebauung mit vorhandener Durchgrünung sind die genannten Luftströmungen und -staubereiche von untergeordneter Bedeutung für die bestehende Bebauung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Von einer erheblichen Belas-tung durch Abgase und Feinstaub aus dem Verkehr auf der K 7941 ist nicht auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plange-bietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden

Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Gesamt-Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der flächigen Bebauung auf knapp 4 ha Gesamtfläche, entsteht für den über das Plangebiet hinweg nordwestwärts fließenden Kaltluftstrom eine Hinderniswirkung. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um verhältnismäßig lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,35 bis 0,55 handelt und zahlreiche Grünflächen vorgesehen sind, werden sich die Auswirkungen jedoch in Grenzen halten. Wegen der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft wird der Ortsteil Reute weiterhin gut durchlüftet. Die Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken verbessern die Frischluftversorgung und reduzieren durch ihren Schattenwurf und die Luftbefeuchtung die negativen Effekte der Versiegelung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann auch im neuen Baugebiet zeitweise zu für den ländlichen Raum typischen Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Gesamt-Plangebiet befindet sich in der strukturreichen Kulturlandschaft des oberschwäbischen Hügellandes. Es liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 583 m ü. NN am nordöstlichen Rand des Ortsteils Reute. Im Süden, Südwesten und weiter westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Weiter nördlich verläuft teils unterhalb einer Böschung die Kreisstraße K 7941. Das Plangebiet selbst wird als Acker (derzeit Grünlandeinsaat), zu geringen Teilen auch als Grünland genutzt. Das überplante Gelände steigt

in der nördlichen Hälfte nach Westen und Osten hin an. Im westlichen Bereich um die "Drei Eichen" sowie im Nordosten ("Grindelsberg") schließen dagegen zwei prägende Erhebungen an.

- Das Gesamt-Plangebiet wird insbesondere durch die umliegenden waldartigen Feldgehölze sowie das bewegte Gelände (Grindelsberg unmittelbar östlich) geprägt. Vom bestehenden Ortsrand im Süden bestehen Blickbezüge über das Plangebiet hinweg zum Grindelsberg. Das Plangebiet ist von der K 7941 aus nordöstlicher Richtung kommend sowie vom Grindelsberg einsehbar. Auf den Grindelsberg führt kein Wanderweg; entlang der Kreisstraße im Norden verläuft jedoch ein separat ausgebauter Radweg nach Bad Waldsee. Als Fortführung der im südwestlichen Plangebiet endenden "Drei-Eichen-Straße" führt zudem ein Wiesenweg durch das Plangebiet in Richtung Osten, der von den Anliegern des bisherigen Ortsrandes bei gutem Wetter als Spazierweg genutzt werden kann. Darüber hinaus bestehen keine Wegeverbindungen, so dass dem überplanten Bereich insgesamt eine geringe Erholungseignung zukommt (landschaftliche Kulisse für wenige Spaziergänger).
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Wohngebäude, die dem bisherigen Ortsrand vorgelagert sind, geht die den Siedlungsrand eingrünende Funktion der westlichen Feldhecke verloren, wodurch das strukturreiche Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Das vorhandene Relief ist infolge der geplanten Bebauung nicht mehr so deutlich erlebbar wie bisher. Die Blickbezüge für die Anwohner des derzeitigen Ortsrandes auf den Grindelsberg werden beeinträchtigt.
- Auf Grund der Bedeutung, welche die großen Bäume des Naturdenkmals "Drei Eichen" für das Landschaftsbild haben, wird im Übergangsbereich zu dem Naturdenkmal eine Grünfläche festgesetzt, welche sicherstellt, dass die Bäume weiterhin ihre landschaftsbildprägende Wirkung entfalten können. Die Grünfläche ist mit Baumpflanzungen strukturreich zu gestalten. Zudem ist eine Grüne Achse von dem Naturdenkmal in Richtung der Freien Landschaft bzw. dem kartierten Biotop "Feldgehölz n.ö. Reute" vorgesehen, welches ebenfalls durch Baum und Strauchpflanzungen strukturiert wird.
- Nach Norden zur Straße hin ist eine Grünfläche mit Strauchpflanzungen vorgesehen sowie nach Osten ein Grünstreifen, welcher die Mulde-Wall-Kombination beherbergt. Beides dient gleichzeitig der Eingrünung des Gebiets.
- Durch die weiteren getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die

Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

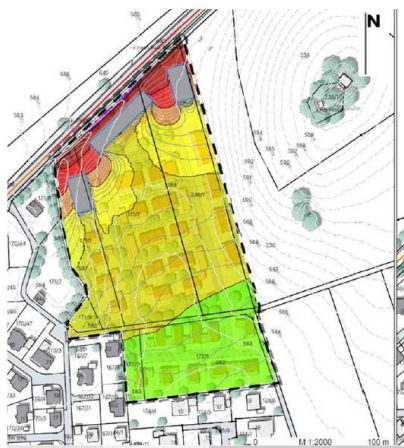
Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Stellungnahme:

Von Seiten der Gewerbeaufsicht geht es bei der Neuausweisung darum, dass trotz Planung auf der grünen Wiese, die Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind:

Tags 55dB(A) wird für die oberen Riegel (orange) überschritten, Sicherstellung des Außenwohnbereiches, betrifft hauptsächlich die beiden kleineren Gebäude, der große Riegel funktioniert. Eventuell zwei Riegel? Der Riegel sichert den Schutz der unteren ersten Wohnhausreihe, geeignete Festsetzung wählen.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgeschlagene Riegelbebauung seitens der Gewerbeaufsicht als nicht ausreichend erachtet wird.

Im aktualisierten städtebaulichen Entwurf ist eine Verbindung des nordwestlichsten Gebäudes mit dem zentralen Gebäuderiegel vorgesehen. Hierdurch kann die abschirmende Wirkung des Gebäuderiegels im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nochmals deutlich verbessert werden. Eine Verlängerung des Gebäuderiegels nach Osten ist aufgrund der erforderlichen Zufahrt nicht möglich. In diesem Bereich ist weiterhin mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen weg von der Kreisstraße oder alternativ der Einbau von Lüftungsanlagen) vorzusehen sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die erforderlichen Maßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Gesamt-Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Entlang der K 7941 im Norden verläuft ein ausgewiesener Radweg. Das Gebiet besitzt eine hauptsächlich auf das abwechslungsreiche Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Auf das Gesamt-Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der K 7941 ein. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets kann es zeitweise zu für den ländlichen Raum typischen Geruchs- oder Lärm-Emissionen im benachbarten Wohngebiet kommen. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen im gesamten Plangebiet verloren. Bei Erfordernis sollten dem betroffenen Landwirt adäquate Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.
- Durch die Gesamt-Planung wird neuer Wohnraum ausgewiesen. Um die geplanten Gebäude vor Schäden durch Windwurf, Astbruch o. ä. aus dem Bereich des westlich liegenden Naturdenkmals "Drei Eichen" zu schützen, wird mit der Baugrenze ein Mindestabstand von 20 m eingehalten. Die Grenze der privaten Baugrundstücke (Bereich möglicher Nebenanlagen, Gartennutzung usw.) ist mindestens 15 m von dem Naturdenkmal entfernt.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungsfunktion wird hierdurch jedoch nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt:

Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt über den Auslass im Bereich des Retentionsbeckens erhalten.

- Auf Grund des geringen Abstandes der geplanten Bebauung zur nördlich verlaufenden Kreisstraße K 7941 sind Lärmschutzmaßnahmen geplant, um Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm-Immissionen zu verhindern (vgl. auch Schalltechnische Untersuchung vom 15.05.2024 der Sieber Consult GmbH)
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über

den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe die Punkte "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 **Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2022 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. N.:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken geäußert werden.

Stellungnahme:

2. Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG bezüglich von Zufallsfunden in die Planunterlagen aufzunehmen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Kulturdenkmale bekannt sind. Die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG werden in die Entwurfserstellung zum Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahme vom 09.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Tübingen:

Stellungnahme:

Der Hinweis auf § 20 DSchG in unserer Stellungnahme vom 30.11.2022 hat Eingang in den Bebauungsplan vom 15.05.2024 gefunden (Punkt 6.42). Weitere Hinweise und Anregungen werden von unserer Seite nicht vorgetragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Textteil enthaltenen Hinweise ausreichend sind und keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Innerhalb des Gesamt-Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) befinden sich im näheren Umfeld des Gesamt-Plangebietes: etwa 200 m westlich des Plangebiets befindet sich das Kloster "Reute" mit mehreren Denkmälern sowie die denkmalgeschützte Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Peter und Paul. Blickbezüge zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Klosterareal sind durch das waldartige Feldgehölz im Westen weitgehend unterbunden.

Prognose bei Durchführung:

Da zwischen dem Plangebiet und dem Klosterareal "Reute" keine unmittelbaren Blickbezüge bestehen, entsteht keine Beeinträchtigung für die dort vorhandenen Kulturgüter. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Gesamt-Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände überwiegend nach Südosten bzw. Südwesten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis 100 m Tiefe als günstig zu bewerten (Kategorie 3).

Grund hierfür ist gespanntes, möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung mit geologischer Prognose erforderlich.

- Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg (ISONG) ist die Bohrtiefe am Standort auf 345 m beschränkt, um tiefer genutzte bzw. nutzbare Grundwasservorkommen zu schützen und damit die Trinkwasserversorgung langfristig sicherzustellen. Während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau bei Bohrtiefen größer 135 m sind Erdgas-Austritte möglich. Zudem kann artesisch gespanntes Grundwasser auftreten. Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde ist am Standort voraussichtlich effizient.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die verschattende Wirkung auf Grund des Feldgehölzes im Westen ist hinzunehmen, da dieses als kartiertes Biotop zu erhalten ist.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist aber voraussichtlich – ggf. mit Einschränkungen – möglich.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind für das gesamte Plangebiet keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Flächenhafte Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope, §§ 28, 30 BNatSchG, § 33 NatSchG BW

Flächenhaftes Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand", § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG BW und Offenlandbiotop "Feldgehölze n.oe. Reute" (westliches Teilstück) (Nr. 1-8024-436-7644), § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW

Westlich des Plangebiets befindet sich das Flächenhafte Naturdenkmal (FND) "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" (SGB-Nr. 84360092102, Baumnaturdenkmal Nr. 21/2), das zugleich auch als gesetzlich geschütztes Biotop "Feldgehölze n.oe. Reute", (westliches Teilstück, Nr. 1-8024-436-7644)" geschützt ist.

Nach § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines (flächenhaften) Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe der Rechtsverordnung verboten. Es würde ein Verstoß gegen höherrangiges Recht darstellen und ist nicht zulässig.

Ebenfalls sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen, nicht erlaubt.

Durch die ND-Schutzgebietsverordnung vom 02.04.1969 wird ein freistehender Gehölzverbund mit 3 ca. 190 Jahre alten Stieleichen sowie ein ökologisch wertvoller Baum- und Strauchbestand, welcher im Verbund ein Refugium für zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten darstellt, unter Schutz gestellt. Nach § 28 BNatSchG ist es u.a. verboten Handlungen vorzunehmen, die z.B. zu einer nachhaltigen Störung des Naturdenkmals führen können (u.a. Funktionalität, Qualität...).

Ebenfalls ist der Gehölzverbund nach § 30 BNatSchG i.V. m. § 33 NatSchG als "Feldgehölz" gesetzlich geschützt. Der Biotoptyp "Feldgehölz" ist definiert als ein in freier Landschaft liegendes Landschaftselement. Handlungen/Auswirkungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops durch die Planung führen können, sind nicht zulässig.

Die geplante Bebauung würde zu einem kompletten Einschluss des Naturdenkmals bzw. westlichsten Teils des Biotops führen. Dadurch wird das flächenhafte Naturdenkmal erheblich beeinträchtigt. Qualität und Funktionalität des Feldgehölzes würden in einem Maße beeinträchtigt, welches mit der indirekten Zerstörung einer potenziellen Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG gleichzustellen ist und zum Verlust der rechtlichen Bestimmung als gesetzlich geschütztes Biotops dieses westlichen Teilstücks führen würde.

Ein solcher Einschluss des Feldgehölzes und die damit einhergehende Beeinträchtigung/Entwertung ist u.E. nur vermeidbar, wenn entlang des östlichen Saums ein erhöhter Sicherheitsabstand von ca. 20 m eingehalten wird (siehe auch Punkt 1.2 Artenschutz). 15 m ab dem östlichen Saum des Biotops/FNDs sind dabei gänzlich unbebaut und unbeeinflusst zu erhalten. Im Abstand 15 - 20 m ab Saum können Gärten angelegt/geplant werden. Wohnbebauung und Nebengebäude sind erst mit einem Mindestabstand von 20 m zum Saum vorzusehen. Um die erhebliche Beeinträchtigung des Naturdenkmals bzw. westlichsten Teils des Biotops zusätzlich zu minimieren, ist die im Planteil des städtebaulichen Entwurfs (Alternative 1.3) bereits enthaltene grüne Ost-West-Achse als Verbindung zwischen dem eingekesselten Gehölz und den östlich an das Plangebiet anschließenden Grün- und Biotopflächen im weiteren Planungsverlauf unbedingt beizubehalten, um einige Meter nach Norden zu verlegen, um mittig an die östliche Längsseite des Biotops/FNDS anzuschließen und ggf. zu vergrößern.

Sollten die o.g. Vermeidungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden verliert dieses Feldgehölz seine Würdigung als gesetzlich geschütztes Biotop ("Feldgehölz in der freien Landschaft") und es müsste ein entsprechender Ausgleich mit gleicher Funktionalität und Wertigkeit erbracht werden. Aufgrund der Wertigkeit und unter Einbeziehung des Time-Lags wäre ein funktioneller Ersatz des Feldgehölzes im Verhältnis 1:1,5 in räumlichem Zusammenhang notwendig, der ohne Zeitverzug oder Unterbrechung hergestellt werden müsste, bevor der Bebauungsplan realisiert wird.

Wir weisen darauf hin, dass soweit die Umsetzung der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. ein Funktionsverlust eines Biotopes und der darin geschützten Arten nach §§ 30 Abs. 1, 44 Abs. 1 BNatSchG ermöglicht, bereits auf Ebene des Bebauungsplans die Inaussichtstellung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 2, 3 BNatSchG notwendig ist. Eine Ausnahmegenehmigung müsste vor der Baufreigabe vorliegen. Für die Erteilung einer solchen Genehmigung ist die Vorlage eines entsprechenden Ausgleichskonzepts mit detaillierten Maßnahmen bzgl. Anlage und Pflege des Ersatzbiotops nötig.

Auch die Schutzwürdigkeit als "flächenhaftes Naturdenkmal" wäre bei einem "Heranrücken der Bebauung" fachlich zu prüfen. U.a. müsste die Stadt Bad Waldsee als zuständige Behörde prüfen, ob eine Aufhebung des Naturdenkmals erforderlich bzw. möglich ist und es müsste eine Würdigung/Abwägung des Schutzinteresses am Erhalt und der Funktionalität/Qualität des Naturdenkmals gegenüber dem Interesse an einer vollständigen Umbauung des Naturdenkmals vorgenommen werden.

Aus derzeitiger Sicht bestehen aus Sicht des Sachgebietes Naturschutz erhebliche Bedenken gegen eine vollständige Umbauung des Naturdenkmals bzw. geschützten Biotops.

Es wird dringend empfohlen, die o.g. Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Damit könnte das Verfahren beschleunigt und vereinfacht werden, da das Biotopteilstück und das FND in diesem Fall funktionell erhalten bleiben und somit auch kein Ersatzbiotop notwendig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu Biotop und flächenhaftem Naturdenkmal werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Zuge der Ausarbeitung des der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfs wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde darauf geachtet, dass entlang des östlichen Saums ein erhöhter Sicherheitsabstand von ca. 20 m eingehalten wird. Die angesprochenen 15 m ab dem östlichen Saum des Biotops/FNDs sind nunmehr als öffentliche Grünfläche ohne bauliche Anlagen oder Wegeverbindungen festgesetzt und bleiben damit gänzlich unbebaut und unbeeinflusst erhalten. Im Abstand von 15 - 20 m ab Saum können Gärten angelegt/geplant werden. Die Baugrenzen sind erst mit einem Mindestabstand von 20 m zum Saum festgesetzt.

Auch die angeführte grüne Ost-West-Achse als Verbindung zwischen dem eingekesselten Gehölz und den östlich an das Plangebiet anschließenden Grün- und Biotopflächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt und entsprechend festgesetzt.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist die Bedeutung des Feldgehölzes bewusst. Den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde, welche für den Erhalt und insbesondere den Erhalt der ökologischen Funktionen des Feldgehölzes erforderlich sind, wird daher nachgekommen. Eine Beeinträchtigung ist daher gemäß dem Einwand auszuschießen und Kompensationsmaßnahmen folglich nicht erforderlich.

Da die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen demnach umgesetzt werden, sind keine der aufgeführten Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Stellungnahme:

Offenlandbiotop "Feldgehölze n.oe. Reute" (östliche Teilstücke) (Nr. 1-8024-436-7644), § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW

Die beiden östlich des Plangebiets liegenden Bestandteile des Offenlandbiotops "Feldgehölze n.oe. Reute" dürfen durch die Bebauung im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Abstands von ca. 80 m ist u.E. keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Zwischen diesen Biotopen (teilweise deckungsgleich mit dem flächenhaften Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken") und dem Plangebiet liegt Magergrünland (Magerwiesen Grindelsberg, Priorität 1 und 2) mit Vorkommen von Rotkleebläuling, Schachbrettfalter, Schornsteinfeger und Taubenschwänzchen. Außerdem sind diese Flächen als Habitate für Lerche (Priorität 1) und Neuntöter (Priorität 2) geeignet. Durch die Erstellung eines entsprechenden Maßnahmenkonzepts (Begrenzung des Baufelds durch Bauzäune, keine Lagerung von Maschinen oder Material auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden und nördlich des Feldwegs liegenden Flächen) ist sicherzustellen, dass diese Flächen während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Dornsträucher (z.B. Weißdorn, Schlehe) als östliche Eingrünung und Begrenzung des Plangebiets nach Osten können eine zukünftige Beeinträchtigung dieser Flächen durch die Bebauung minimieren und zusätzliche Habitatstrukturen für den Neuntöter anbieten. Entsprechende Maßnahmen sind in den Entwurf des Bebauungsplans zu übernehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu vorkommenden Arten werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Maßnahmen während der Bauphase in Abstimmung mit dem Fachplaner umgesetzt.

Eine Bepflanzung im östlichen Bereich kann im Bereich der hier vorgesehenen Mulde-Wall-Kombination zum Schutz vor Hangwasser erfolgen.

Stellungnahme:

Flächenhaftes Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken", § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG BW

Das Naturdenkmal darf durch die Bebauung keine Beeinträchtigung erfahren.

Aufgrund des Abstands von ca. 80 m ist u.E. keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

In den Umweltbelangen sind die Themen zu den o.g. flächenhaften Naturdenkmälern sowie gesetzlich geschützten Biotopen fachlich abzuarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden in den Umweltbelangen abgearbeitet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung (Gesamtgebiet) nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich zwei Kilometer westlich (FFH-Gebiet "Altdorfer Wald", Nr. 8124-341).

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Umliegend um das Gesamt-Plangebiet befindet sich das aus drei Teilflächen bestehende, gemäß § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Feldgehölze nordöstlich 'Reute'" (Nr. 1-8024-436-7644). Eine Beeinträchtigung des Biotops ist bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten (siehe auch nachfolgende Erläuterungen zum Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Zwei der drei o.g. Teilflächen sind zudem gem. § 30 NatSchG BW als flächenhafte Naturdenkmale geschützt (Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand", Nr. 8436-009-2102 (westliche Teilfläche); Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken", Nr. 8436-009-1307 (nordöstliche Teilfläche)).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung (Gesamtgebiet) nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 13.12.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung / Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Drei Eichen VI" in Reute im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,15 ha.

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 1a Abs. 2 BauGB legt fest, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Es sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (...) sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Bodenschutzklausel).

Nach den uns vorliegenden Unterlagen und aus den Luftbildern ist ersichtlich, dass sowohl im Ortsteil Reute als auch in der Stadt Bad Waldsee noch große Potentiale an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan enthalten sind, die bislang keiner Bebauung zugeführt wurden.

Daher stellt sich die Frage, warum nicht die im FNP bereits bestehenden Wohnbauflächen einer Bebauung zugeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu freien Flächen im Flächennutzungsplan sowie zum Bedarf und den Möglichkeiten zur Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung werden zur Kenntnis genommen.

Im Stadtgebiet mögen noch an einigen Stellen noch Baulücken vorhanden sein. Diese sind jedoch dem Zugriff der Stadt entzogen und können somit für den aktuellen Bedarf nicht herangezogen werden. Dieser ist durch die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und insbesondere auch die Attraktivität der Stadt als Wohnort dauerhaft gegeben und kann in dem Umfang derzeit auch an anderer Stelle nicht erfüllt werden. Darüber hinaus zeigt auch die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs an.

Ein Flächeninanspruchnahme möglicher Flächen aus dem Flächennutzungsplan kommt kurzfristig zur Deckung des Bedarfes nicht in Betracht.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die vorstehenden Ausführungen ergänzt.

Stellungnahme:

Darüber hinaus weisen wir vorsorglich auf die nach § 13 b BauGB vorgeschriebene Einhaltung der zulässigen Grundfläche hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2022 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Von dem Bebauungsplan "Drei Eichen VI" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Zudem sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).

Nach den uns vorliegenden Luftbildern sind in Reute an mehreren Stellen noch freie Wohnbauflächen im FNP vorhanden. Diesbezüglich verweisen wir auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2021, wonach künftig bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist gemäß PS 2.4.1 Z (3) nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene in Aufstellung befindliche Gesamtfortschreibung ist in seit dem Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme 2022 abgeschlossen, so dass für das Vorhaben die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten sind.

Die Ausführungen zu freien Flächen im Flächennutzungsplan sowie zum Bedarf und dessen Begründung werden zur Kenntnis genommen.

Im Stadtgebiet mögen noch an einigen Stellen noch Baulücken vorhanden sein. Diese sind jedoch dem Zugriff der Stadt entzogen und können somit für den aktuellen Bedarf nicht herangezogen werden. Dieser ist durch die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und insbesondere auch die Attraktivität der Stadt als Wohnort dauerhaft gegeben und kann in dem Umfang derzeit auch an anderer Stelle nicht erfüllt werden. Darüber hinaus zeigt auch die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs an.

Ein Flächeninanspruchnahme möglicher Flächen aus dem Flächennutzungsplan kommt kurzfristig zur Deckung des Bedarfes nicht in Betracht.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die vorstehenden Ausführungen ergänzt.

Stellungnahme:

Wir weisen zudem darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2021 zukünftig für alle Neubebauungen Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung einzuhalten sind.

Nach dem Regionalplanentwurf (2021) PS 2.4.1 Z (6) ist in Bad Waldsee als Mittelzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 70 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.

Sollte sich dabei ergeben, dass aufgrund der tatsächlichen Brutto-Wohndichte die Zielgröße von 70 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.

Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte - sofern, wie beim Bebauungsplan "Eichen VI" keine konkreten Festsetzungen vorliegen - von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Bad Waldsee eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 5,5 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung bei den im städtebaulichen Entwurf dargestellten 7 Mehrfamilienhäusern und 44 Einzel- und Reihenhäusern für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 61 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Brutto-Wohndichte werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes so berücksichtigt, dass die Vorgaben eingehalten werden können.

Stellungnahme:

Der Regionalverband bittet darum, die o.g. Punkte entsprechend aufzuarbeiten und zu berücksichtigen und bringt ansonsten keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die oben genannten Punkte werden entsprechend in die Entwurfserstellung einfließen. Dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 23.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung / Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Drei Eichen VI" in Reute im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 215a BauGB.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,01 ha.

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nach § 1a Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Es sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (...) sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Bodenschutzklausel).

Die nun vorgelegten Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf aufgrund der hohen Nachfrage aus der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung in Bad Waldsee sowie dazu, dass innerörtliche, freie Flächen (Baulücken) kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar sind, kann nachvollzogen werden.

Kritisch gesehen wird jedoch die nun vorgelegte Änderung der Planung. Der Geltungsbereich soll im Gegensatz zur bisherigen Planung nun in einem Teilbereich nach Südosten erweitert werden. Diese Erweiterung nach Osten um 7 Bauplätze eröffnet einen neuen Siedlungsansatz und zerstört die durch die bisherige Planung vervollständigte Abrundung des bestehenden Wohngebiets. Dieser neue Siedlungsansatz entwickelt sich spornartig in den Außenbereich hinein. Das Regierungspräsidium rät dringend, diesen Teilbereich aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und -wenn notwendig, zukünftig- über die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren mit dem entsprechenden Bedarfsnachweis zu entwickeln.

Die in unserer letzten Stellungnahme aufgeworfene Frage, warum nicht die im FNP bereits bestehenden Wohnbauflächen einer Bebauung zugeführt werden, wurde in der Abwägung zwar behandelt, aber nicht begründet:

"Eine Flächeninanspruchnahme möglicher Flächen aus dem Flächennutzungsplan kommt kurzfristig zur Deckung des Bedarfes nicht in Betracht."

Allein in Reute sowie auch im benachbarten Gaisbeuren sind noch umfangreiche freie Flächen im Flächennutzungsplan enthalten (Wohnbau- und Mischbauflächen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Ausgangslage sowie dass die Ausführungen zum Bedarf nachvollzogen werden können, werden zur Kenntnis genommen. Zunächst ist hierzu noch ergänzend zu vermerken, dass die angesprochenen Flächen in Reute und Gaisbeuren derzeit der Stadt zur Entwicklung nicht zur Verfügung stehen und somit den dargelegten Bedarf nicht decken können.

Hinsichtlich der angesprochenen sportartigen Entwicklung wird auf den Gesamtzusammenhang hingewiesen. Innerhalb der Fläche sind bereits jetzt mehrere Erweiterungsmöglichkeiten eingearbeitet. So kann sowohl nach Osten als auch nach Süden eine weitere Erschließung und Bebauung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang ist auch die gesamte Erschließungssituation zu bewerten, welche nicht nur für das gegenständliche Plangebiet ausreichend bemessen ist, sondern auf Grund der Straßenbreite geeignet ist, einen weiteren Verkehrsanstieg aufzunehmen. Dieses langfristige Ziel der Stadt wird also mit der gegenständlichen Planung bereits vorbereitet und abgesichert. Die Umsetzung dieser Zielvorgaben würde dann im Regelverfahren durchgeführt, in welchem auch der entsprechende Bedarf erneut geprüft und dargelegt werden müsste.

Auch der Versickerungsbereich, welcher zwingend am tiefsten Punkt errichtet werden muss (außerhalb des Geltungsbereiches) wird bereits so umgesetzt werden, dass ein weiterer Ausbau möglich sein wird. Vor diesem Hintergrund wird an der Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 23.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG).

Nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans ist in Bad Waldsee als Mittelzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 70 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 regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente.

Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan "Eichen VI" keine konkreten Festsetzungen

vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Bad Waldsee eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 5,5 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 57 EW/ha. Somit wird die im Regionalplan vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte im vorliegenden Bebauungsplan unterschritten.

Da es jedoch entscheidend ist, die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte in der gesamten Kommune im Mittel einzuhalten, lässt der Regionalverband alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen. Im bisherigen Mittel der Stadt Bad Waldsee wird die Bruttowohndichte von 70 EW/ha nach Plansatz PS 2.4.1 Z (6) eingehalten. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

Es besteht für die Kommune zudem die Möglichkeit, 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Berechnung der Bruttowohndichte werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte in der gesamten Kommune im Mittel eingehalten und somit der Plansatz PS 2.4.1 Z (6) eingehalten wird. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zudem verweisen wir auf PS 2.5.0 Z (3) des Regionalplans, wonach künftig bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind. Nach den uns vorliegenden Luftbildern sind in Reute an mehreren Stellen noch freie Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorhanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die angesprochenen Flächen in Reute stehen derzeit der Stadt zur Entwicklung nicht zur Verfügung und können somit den dargelegten Bedarf nicht decken. Der Bereich Drei Eichen VI ist schon seit geraumer Zeit Gegenstand von städtebaulichen Planungen, der südliche Teil von Drei Eichen VI ist auch bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass nun im Zuge der gesetzgeberischen Wertung im Sinne von § 215a BauGB zur Vereinfachung zur Schaffung von Wohnraum dieses Verfahren zu Ende geführt werden soll, um der stetig hohen Nachfrage an Wohnraum gerecht werden zu können.

Stellungnahme:

Der Regionalverband bittet darum, die Verfahrenswahl mit dem Landratsamt abzustimmen und bringt darüber hinaus keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Landratsamt hat zur gewählten Verfahrensart keine Bedenken vorgebracht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Stellungnahme vom 01.10.2024 zur Fassung vom 26.08.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung / Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Die Erweiterung des Teilbereiches nach Osten ist zu der ursprünglichen Planung neu hinzugekommen. § 13b BauGB wurde jedoch zum 01.01.2024 aufgehoben. Seit dem 01.01.2024 können daher keine neuen Wohnbauflächen mehr über § 13b BauGB ausgewiesen werden. Die Erweiterung nach Südosten ist jedoch erst nach dem 01.01.2024 ins Verfahren eingebracht worden. Sie findet damit keine Grundlage im früheren § 13b BauGB und kann daher auch nicht über § 215a BauGB abgeschlossen werden. Die neu hinzugekommene Erweiterung nach Südosten ist somit zwingend aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Über § 215a BauGB können lediglich die Flächen, die über § 13b BauGB legitim ins Verfahren eingebracht wurden zum Abschluss gebracht werden.

Im Übrigen wird in der Abwägung dargestellt, dass durch die Planung jetzt schon mehrere Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten und Süden eingearbeitet sind. Dies widerspricht der Zielsetzung des § 13b BauGB. Es darf bei städtebaulich wertender Betrachtung kein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entstehen, der sich vom bisherigen Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt (VGH BW, Beschluss v. 11.04.2022, Az.: 3 S 470/22, juris Rn 43). Genau dies ist jedoch durch die Stadt ausweislich der Abwägung beabsichtigt.

Letztlich ist auch Plansatz 2.5.0 Z (3) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben zu beachten. Demnach sind bauplanungsrechtlich gesicherte aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen. Die Argumentation aus der Abwägung, dass keine Flächenverfügbarkeit der Flächenpotenziale im geltenden FNP vorhanden ist, ist nicht ausreichend. Gemäß der Begründung des Regionalplans zu Ziffer 2.5.0 Z (3) ist eine über die kommunalen Potenzialflächen hin-ausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen unverbauten Flächen im Außenbereich nur zulässig, wenn ein Flächentausch erfolgt oder ein Bedarf nachgewiesen wird, der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht. Es ist daher noch

genauer darzustellen, weshalb kein Flächenerwerb möglich ist bzw. die Flächen nicht verfügbar sind. Welche Anstrengungen wurden z.B. unternommen, um die Flächen im Flächennutzungsplan zu erwerben bzw. für eine Wohnbebauung verfügbar zu machen? Woran ist dies gescheitert? Die pauschale Angabe, dass die Flächen nicht zur Verfügung stehen ist nicht ausreichend um eine Vereinbarkeit mit Plansatz 2.5.0 Z (3) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben anzunehmen.

Aus den genannten Gründen bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplanteilwurf. Er darf in dieser Form keinesfalls als Satzung beschlossen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den Anregungen wird gefolgt. Die genannten Flächen werden in das Regelverfahren überführt, in welchem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit entsprechender Flächenkompensation erfolgt. Für den restlichen Geltungsbereich kann der Satzungsbeschluss gefasst werden, da die Abtrennung der Flächen keine inhaltlichen Änderungen zur Folge hat. Hierzu werden die beiden Geltungsbereiche in Text- und Planteil entsprechend abgegrenzt und die Begründung und der Umweltbericht werden darauf hin angepasst.

Stellungnahme vom 30.09.2024 zur Fassung vom 26.08.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanverfahren vom 23.07.2024 und bringen darüber hinaus keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 23.07.2024 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits einer Abwägungsentscheidung zugeführt, an welcher festgehalten wird (siehe oben).

Stellungnahme vom 04.12.2024 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung / Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Es bestehen keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen bzgl. der Aufstellung des Teilbereichs B des Bebauungsplans "Drei Eichen VI".

Wir weisen lediglich darauf hin, dass der Satzungsbeschluss erst gefasst werden kann, wenn absehbar ist, dass der Bebauungsplan "Drei Eichen VI – Teilbereich B" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Dies ist in der Regel der Fall, wenn nach Abwägung der Belange im FNP-Verfahren erkennbar ist, dass voraus-sichtlich keine Belange der Planung entgegenstehen werden.

Das parallele FNP-Änderungsverfahren läuft derzeit.

Hinsichtlich der notwendigen Flächenkompensation verweisen wir auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme zum parallelen FNP-Änderungsverfahren

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Die Ausführungen zum Entwicklungsgebot werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und Beachtung finden. Wie in der Stellungnahme dargelegt, findet derzeit das Änderungsverfahren auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt. Da dieser dort zu ändernde kleine Teilbereich in unmittelbar östlich angrenzenden Bereich zur bisherigen Planung liegt bzw. als östlicher Teilbereich flächenidentisch mit der seit langem bekannten Planung ist, geht die Stadt davon aus, dass dieser Änderung keine Belange entgegenstehen und der Satzungsbeschluss möglich ist. Hinsichtlich der Flächenkompensation für den genannten Teilbereich: dieser Forderung wird nachgekommen, sie erfolgt in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich, ca. 280 m weiter südwestlich, südlich der "Jahnstraße".

Stellungnahme vom 06.12.2024 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zu o.g. Bebauungsplanverfahren vom 23.07.2024 und 30.09.2024.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Verweise auf die Stellungnahmen vom 23.07.2024 und 30.09.2024 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen wurden bereits im Zuge der vorangegangenen Abwägungen behandelt und entsprechend abgewogen.

Stellungnahme:

Zudem verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 20. Änderung des FNP im Teilbereich des o.g. Bebauungsplans vom 14.11.2024. Wie in der vorliegenden Begründung dargelegt, soll für den geplanten Teilbereich B eine Änderung des Flächennutzungsplans durch Flächenkompensation erfolgen.

Sofern die genannte Flächennutzungsplanänderung, wie in der Begründung dargelegt, durch eine vollständige Kompensation (Flächentausch) mit derzeit als Wohnbauflächen in Planung dargestellten Flächen erfolgt, bringt der Regionalverband zum oben genannten Verfahren keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Der Regionalverband bittet darum, im weiteren Flächennutzungsplanverfahren die geplante Kompensationsfläche darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen, die dort vorgebrachten Beläge sind dem Grunde nach mit den nun benannten Belangen identisch:

Wie in der Stellungnahme dargelegt, findet derzeit das Änderungsverfahren auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt. Da dieser dort zu ändernde kleine Teilbereich flächenidentisch mit der seit langem bekannten Planung ist, geht die Stadt davon aus, dass dieser Änderung keine Belange entgegenstehen und der Satzungsbeschluss möglich ist. Hinsichtlich der Flächenkompensation für den genannten Teilbereich: dieser Forderung wird nachgekommen, sie erfolgt in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich, ca. 280 m weiter südwestlich, südlich der "Jahnstraße" und wird entsprechend planerisch dargestellt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 04.11.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Auch sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG sind vom vorliegenden Bebauungsplan (Gesamtgebiet) nicht betroffen.

Flächennutzungsplan (Fassung vom 09.12.2010) und Landschaftsplan (Fassung vom April 1979)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute im südlichen Bereich als Wohnbauflächen (Bestand und Planung) dargestellt. Im nördlichen und südöstlichen Bereich besteht die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nur teilweise mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht überall erfüllt. Es erfolgt daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich A. Für den Teilbereich B erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Flächenkompensation.

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee stellt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (Bestand) und im nördlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die östlich und westlich angrenzenden Gehölze sind als bestehende Vegetationsstrukturen dargestellt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Änderungsvorschlag vom 19.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 der Großen Kreisstadt Bad Waldsee:

Stellungnahme:

Zur besseren Vermarktbarkeit sollen die geplanten Grundstücke Nr. 31a-d sowie Nr. 32a-d von Typ 3 auf Typ 4 geändert werden. Die vorgesehene Grundstücksaufteilung der geplanten Grundstücke Nr. 33a-d ist dabei nach Norden zu spiegeln. Die Flächen für Carports entfallen entsprechend. Gleiches gilt für die Zufahrtsbeschränkung nördlich und südlich der angrenzenden Querspange, da diese lediglich zur Vermeidung von Fehlentwicklung hinsichtlich der bislang angedachten Reihenhausbebauung festgesetzt war.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Änderungen werden entsprechend vorgenommen. Auf die Verfahrenswahl haben diese Änderungen auf Grund der geringfügigen Anpassungen keinen Einfluss. Der Grad der Versiegelung bezüglich der zulässigen Grundfläche unterscheidet sich lediglich um 14 m².

Änderungsvorschlag vom 01.10.2024 zur Fassung vom 26.08.2024 der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und des Planungsbüros:

Vorschlag:

Im Zuge der Planbearbeitung wurde ein Tipp- und darauf aufbauend Bezugsfehler bei der EFH mit 593,90 statt 583,90 m ü. NHN im Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 5 festgestellt, welcher redaktionell korrigiert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Änderung wird redaktionell vorgenommen.

Stellungnahme vom 02.01.2025 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Kennzeichnungen erfolgen bereits.

2.1.2 **Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7941 außerhalb des Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße im straßenrechtlichen Bereich der sogenannten freien Strecke. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) zu beachten.

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für 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.

Straßenanschluss

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.

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. 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.

Rechtsgrundlage:

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Lage des Plangebietes sowie zu den einzuhaltenden Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Diese werden in die Entwurfserstellung einfließen.

Die grundsätzlichen Ausführungen zur Errichtung neuer Zufahrten werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen werden die Ausführungen zur Notwendigkeit von Sichtfeldern. Diese werden im Rahmen der Entwurfserstellung Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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 beziehungsweise 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.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

Das Plangebiet soll über eine neue, zusätzliche Erschließungsstraße im nordöstlichen Plangebiet mit Direktzufahrt zur Kreisstraße 7941 erschlossen werden. Für die Errichtung der neuen Direktzufahrt kann unter den nachfolgend genannten Bedingungen die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erklärt werden.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Errichtung neuer Zufahrten wie auch bei einer Änderung des Nutzungsumfanges bereits bestehender

Grundstückszufahrten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

An der geplanten Ausfahrt sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen.

Es gelten darüber hinaus die Vorgaben und Inhalte des § 10 Straßenverkehrsordnung (StVO).

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.

Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die grundsätzlichen Ausführungen zur Möglichkeit der Errichtung neuer Zufahrten im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung werden zur Kenntnis genommen. Auch die Ausführungen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und damit in Folge die Notwendigkeit von Sichtdreiecken werden zur Kenntnis genommen und in die Entwurfserstellung einfließen.

Stellungnahme:

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren, bestehen.

Stellungnahme:

3. Bedenken und Anregungen

1. Zufahrt / Erschließung

Eine neue Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes, die außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Kreisstraße liegt kann zugelassen werden. Entgegen der planerischen Darstellung aus dem städtebaulichen Entwurf des Büros Sieber Consult vom 22.11.2022 sind für den Bau der Zufahrt die einschlägigen Richtlinienvorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Lfd. Nr. 6.4.5 ff. zu beachten. Hiernach entspricht die örtliche Situation mindestens dem Einsatzbereich des Linksabbiegetyps LA4.

Es wird um Vorlage dementsprechend geänderter Planunterlagen gebeten.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur Erschließung des Plangebietes von der Kreisstraße werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfserstellung Berücksichtigung finden. Die entsprechenden Richtlinien werden angewendet und es werden keine weiteren Zufahrten oder Zugänge geplant. Ein entsprechendes Zufahrtsverbot wird in Plan- und Textteil aufgenommen.

Stellungnahme:

2. Anschluss an die K 7941

Die Zufahrt zur Kreisstraße ist frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die konkrete Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung Beachtung finden.

Stellungnahme:

3. Sichtfelder

An der neuen Einmündung in die K7941 sind folgende Sichtfelder erforderlich:

A) Die Sichtfelder für den Kfz-Verkehr auf der Kreisstraße 7941 (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Landesstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen wie folgt bemessen werden.

In Fahrtrichtung Bad Waldsee:

Tiefe: 3,00 m

Länge: 200,00 m

In Fahrtrichtung Reute:

Tiefe: 3,00 m

Länge: 110,00 m

B) Darüber hinaus sind Sichtflächen für den aus der "neuen Zufahrt" ausfahrenden Verkehrsteilnehmer für den dortigen Rad-/Gehweg freizuhalten.

Diese Sichtflächen (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, von der Mitte des Rad-/Gehweges der Kreisstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen wie folgt bemessen werden.

In beide Fahrtrichtungen:

Tiefe: 3,00 m

Länge: 30,00 m

Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die freizuhaltenen Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen und als nicht überbaubare Fläche einzutragen.

Hiervon abweichende Sichtfelder wie auch Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Zufahrten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) bedürfen der Beurteilung bzw. der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die in der Stellungnahme geforderten Sichtfelder werden entsprechend in Plan- und Textteil aufgenommen. Das Zustimmungserfordernis bei hiervon abweichenden Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

4. Baugrenzen

Das erforderliche Anbauverbot entlang K7941 ≥ 15 m wird durch Grünflächen mit Baumpflanzungen und das Abrücken der Bebauung eingehalten. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das genannte Anbauverbot wird im Rahmen der Entwurfserstellung Berücksichtigung finden, die Baugrenzen werden entsprechend festgesetzt.

Stellungnahme:

5. Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und in die Entwurfserstellung einfließen.

Stellungnahme:

6. Bepflanzung

Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.).

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7941 einzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen wurden in der Planung berücksichtigt. Entsprechend sind Neupflanzungen von Bäumen entlang der K 7941 nicht vorgesehen, sondern nur niedere Strauchpflanzungen. Letzteres auch außerhalb der angeführten Sichtfelder.

Stellungnahme:

7. Versorgungs- und Abwasserleitungen

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die grundsätzlichen Ausführungen zur konkreten Planumsetzung hinsichtlich der Versorgungs- und Abwasserleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

8. Werbeanlagen allgemein

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.

§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme:

4. Hinweise

Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu erstellen/überarbeiten und das Straßenamt - Straßenrecht am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange werden in die Entwurfserstellung einfließen und im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Planung zur Abgabe einer Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme:

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7941 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-) Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf das Plangebiet die Immissionen der Kreisstraße K 7941 einwirken und sich der Straßenbaulastträger nicht an eventuell erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen beteiligt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

Folgende Anmerkungen aus verkehrspolizeilicher Sicht:

Die K7941 sollte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, da hier eine Linksabbiegespur nötig ist.

An der Einmündung zur K7941 sind Sichtdreiecke nach der RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) einzuzeichnen (5 m/200 m) und im Textteil deren dauerhafte Freihaltung von Sichtbehinderungen festzusetzen.

Auch innerhalb des Gebietes sind an allen Einmündungen Sichtdreiecke nach der RAST06 einzuzeichnen und deren Freihaltung festzusetzen, so wird der Problematik "keine Sicht aufgrund Hecken/Zäune/Bebauung" entgegengewirkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorgaben zur Erschließung des Plangebietes von der Kreisstraße werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfserstellung Berücksichtigung finden. Diese wird aufgenommen und die entsprechenden Richtlinien werden angewendet. Innerhalb des Gebietes wird eine Aufnahme von Sichtdreiecken als nicht erforderlich eingestuft, da es sich um untergeordnete Straßenverläufe handelt.

Stellungnahme:

Generell sollte mit Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 50cm eingehalten werden, damit die Fläche in ihrer vollen Breite nutzbar bleibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird bei den Hinweisen ergänzt.

Stellungnahme:

Es sollte ein Stellplatzschüssel von 2 je Wohneinheit angesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt, es werden Stellplätze entsprechend einem Schlüssel gekoppelt an die Wohnungsgröße festgesetzt.

Stellungnahme:

Garagen und seitlich geschlossene Carports sollten einen Mindestabstand von 3 m (besser 5 m) zur öffentlichen Verkehrsfläche haben, damit eine Ausfahrtsicht gegeben ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Garagen (auch offene Garagen, Carports) in einem Abstand ab 2,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche vor. Flächen für Carports sind direkt angrenzend an den geplanten, öffentlichen Fußweg vorgesehen, so dass hier noch ausreichend Platz zum Ausfahren auf die öffentlichen Verkehrsflächen besteht. Da es sich um untergeordnete, innergebietliche Erschließungsstraßen handelt, wird das Risiko einer ungenügenden Ausfahrtsicht als gering

eingestuft. Daher werden die aufgeführten Mindestabstände von 3 bzw. 5 m nicht umgesetzt. Dies ist auch bei anderen Neubaugebieten im Gebiet von Bad Waldsee nicht erfolgt, Fehlentwicklungen sind nicht bekannt.

Stellungnahme:

Tiefgaragenausfahrten sollten eine Fahrzeuglänge vor der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig sein. Im Bereich der letzten 3 m vor der öffentlichen Verkehrsfläche darf es keine Sichtbehinderungen (durch Stützmauern o.ä.) mehr geben (Anwendung der RASSt06 analog).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da es sich um untergeordnete, innergebietliche Erschließungsstraßen handelt, wird das Risiko einer ungenügenden Ausfahrtssicht als gering eingestuft. Entsprechende Regelungen zu Tiefgaragenausfahrten werden nicht getroffen. Dies ist auch bei anderen Neubaugebieten im Gebiet von Bad Waldsee nicht erfolgt, Fehlentwicklungen sind nicht bekannt. Darüber hinaus obliegt es den Bauherren, Tiefgaragenausfahrten verkehrssicher umzusetzen und von Sichtbehinderungen jeglicher Art frei zu halten, damit genügen Ausfahrtssicht gegeben ist.

Stellungnahme vom 23.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht:

Stellungnahme:

[Zu den Punkten "1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können" und "1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)" siehe Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt – Straßenrecht im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu Punkt 1: Die Ausführungen zu den rechtlichen Vorgaben und Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1.1: Die Ausführungen zu den rechtlichen Vorgaben sowie die Darlegung des Sachverhaltes zur Erschließung und die bedingte Zustimmung hierzu werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Voraussetzungen werden eingehalten, die Sichtdreiecke sind im Planteil enthalten.

Darüber hinaus wird hinweislich im Textteil ergänzt, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung möglich sind. Ebenfalls hinweislich ergänzt wird, dass bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten oder im Fall von Nutzungsänderungen bereits bestehender Zufahrten zur übergeordneten Kreis-

straße, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich ist.

Stellungnahme:

2. Betroffene Belange und Anregungen

1. Zufahrt / Erschließung

Eine neue Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes, die außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Kreisstraße liegt kann zugelassen werden.

Entsprechend der planerischen Darstellung, Entwurf M 1:500 vom 15.05.2024 des Büros Sieber Consult erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine Linksabbiegespur. Dies im Besonderen mit Blick auf die Verkehrsfunktion der Kreisstraße 7941 als überörtliche Verbindungsstraße. Der Neubau der Linksabbiegespur erfolgt auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller (Stadt Bad Waldsee) entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (RASt bzw. RAL-Konform). Über den Bau und die Unterhaltung einschließlich erforderlicher Ablöseberechnung der Linksabbiegespur ist auf Antrag der Stadt Bad Waldsee eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße und der Stadt Bad Waldsee zu vereinbaren.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.

Hierdurch kann der straßenrechtlichen Verpflichtung, 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, weiter Rechnung getragen werden.

Ein allgemeines Zufahrtsverbot (Direktzufahrt zur Kreisstraße) gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Zufahrt zugelassen werden kann, weitere Zufahrten sind weder geplant noch möglich, da durch die entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes entlang der Straße Zufahrten nicht zulässig sind.

Die übrigen Hinweise zur Umsetzung der Zufahrt und Linksabbiegespur werden zur Kenntnis genommen und entsprechend Beachtung finden.

Stellungnahme:

2. Anschluss an die K 7941

Zufahrten wie auch Linksabbiegespuren zur Kreisstraße sind frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung Beachtung finden.

Stellungnahme:

[Zu den Punkten "3. Sichtfelder", "4. Baugrenzen", "5. Entwässerung", "6. Bepflanzung", "7. Versorgungs- und Abwasserleitungen" und "8. Werbeanlagen allgemein" siehe Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt – Straßenrecht im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu Punkt 3: Die Ausführungen zu den Sichtfeldern werden zur Kenntnis genommen und werden eingehalten.

Zu Punkt 4: Die Hinweise zu den Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen. Das Anbauverbot von 15 m wird eingehalten und die entsprechenden Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

Zu Punkt 5: Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung Beachtung finden.

Zu Punkt 6: Die Ausführungen zur Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen und werden eingehalten.

Zu Punkt 7: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden.

Zu Punkt 8: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die beschriebene Rechtslage ist bereits bei den Hinweisen im Textteil enthalten.

Stellungnahme:

3. Hinweise

[Zum Punkt "Hinweise: Immissionen", siehe Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt – Straßenrecht im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass eine Beteiligung an passiven (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 08.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden folgende Punkte weiterhin als wichtig erachtet:

– Carport:

Geplante Carports sollten einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Insbesondere im Bereich der Einmündungen müssten entsprechende Sichtdreiecke berücksichtigt und im Textteil deren dauerhafte Freihaltung von Sichtbehinderungen u.a. auch durch Hecken/Zäune/Bebauung festgesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In dem Einmündungsbereich auf die K 7941 sind die notwendigen Sichtdreiecke aufgenommen worden. Bei dem lediglich untergeordneten Straßenraum der inneren Erschließung des geplanten Wohngebietes werden keine Sichtdreiecke für notwendig erachtet, da hier mit einem für Wohnquartiere üblichen eher geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Auch durch die geplanten Fußwege wird insgesamt von einer ausreichenden Anfahrtssicht ausgegangen, so dass der Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche oder weitere Einschränkungen für Hecken oder Zäune als nicht notwendig eingestuft wird.

Stellungnahme:

– Öffentliche Stellplätze P:

Die Örtlichkeit der Stellplätze, unmittelbar vor der Einmündung, wird als kritisch gesehen. Bei belegten Parkplätzen entsteht eine Engstelle und ein Begegnungsverkehr ist nicht mehr möglich. Auch ist damit zu rechnen, dass längere Fahrzeuge Probleme bei der Befahrung der Einmündung haben werden.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der nördliche Stellplatz wird entsprechend eingerückt. Die Befahrung des Bereiches der Einmündung ist mit einem 3-achsigen Fahrzeug dann problemlos möglich. Das Einrücken des südlichen Stellplatzes erfolgt indes nicht, um hier einen verkehrsberuhigenden Effekt zu erzielen.

Stellungnahme vom 08.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, Fachbereich Sicherheit, Ordnung:

Stellungnahme:

Die Straßenverkehrsbehörde schließt sich den Äußerungen der Polizei an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Fachbereich der Stellungnahme der Polizei anschließt. Auf die obenstehende Stellungnahme und Abwägung wird verwiesen.

Stellungnahme vom 02.10.2024 zur Fassung vom 26.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7941 außerhalb des Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße im straßenrechtlichen Bereich der sog. Freien Strecke. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten.

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für 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.

Straßenanschluss

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.

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. 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.

Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

Das Plangebiet soll über eine neue, zusätzliche Erschließungsstraße im nordöstlichen Plangebiet mit Direktzufahrt zur Kreisstraße 7941 in Verbindung mit einer Fahrbahnaufweitung zum Bau und Betrieb einer Linksabbiegespur erschlossen werden. Für die Errichtung der neuen Direktzufahrt kann unter den nachfolgend genannten Bedingungen die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erklärt werden.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Errichtung neuer Zufahrten wie auch bei einer Änderung des Nutzungsumfangs bereits bestehender Grundstückszufahrten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

An der geplanten Ausfahrt sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen.

Es gelten darüber hinaus die Vorgaben und Inhalte des § 10 StVO.

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.

Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den gesetzlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur geplanten Erschließung unter den genannten Voraussetzungen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Aufnahme von Sichtdreiecken im Plan wird bereits entsprochen. Die jeweiligen Zustimmungsvorbehalten bei baulichen Veränderungen an der Kreisstraße und Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, werden abschließen ebenfalls zur Kenntnis genommen und sind bereits im Textteil als Hinweis enthalten.

Stellungnahme:

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine eigenen Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt sind.

Stellungnahme:

3. Bedenken und Anregungen

1. Zufahrt / Erschließung

Eine neue Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes, die außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Kreisstraße liegt, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Entsprechend der planerischen Darstellung wird (auch in Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ravensburg) die Erschließung des Plangebietes über eine Linksabbiegespur befürwortet. Dies im Besonderen mit Blick auf die Verkehrsfunktion der Kreisstraße 7941 als überörtliche Verbindungsstraße und damit ggf. verbundener Beeinträchtigungen der Verkehrsfluss-Situation. Der Neubau der Linksabbiegespur erfolgt auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller (Stadt Bad Waldsee) entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (RAL-Konform, Typ LA 3). Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Linksabbiegespur ist per gesonderter Vereinbarung auf Veranlassung der Stadt Bad Waldsee zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Bad Waldsee zu regeln.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.

Hierdurch kann der straßenrechtlichen Verpflichtung, 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, weiter Rechnung getragen werden.

Ein allgemeines Zufahrtsverbot (Direktzufahrt zur Kreisstraße) gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der geplanten Erschließung sowie dass die neue Zufahrt ausnahmsweise zugelassen werden kann, werden zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Schritte hierzu sind bekannt. Das übrige Zufahrtsverbot ist durch die planerischen Festsetzungen bereits gewährleistet.

Stellungnahme:

[Zu den Punkten "2. Anschluss an die K 7941", "3. Sichtfelder", "4. Baugrenzen", "5. Entwässerung", "6. Bepflanzung", "7. Versorgungs- und Abwasserleitungen" und "8. Werbeanlagen allgemein" siehe Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt – Straßenrecht im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu Punkt 2: Die Ausführungen zum konkreten Ausbau werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt werden.

Zu Punkt 3: Die Ausführungen zu den Sichtfedern werden zur Kenntnis genommen und sind im Planteil bereits berücksichtigt.

Zu Punkt 4: Die Ausführungen zu den Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen, sie sind wie gefordert mit dem notwendigen Abstand im Plan eingetragen.

Zu Punkt 5: Die Ausführungen zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und sind wie gefordert bereits im Textteil enthalten.

Zu Punkt 6: Die Ausführungen zur Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen und eingehalten.

Zu Punkt 7: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden.

Zu Punkt 8: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die beschriebene Rechtslage ist bereits bei den Hinweisen im Textteil enthalten.

Stellungnahme:

4. Hinweise

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7941 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass eine Beteiligung an passiven (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 26.08.2024 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes:

- Im Planteil sind entlang der K 7941 Bäume dargestellt. Im kritischen Abstand nach RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) dürfen keine Hindernisse (darunter fallen auch Bäume) errichtet/gepflanzt werden. Hier im 100 km/h Bereich beträgt der Abstand 7,5 m vom Fahrbahnrand, zuzüglich gegebenenfalls Zuschlägen wegen der Topografie.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier nicht um Bäume, sondern um zu pflanzende Sträucher, mit welchen auf Grund des variablen Standortes im Rahmen der Umsetzung der genannte Abstand eingehalten werden kann.

Stellungnahme:

- Für den Anschluss an die K 7941, einschließlich der Linksabbiegespur, bedarf es noch einer detaillierten Straßenplanung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Straßenplanung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden.

Stellungnahme:

- Innerhalb des Gebietes sind die Straßenbreiten und Gehwegbreiten nicht mit Maßketten versehen. Gehwege sind nach Der RAST06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) mindestens 1,80 m breit. Wohnstraßen sind mit einer Breite von 4,50 m – 5,50 m definiert. Bei der Abwägung sollte hier

berücksichtigt werden, dass ein Parken am Straßenrand nur möglich ist wenn die Straße breiter als 5 m ist (5,50 m wären dann zu empfehlen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und können im Rahmen der Planumsetzung eingehalten werden. Zur flexiblen Gestaltung der Verkehrssituation wird auf eine passgenaue Bemaßung an dieser Stelle verzichtet.

Stellungnahme:

- Wie bereits in einer vorigen Stellungnahme geschrieben sollten auch innerhalb des Gebietes Sichtdreiecke nach der RAST06 eingezeichnet und deren dauerhafte Freihaltung festgesetzt werden. In der Praxis werden bei Verkehrsschauen, auch in Wohngebieten und von den Anwohnern selbst, immer wieder fehlende Sichtbeziehungen angemahnt. Mit einer solchen Festsetzung könnte dem begegnet werden. Es ist zwar richtig, dass in Wohngebieten weniger Verkehr ist, dennoch sind diese Konflikte auch bei weniger Verkehr gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden nochmals zur Kenntnis genommen. In dem Einmündungsbereich auf die K 7941 sind die notwendigen Sichtdreiecke aufgenommen worden. Bei dem lediglich untergeordneten Straßenraum der inneren Erschließung des geplanten Wohngebietes werden weiterhin keine Sichtdreiecke für notwendig erachtet, da hier mit einem für Wohnquartiere üblichen eher geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Auch auf Grund der geplanten Straßenführung und -breite der maßgeblichen Verkehrsachsen werden Sichtdreiecke im Plangebiet selbst an nicht notwendig eingestuft.

Stellungnahme:

- Auch wird von unserer Seite die Forderung, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen, aufrecht erhalten. Bei weniger Abstand besteht keine ausreichende Ausfahrtsicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Aufrechterhalten der Forderung wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplanten Fußwege wird insgesamt von einer ausreichenden Anfahrtssicht ausgegangen, so dass der Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche oder weitere Einschränkungen für Hecken oder Zäune als nicht notwendig eingestuft wird.

Stellungnahme:

- Die im südwestlichen Bereich dargestellten öffentlichen Stellplätze in Parallelaufstellung direkt am Fahrbahnrand nehmen sich beim Ausparken gegenseitig die Ausfahrtsicht. Hier sieht die RAST06 vor die Stellplätze zumindest 75 cm von der Straße abzurücken. Damit wird gewährleistet, dass ein ausparkendes Fahrzeug früher wahrgenommen werden kann und die Ausfahrtsicht wird zumindest etwas verbessert.
- Bei allen öffentlichen Stellplätzen findet die EAR23 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) Anwendung. Diese schreibt für Senkrechtparkstände eine Breite von 2,65 m und eine Länge von 5,20 m vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Vorgaben können im Rahmen der Umsetzung eingehalten werden. Die vorgesehenen Flächen sind hierzu ausreichend dimensioniert.

Stellungnahme vom 02.01.2025 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Landratsamtes Ravensburg, Straßenrecht:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7941 außerhalb des Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße im straßenrechtlichen Bereich der sog. Freien Strecke. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten.

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für 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.

Straßenanschluss

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.

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. 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.

Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

Das Plangebiet soll über eine neue, zusätzliche Erschließungsstraße im nordöstlichen Plangebiet mit Direktzufahrt zur Kreisstraße 7941 in Verbindung mit einer Fahrbahnaufweitung zum Bau und Betrieb einer Linksabbiegespur erschlossen werden. Für die Errichtung der neuen Direktzufahrt kann unter den nachfolgend genannten Bedingungen die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erklärt werden.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Errichtung neuer Zufahrten wie auch bei einer Änderung des Nutzungsumfangs bereits bestehender Grundstückszufahrten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

An der geplanten Ausfahrt sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen.

Es gelten darüber hinaus die Vorgaben und Inhalte des § 10 StVO.

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.

Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den rechtlichen Vorgaben und Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

An der Zufahrtssituation von der K 7941 ändert sich durch den Teilbereich B des Bebauungsplanes nichts.

Die Ausführungen zu den rechtlichen Vorgaben sowie die Darlegung des Sachverhaltes zur Erschließung und die bedingte Zustimmung hierzu werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Voraussetzungen werden eingehalten, die Sichtdreiecke sind im Planteil enthalten.

Darüber ist im Textteil hinweislich erwähnt, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung möglich sind. Ebenfalls hinweislich erwähnt wird, dass bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten oder im Fall von Nutzungsänderungen bereits bestehender Zufahrten zur übergeordneten Kreisstraße, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich ist.

Stellungnahme:

2. Betroffene Belange und Anregungen

1. Zufahrt / Erschließung

Eine neue Zufahrt zur Erschließung des Plangebietes, die außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Kreisstraße liegt, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Entsprechend der planerischen Darstellung wird (auch in Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ravensburg) die Erschließung des Plangebietes über eine Linksabbiegerspur befürwortet. Dies im Besonderen mit Blick auf die Verkehrsfunktion der Kreisstraße 7941 als überörtliche Verbindungsstraße und damit ggf. verbundener Beeinträchtigungen der Verkehrsfluss-Situation. Der Neubau der Linksabbiegespur erfolgt auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller (Stadt Bad Waldsee) entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (RAL-Konform, Typ LA 3). Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Linksabbiegespur ist per gesonderter Vereinbarung auf Veranlassung und gesonderten Antrag der Stadt Bad Waldsee zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Bad Waldsee zu regeln.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.

Hierdurch kann der straßenrechtlichen Verpflichtung, 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, weiter Rechnung getragen werden.

Ein allgemeines Zufahrtsverbot (Direktzufahrt zur Kreisstraße) gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan einzutragen.

2. Anschluss an die K 7941

Die Zufahrt zur Kreisstraße ist frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen. Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.

3. Sichtfelder

An der neuen Einmündung in die K7941 sind folgende Sichtfelder erforderlich

A) Die Sichtfelder für den Kfz-Verkehr auf der Kreisstraße 7941 (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Landesstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen wie folgt bemessen werden.

In Fahrtrichtung Bad Waldsee:
Tiefe: 3,00 m, Länge: 200,00 m

In Fahrtrichtung Reute:
Tiefe: 3,00 m, Länge: 110,00 m

B) Darüber hinaus sind Sichtflächen für den aus der "neuen Zufahrt" ausfahrenden Verkehrsteilnehmer für den dortigen Rad-/Gehweg freizuhalten.

Diese Sichtflächen (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, von der Mitte des Rad-/Gehweges der Kreisstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen wie folgt bemessen werden.

In beide Fahrtrichtungen:
Tiefe: 3,00 m, Länge: 30,00 m

Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die freizuhaltenen Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen und als nicht überbaubare Fläche einzutragen.

Hiervon abweichende Sichtfelder wie auch Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Zufahrten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) bedürfen der Beurteilung bzw. der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission.

4. Baugrenzen

Das erforderliche Anbauverbot entlang K7941 ≥ 15 m wird durch Grünflächen mit Baumpflanzungen und das Abrücken der Bebauung eingehalten, Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.

5. Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

6. Bepflanzung

Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.).

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7941 einzuhalten.

7. Versorgungs- und Abwasserleitungen

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.

8. Werbeanlagen allgemein

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.

§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt, sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

An der Zufahrtssituation von der K 7941 ändert sich durch den Teilbereich B des Bebauungsplanes nichts.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Zufahrt zugelassen werden kann, weitere Zufahrten sind weder geplant noch möglich, da durch die entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes entlang der Straße Zufahrten nicht zulässig sind.

Die Ausführungen zum Anschluss an die K 7941 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung Beachtung finden.

Die Hinweise zu den Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen. Das Anbauverbot von 15 m wird eingehalten und die entsprechenden Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

Die Ausführungen zu den Sichtfeldern, Entwässerung, Bepflanzungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen sowie Werbeanlagen allgemein werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und eingehalten.

Stellungnahme:

3. Hinweise

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7941 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbulasträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass eine Beteiligung an passiven (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 02.01.2025 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Landratsamtes Ravensburg, Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Aus verkehrspolizeilicher Sicht gilt die Stellungnahme vom 19.09.2024 weiterhin. Weitere Anmerkungen gibt es nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 19.09.2024 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits einer Abwägung zugeführt.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 07.12.2022 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Drei Eichen VI" liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Der angrenzenden Gehölzbestand im Westen stellt keinen Wald gemäß § 2 LWaldG dar, ist jedoch als Offenlandbiotop bzw. als flächenhaftes Naturdenkmal (3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand) nach BNatSchG kartiert.

Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar.

Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.

Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich kein Wald liegt, und auch eine indirekte Betroffenheit nicht erkennbar ist, nur angrenzender Gehölzbestand besteht, so dass forstrechtliche/-fachliche Belange nicht berührt sind. Der weiteren Anhörung bei Berührung der Belange wird gefolgt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.12.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Vom Bebauungsplan "Drei Eichen VI" Gemarkung Reute ist kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) festgelegten Waldabstand ist ebenfalls nicht erkennbar. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Bebauungsplan kein Wald betroffen ist und eine indirekte Betroffenheit ebenfalls nicht erkennbar ist, so dass

forstrechtliche Belange nicht berührt sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 02.01.2025 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Vom Bebauungsplan "Drei Eichen VI - Teilbereich B", Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Reute ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand ist ebenfalls nicht erkennbar. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Bebauungsplan kein Wald betroffen ist und eine indirekte Betroffenheit ebenfalls nicht erkennbar ist, so dass forstrechtliche Belange nicht berührt sind.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit / des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 06.12.2022 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Weingarten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

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.

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. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.

Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen Sie sich bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung, die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die übrigen Hinweise werden in die Entwurfserstellung einfließen bzw. im Rahmen der Planumsetzung Berücksichtigung finden.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 22.11.2022, schriftliche Stellungnahme vom 28.11.2022 der Netze BW GmbH, Biberach:

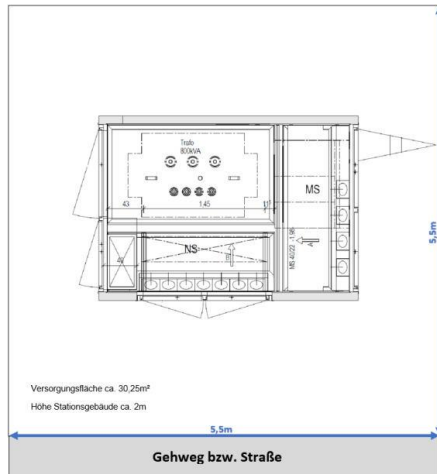
Stellungnahme:

Im Grenzbereich des Geltungsbereichs befinden sich 0,4-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35, E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Der gewünschte Standort kann dem beigefügten Plan entnommen werden.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5 m x 5,5 m vorzuhalten.



Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Anlage ist dem Grunde nach zulässig. Von einer genauen Standortwahl zum jetzigen Zeitpunkt wird abgesehen.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 23.07.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Weingarten:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Die entsprechenden Pläne können unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/> eingesehen werden. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 06.12.2022 wurde im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB behandelt (siehe oben).

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 06.12.2022:

Die Ausführungen zur Entwicklung des Neubaugebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden.

Stellungnahme vom 21.06.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Vor Beginn von Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35, E-Mail: leitungs-auskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

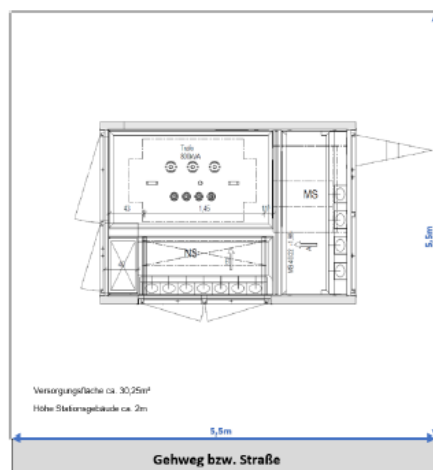
Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Planumsetzung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Der gewünschte Standort kann dem beigefügten Plan entnommen werden und entspricht dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5 m x 5,5 m vorzuhalten.



Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Umspannstation werden zur Kenntnis genommen. Diese ist grundsätzlich im Plangebiet und teils auch in den Grünflächen als Nebenanlage bzw. technische Anlage zulässig. Der Bitte um weitere Beteiligung wird bei Bedarf entsprochen.

Stellungnahme vom 21.06.2024 zur Fassung vom 15.05.2024 der SPIE SAG GmbH, Hockenheim:

Stellungnahme:

Im Auftrag der Arelion Carrier Germany GmbH erteilt Ihnen die SPIE SAG GmbH die folgende Leitungsauskunft.

Gemäß Ihrem Schreiben vom 20.06.2024 teile ich Ihnen mit, dass die Arelion Germany GmbH eine Leitungstrasse in dem betroffenen Bereich betreibt.

Anbei übersende ich Ihnen folgende Unterlagen:

- Die Bestandsplan Nr. ZCH-MCN_S02_RD252; ZCH-MCN_S02_RD253; ZCH-MCN_S02_RD254
- Die Arelion - Anweisung zum Schutze unterirdischer Glasfaser-Versorgungsleitungen

Leitungseinweisungen vor Ort stimmen Sie bitte ab mit der Arelion Germany GmbH.

Bitte beachten Sie, dass die Telia Carrier Germany GmbH am 03.03.2023 umbenannt worden ist in Arelion Germany GmbH.

Weitere Leitungsanfragen an die Arelion Germany GmbH richten Sie bitte direkt an das für Sie kostenfreie BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche <https://portal.bil-leitungsauskunft.de/>

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen liegen nicht im Plangebiet, sondern weiter südlich im Ortskernbereich.

Stellungnahme vom 05.12.2024 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B der Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Für diesen Bereich wurde uns im Dezember 2023 bereits die Erschließung durch die Stadt Bad Waldsee angekündigt.

Die Prüfung der Erschließung hat einen Nichtausbau ergeben, d.h. die Telekom wird das NBG nicht erschließen.

Diese Entscheidung wurde bereits Ende August 2024 gegenüber der Stadt kommuniziert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen sowie, dass die Telekom das Gebiet nicht erschließen wird und dies der Stadt bereits kommuniziert hat, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 03.12.2024 zur Fassung vom 04.11.2024 zum Teilbereich B der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-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.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35, E-Mail: leitungs-auskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

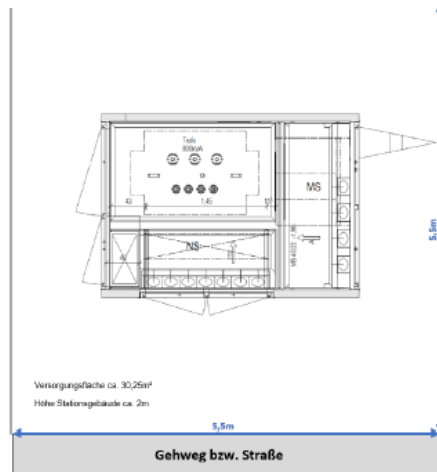
Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und Hinweise zur Planumsetzung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Der gewünschte Standort kann dem beigefügten Plan entnommen werden und entspricht dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort.

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5m x 5,5m vorzuhalten.



Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf die Umspannstation werden zur Kenntnis genommen. Diese ist grundsätzlich im Plangebiet - Teilbereich A und teils auch in den Grünflächen als Nebenanlage bzw. technische Anlage zulässig. Der Bitte um weitere Beteiligung wird bei Bedarf entsprochen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich fortlaufend einer hohen Wohnbedarfsnachfrage konfrontiert. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft bzw. vorgemerkt. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren auch keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Der Großen Kreisstadt Bad Waldsee stehen somit insgesamt wenig frei verfügbare Flächen für Wohnbauplanungen zur Verfügung. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Große Kreisstadt Bad Waldsee für Familien als attraktiv gilt und die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs anzeigt. Ein deutliches Wachstum wird somit erwartet, wobei auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes auch immer eine stete Nachfrage zu verzeichnen ist. Auch die positive gewerbliche Entwicklung sorgt für einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Im Zuge der Umsetzung der seit diesem Jahr rechtverbindlichen 2. Erweiterung des Gewerbegebietes "Wasserstall" wird es einen Zuzug von Beschäftigten geben, die zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen. Außerdem strömen wochentags bereits jetzt bis zu 1.500 Pendler nach Bad Waldsee. Weiterhin tragen auch die konstante Höhe der Geburtenrate der letzten Jahre und auch das positive Wanderungssaldo zu weiterem Wohnraumbedarf bei. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Ihr erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Der Standort des Gesamt-Bebauungsplanes ergibt sich teilweise aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien im Ortsteil Reute zu erschließen. Die Fläche schließt unmittelbar nördlich an ein Wohngebiet an, ist durch die "Drei-Eichen-Straße" leicht zu erschließen und steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse sofort für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten; die exponierten Hanglagen des östlich anschließenden Grindelsberges bleiben unbaut. Alternative Standorte im Ortsteil Reute wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-

Fortschreibung sowie im Rahmen der 4. Flächennutzungsplan-Änderung geprüft. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Große Kreisstadt Bad Waldsee geprüft. Schon seit 2014 bestehen in diesem Bereich Bestrebungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Grund der weiterhin hohen Nachfragen und Lösung der Erschließungssituation über die Kreisstraße konnte der Geltungsbereich nach Norden hin aufgeweitet werden. Auch die bereits teilweise im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Wohnbaufläche (W) untermauert den gewählten Standort und dessen Aufweitung nach Norden.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Drei Eichen VI" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in mehreren Unteralternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Nachfrage nach verschiedenen Bauformen, angrenzende Biotop, Abstände und Lärmschutz zur Kreisstraße, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt. Für die städtebaulichen Entwürfe bzw. Lösungsmöglichkeiten wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Gebäude- und Wohnformen konzipiert.

Die allen städtebaulichen Entwürfen (s.a. Anhang) zu Grunde liegende Skizze zur finalen Alternative 1 sieht eine Ringerschließung ausgehend von der Kreisstraße im Norden vor. Dabei sind bereits hier die Mehrfamilienhäuser im Norden im direkten Anschluss an die Kreisstraße situiert. Nach Süden schließen dann Einzel-, Reihen- und Kettenhausgrundstücke an. Im südlicheren Bereich der Alternative ist eine Grünsprange zwischen dem bestehenden Spielplatz im Bestand "Drei Eichen" und der Freiräume östlich des Plangebietes vorgesehen. Von dieser Grünsprange zweigt im westlichen Bereich der Alternative eine Fußwegeverbindung in Richtung Kreisstraße ab.

Die weiter verfolgte Unteralternative 1.3 zur Alternative 1 greift die Grundlage aus Alternative 1 komplett auf, berücksichtigt jedoch nach Süden hin den bestehenden Grenzverlauf entlang der Flst.-Nr. 236, so dass die Ringerschließung geradliniger nach Süden verläuft. Die Mehrfamilienhäuser im Norden sind nunmehr parallel zur Kreisstraße ausgerichtet und nicht mehr im Bogen. Zudem wurden in dieser Unteralternative im östlichen und zentralen Bereich nunmehr ausschließlich Reihenhäuser vorgesehen, welche durch untergeordnete Verbindungswege erschlossen werden.

Unteralternative 1.4 wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt entwickelt und stellt eine Optimierung von Alt.1 .3 bezüglich natur- und artenschutzfachlicher Belange dar. Auf Grund der Notwendigkeit der Umsetzung

eines Fledermauskorridores als Verbindung zwischen bestehenden Biotopen sowie auf Grund des erforderlichen Abstandes zum westlich angrenzenden Biotop wurde der westliche Grünzug deutlich verbreitert, die geplante Bebauung in dem Bereich weiter nach Westen abgerückt und gleichzeitig die weiter südlich geplante Grünspange in den zentralen Bereich verlegt. Die geplante Fußwegeverbindung im westlichen Bereich musste aus naturschutzfachlichen Gründen entfallen. Die Bebauung nördlich entlang der Kreisstraße wurde als geschlossener Riegel zusammen mit dem nordwestlichen Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Letztendlich wurde die geringfügig von Alt. 1.4 abweichende Unteralternative 1.5 als Grundlage für die konkrete Ausarbeitung des Bebauungsplanes genommen. Hierbei kamen noch Erweiterungsflächen im Südosten hinzu. Die untergeordneten Verbindungswege bei den geplanten Reihenhausgrundstücken wurden auf ein Mindestmaß reduziert, die zugehörigen Carportflächen optimiert. Bei der Wahl dieser Unteralternative fanden Kriterien wie weitere Grundstücksverfügbarkeit im Osten, optimierte Ausnutzung der vorhandenen Flächen und eine Übereinstimmung mit der finalen Erschließungs- und Bebauungsplanung Berücksichtigung.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Für den Gesamt-Bereich ist insgesamt ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Plangebietes eingearbeitet. Im Norden ist ein allgemeines Wohngebiet 1 festgesetzt, während im mittleren und südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgesehen ist. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 ist das gesamte Nutzungsspektrum der allgemein zulässigen Nutzungen vorgesehen. Der einzige Unterschied im Be-

reich des Wohngebietes 2 ist die dortige teilweise Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Hier sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit zurückgenommen. Der weiter südlich situierte Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Dies erfordert eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Gesamt-Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 bis 0,55 befindet sich nur teilweise im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Überschreitung auf 0,55 bei Typ 3 ist sinnvoll, da in diesem hauptsächlich zentral gelegenen Bereich nur Hausgruppen zulässig sind. In diesem Zusammenspiel der Festsetzungen ist es erforderlich, eine höchstmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten. Aufgrund der sehr kleinen Grundstücksgrößen wäre ein geringerer Wert nicht realistisch umsetzbar. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber die in § 17 Abs. 1 geregelten Obergrenzen in "Orientierungswerte für Obergrenzen" umgewandelt, so dass die grundsätzliche Verbindlichkeit dieser – in den Werten unverändert gebliebenen – Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan entfallen ist. Die Stadt macht somit von ihrem planerischen Spielraum Gebrauch, verdichtet Wohnformen im zentralen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Größtenteils in den Randbereichen und angrenzend an die Bestandsbebauung werden die Orientierungswerte bis 0,40 eingehalten und stellen entsprechend der Vermutung eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht,

welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind im gesamten Gebiet so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind im gesamten Gebiet so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Die Baugrenzen reichen fast durchgehend über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Durch die jeweils gewählten Typen für die einzelnen Bereiche können die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu Reihen- oder Kettenhäusern umgesetzt werden.

Im Norden entlang der Kreisstraße ist eine Baulinie festgesetzt, um hier die notwendige Gebäudekante, auch in Bezug auf die Umsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme, zu schaffen.

- Nebengebäude (z.B. Garagen und Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der zusätzlichen Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude und dient als Maßbestimmungsfaktor, der das äußere Erscheinungsbild kennzeichnen soll.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festge-

setzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Trotz ermöglichter und teils auch gewünschter verdichteter Bauweise muss auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes vor allem im südlichen Bereich sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles eine Einschränkung erfolgen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Für die größeren und von der Erschließung her direkt am Eingang zum neuen Baugebiet gelegenen Grundstücke im Norden des Plangebietes wird jedoch eine flexible bzw. auf eine höhere Anzahl an Wohnungen ermöglichende Festsetzung gewählt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 5 und 6) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- Die beim Typ 1 festgesetzte abweichende Bauweise 1 (a1) ist erforderlich, da in diesem Bereich eine aktive Lärmschutzmaßnahme umzusetzen ist, die als Gebäude oder als Nebengebäude umgesetzt werden kann. Hauptbaukörper sollen jedoch die erforderlichen Abstandsflächen einhalten, gleichzeitig sind Anbauten und/oder Verbindungsbauten, welche über die Länge der offenen Bauweise hinausgehen und auch als Grenzbebauung umgesetzt werden, erforderlich, um die fugendicht erforderliche Bebauung auf der gesamten Länge der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme umsetzen zu können.
- Bei der abweichenden Bauweise 2 (a2) für die Hausform "Kettenhaus" in Typ 4 werden die Wohngebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Grundstücksseite hin errichtet. Zwischen der gegenüberliegenden Grundstücksseite und dem Wohngebäude sind die Garagen als Grenzgaragen und an das Wohngebäude angrenzend umzusetzen (siehe auch städtebaulicher Entwurf Alt. 1.5).
- Die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise für den Typ 3 erfolgt auf der Grundlage des planerischen Konzeptes, im inneren Bereich und Richtung Osten verdichtete Bauweisen in Form von Reihenhäusern zu schaffen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Hochwasserschutz

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Zum Schutz vor Hangwasser wird im gesamten östlichen Bereich sowohl für Teilbereich A als auch B entlang des bestehenden Hangs ein Bereich zum Hangwasserschutz (Wall-Mulde-Kombination) auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird entstehendes Hangwasser vor den Grundstücken angefangen und nach Norden bzw. Süden weggeleitet, wo es entsprechend in öffentliche Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann.
- Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass auch im Falle eines Starkregenereignisses kein Wasser ins Gebäude oder auch über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.
- Vor dem Hintergrund des Schutzes im Falle eines Starkregenereignisses ist auch die Oberkante des geplanten Geländes für die südlichen Grundstücke des Plangebietes festgesetzt. Diese liegt ca. 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße. Hierdurch soll verhindert werden, dass sich das Wasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen, welches auf Grund des geplanten Höhenverlaufs letzterer mit Gefälle nach Süden verläuft, in diesen Grundstücken ansammelt und ggf. weiter nach Süden fließt. Daher ist in einem festgesetzten Streifen von 7,00 m ein entsprechendes, gleichmäßiges ansteigendes und leicht nach Norden abfallendes Gelände zu modellieren. Vor dem Hintergrund des Schutzes im Falle eines Starkregenereignisses sind auch die Zufahrtsverbote im Bereich einzelner südlicher Grundstücke (Nr. 13, 14, 15, 18 und 19) festgesetzt, damit hier der geplante Bordstein unbeeinträchtigt bleibt.

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. U. Dintzer)

Anhang

Alternative 1



Alternative 1.3



Alternative 1.4



Alternative 1.5

