

**Bebauungsplan „Rauhe Äcker“  
Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

13.08.2024

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen:

- Regierungspräsidium Freiburg( höhere Forstbehörde)
- Stadt Bad Waldsee - Straßenverkehrsbehörde
- Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe
- Deutsche Telekom GmbH
- Vodafone
- Veolia
- Kreisbauernverband Ravensburg
- BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- NABU Landesgeschäftsstelle Stuttgart
- Landesnaturschutzverband
- Gemeinde Bergatreute
- Gemeinde Eberhardzell
- Gemeinde Ingoldingen
- Gemeinde Wolfegg
- Gemeinde Wolpertswende
- Stadt Bad Schussenried
- Stadt Bad Wurzach

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung.
	I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Landesamt für Denkmalpflege, Stuttgart (30.04.24)	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bestehende Hinweis wird unter 4.20 wird aktualisiert.</p>

		dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk zeuge, 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
2	Polizeipräsidium Ravensburg (21.06.2024)	Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können. Garagen und Carports sollten, insbesondere wenn sie seitlich geschlossen sind, mindestens 5 m, Stellplätze 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.	Dies ist bereits in Festsetzung 2.9 geregelt.  Die Baugrundstücke grenzen nicht an eine öffentliche Straße, sondern an eine Privatstraße. Somit ist die Regelung nicht erforderlich.
3	Aurelio Germany, Frankfurt (24.06.2024)	Vorhandene und mittelfristig geplante Rohranlagen im Eigentum der Arelion Germany GmbH sind nicht betroffen. Somit keine Bedenken von unserer Seite gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Netze GmbH, Biberach (25.06.2024)	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Freileitungen sowie 0,4-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass die 0,4-kV-Kabel in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Die 0,4-kV-Freileitungen müssen im Zuge der Erschließung des Baugebietes demontiert werden. 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	Wird zur Kenntnis genommen.

		7351 53 -22 30 Telefax: +49 7351 53 -21 35 E-Mail: leitungs Auskunft-sued@netze-bw.de einzuholen. Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.	
5	Gemeinde Baindt (25.06.2024)	Keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Stadt Aulendorf (25.06.2024)	Keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Terranets BW, Stuttgart (02.07.2024)	Im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Thüga Energienetze, Singen (15.07.2024)	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Jedoch bitten wir um Mitbeachtung der liegenden Gasleitung in der Burgstockstraße.	Wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung beachtet.
9	Regierungspräsidium Tübingen (23.07.2024)	Keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt (23.07.2024)	<p><u>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</u> 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). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan).</p> <p><b>A. Gewerbeaufsicht, Altlasten, Landwirtschaft, Vermessung und Flurbereinigung, Abwasser</b> keine Anregungen</p> <p><b>B. Bodenschutz</b> Die Festsetzungen für den Bodenschutz werden unter 4.19 Ergänzende Hinweise aufgeführt. Es wäre übersichtlicher, wenn der Bodenschutz einen eigenen Unterpunkt bekommen könnte. Die DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben sollte noch aufgenommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Falls eine erneute Beteiligung erforderlich ist, wird dies berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz (bisher unter 4.19) werden in einem gesonderten Hinweispunkt aufgeführt.</p> <p>Diese DIN wird in den Hinweis mit aufgenommen.</p>

	<p><b>C. Oberflächengewässer</b> Entgegen den Angaben in Kapitel 4.10 liegen die Flächen des Bebauungsplans nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes HQ extrem. Die Anforderungen des WHG an Heizölverbrauchsanlagen sind daher nicht anwendbar</p> <p><b>D. Grundwasser</b> <u>Wasserversorgung</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen. Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.</p> <p><u>Hinweise</u> Die Zulässigkeit von Grundwasserwärmepumpen im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (hier „Waldsee-Rinne“) ist zu prüfen.</p> <p>Wir bitten, im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der unteren Wasserbehörde erhältlich.</p> <p>Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. §</p>	<p>Der Hinweis wird dahingehend aktualisiert, dass der Teil zu HQextrem entfällt.</p> <p>Dies ist bereits in der Begründung unter 5.3 beschrieben.</p> <p>In der Begründung wird die Nutzung von Erdwärme und Grundwasserwärmepumpen herausgenommen und durch den Verweis auf den Regionalplan ersetzt.</p> <p>Dieser Hinweis wird aufgenommen.</p>
--	---	---

		<p>49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p> <p><b>E. Naturschutz</b></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</b></p> <p><b>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</b></p> <p>Die Stadt Bad Waldsee hat dafür Sorge zu tragen, dass die Maßnahmen zum Artenschutz umgesetzt und entsprechend gepflegt und erhalten werden (vgl. Textteil, Festsetzungen Ziff. 2.13, 2.13.1 – 2.13.3, S. 4, 5). Die Maßnahmen sind notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermeiden.</p> <p>Es wird gebeten, Ziffer 2.13.2 „Pflanzgebote“ wie folgt zu ergänzen: „Pflanzgebote <i>und Pflanzbindung</i>“</p> <p><b>F. Straßenrecht</b></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7934 größtenteils innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten.</p> <p><b><u>Art der Vorgabe</u></b></p> <p>Innerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen beträgt der Schutzstreifen einheitlich 10 m. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Plangebieteten zu beachten. Bis 10 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen, Zufahrten und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet oder geändert werden. Diese</p>	<p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz sind wie die anderen Festsetzungen verpflichtend vom Eigentümer umzusetzen.</p> <p>Die Überschrift der Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p><u>Straßenanschluss</u> Innerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten bzw. die Änderung des Nutzungsumfangs einer Zufahrt im Interesse des überörtlichen Verkehrs einer straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Zufahrten und Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an Zufahrten und einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren.</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u> Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2</p> <p><b>1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen und Befreiungen zuzulassen, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p>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</p>	
--	--	--	--

		<p>dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 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).</p> <p>Entsprechend der vorgelegten Planunterlagen, M 1: 500, vom 15.05.2024, Ingenieurbüro Max Huchler, soll das Plangebiet über eine neue, zusätzliche Erschließungsstraße im südöstlichen Plangebiet mit Direktzufahrt zur Kreisstraße 7934 erschlossen werden. Für die Errichtung dieser neuen Direktzufahrt kann unter den nachfolgend genannten Bedingungen die Zustimmung des Straßenbaulastträgers in Aussicht gestellt werden.</p> <p>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.</p> <p>An der geplanten Ausfahrt sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen.</p> <p>Es gelten darüber hinaus die Vorgaben und Inhalte des § 10 StVO.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	------------------------------------

		<p>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.</p> <p><b>2. Betroffene Belange und Anregungen</b></p> <p><u>1. Zufahrt / Erschließung</u>  Eine neue Zufahrt bzw. die erforderliche Änderung am Zufahrtsbestand zur Erschließung des Plangebietes, die größtenteils innerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Kreisstraße liegt, kann ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Ein Neubau der Zufahrt wie auch Änderungen am Zufahrtsbestand zur Kreisstraße bedürfen der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße. Entsprechende Planungen sind dem Straßenamt vorab (vor einem geplanten Baubeginn) im Einzelfall zur Prüfung vorzulegen. Zufahrten sind frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße oder dortigen Gehwegen anzupassen und ausreichend tragfähig bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen.</p> <p>Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs im Zuge der K7934 wie auch der Verkehrsteilnehmer im Zuge der dortigen Grundstücksausfahrt ist die Ausführung der Hofflächen und der Stellplätze so zu gestalten, dass ein Wenden im Grundstücksbereich ohne Nutzung oder Beeinträchtigung des Straßengrundstücks oder des Gehwegbereiches möglich ist und die Zu- und Ausfahrt von und zu den Stellplätzen über die zentrale Zufahrt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wird dem Straßenamt vor Ausführung zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Unmittelbar an die K7934 grenzen keine Baugrundstücke des Plangebietes. Es gibt nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt vom Flst. 272 zur Kreisstraße. Für das Flst. 272/1 gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Burgstockstraße“.</p>
--	--	---	--

		<p>und somit stets rechtwinklig zur Straße im „Vorwärtsverkehr“ erfolgen kann. Den bislang vorgelegten Planunterlagen sind vorgenannte Grundsätze nicht zu entnehmen. Um Nachreichung dementsprechend geeigneter Planunterlagen wird gebeten.</p> <p>Der Neubau der Zufahrt/Erschließungsstraße erfolgt auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller entsprechend der aktuell gültigen, einschlägigen Richtlinien (RASt bzw. RAL-Konform).</p> <p>Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der Kreisstraße können wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden.</p> <p>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.</p> <p><u>2. Anschluss an die K 7934</u> Zufahrten 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.</p> <p><u>3. Sichtfelder</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauplätze des Gebiets grenzen nicht an die Kreisstraße. Die bestehenden Grundstückszufahrten benachbarter Grundstücke sind bestehend und können technisch/rechtlich nicht mit der Zufahrt des Gebietes zusammengelegt werden.</p> <p>Die Planung wird dem Straßenamt vor Ausführung zur Prüfung vorgelegt.</p>
--	--	---	--

		<p>An der neuen Einmündung in die K7934 sind folgende Sichtfelder erforderlich:</p> <p>A) Die Sichtfelder für den Kfz-Verkehr auf der Kreisstraße 7934 (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen wie folgt bemessen werden.</p> <p><u>Blick in beide Fahrrichtungen :</u>  Tiefe: 3,00 m  Länge: 70,00 m</p> <p>B) Darüber hinaus sind Sichtflächen für den aus der „neuen Zufahrt“ ausfahrenden Verkehrsteilnehmer <u>für den dortigen Gehweg</u> freizuhalten.  Diese Sichtflächen (Tiefe gemessen in der Achse der Zufahrt, von der Mitte des Gehweges entlang der Kreisstraße, Länge, parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt) müssen wie folgt bemessen werden.</p> <p><u>In beide Fahrrichtungen:</u>  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 freizuhaltenden Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen und als nicht überbaubare Fläche einzutragen.</p> <p>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.</p> <p>4. <u>Baugrenzen</u></p>	<p>Diese Sichtfelder sind bereits im Bebauungsplan vorhanden.</p> <p>Da der Gehweg von Westen kommend an der Zufahrt des Gebietes endet und nach der Zufahrt kein Gehweg mehr vorhanden ist, ist die Forderung nach Sichtfeldern für den Gehweg nicht nachvollziehbar.</p>
--	--	---	--

		<p>Das straßenrechtliche Anbauverbot entlang der K7934 beträgt 10 m (gemessen vom bituminös befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße). Diese Flächen ggf. können in Verbindung mit Grünflächen genutzt werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.</p> <p><u>5. Entwässerung</u> 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.</p> <p><u>6. Bepflanzung</u> Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.). Bei jeglicher 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 7934 einzuhalten.</p> <p><u>7. Versorgungs- und Abwasserleitungen</u> Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenamt einzureichen.</p> <p><u>8. Werbeanlagen allgemein</u> Außerhalb wie auch innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen.</p>	<p>Baugrenzen sind im Bebauungsplan bereits eingetragen und sind deutlich mehr als 10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung sichergestellt.</p> <p>Da der Geltungsbereich sich nicht auf diese Bereiche ausdehnt, kann diese Festsetzung nicht erfolgen. Die Sichtfelder erstrecken sich auf die Straßenflächen im Eigentum des Landkreises und den bestehenden Gehweg im Eigentum der Stadt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Dies gilt innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurch- fahrt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 10 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Digitale Werbung mit wechselnden Werbeinhalten entspricht - aufgrund der erhöhten ablenkenden Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer – grundsätzlich nicht den straßen- rechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Grundsätzen.</p> <p>§ 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.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 10 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p><b>3. Hinweise</b> Die Stadt Bad Waldsee wird gebeten, den Bebauungsplan auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu erstellen und das Straßenamt - Straßenrecht am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Immissionen</u> Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7934 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.</p>	<p>Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenamt wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Die Schaffung ausreichender Wendemöglichkeit für den Anwohner und Nutzerverkehr im Bereich des Plangebietes wird empfohlen.</p> <p>Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Kreisstraße - bedingt durch eine Kraftfahrzeug- Wendeproblematik im Plangebiet - sind (insbesondere aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht) dringend zu vermeiden.</p>	<p>Da es sich komplett um Privatflächen handelt, ist es jeweils Sache des Grundstückseigentümers. Es gibt eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zum Baugebiet.</p>
11	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (23.07.2024)	<p>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.</p> <p>Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Bruttowohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan „Rauhe Äcker“ 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 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung für die im Plangebiet festgesetzten vier Bauplätze für Einfamilienhäuser eine Brutto-Wohndichte von 26 EW/ha. Damit wird die Zielgröße von 70 EW/ha beim vorliegenden Bebauungsplan sehr deutlich unterschritten.</p> <p>Der Regionalverband empfiehlt daher im o.g. Bebauungsplan eine stärkere Steuerung der Dichte, z.B. durch die Ausweisung von Bauplätzen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser und die Reduktion der Bauplatzgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Zudem weisen wir darauf hin, dass bei künftigen Bebauungsplänen die vorgegebene Bruttowohndichte nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans zu beachten ist.</p>	<p>Im relativ kleinen Plangebiet mit 0,27 ha Baufläche sind die Grundstücksgrenzen für die Baugrundstücke nicht verbindlich und es können bis zu 10 Wohneinheiten umgesetzt werden. Im Hinblick auf die private kleine Zufahrtstraße und Rücksicht auf die umliegende Bebauung und Nachbarschaft sind aus Sicht der Stadt eine höhere Zahl an Wohneinheiten nicht verträglich. Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser kommen nicht in Betracht. Für eine Erweiterung des Wohngebiets nach Osten besteht seitens des Privateigentümers keine Bereitschaft. Somit schied eine stärkere Steuerung der Dichte aus. Die Stadt nimmt positiv zur Kenntnis, dass der Plansatz 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt wurde.</p>

		<p>Da es 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.</p> <p>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.</p> <p>Der Regionalverband bittet darum, die Verfahrenswahl mit dem Landratsamt abzustimmen und bringt darüber hinaus keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.</p>	<p>Die Verfahrenswahl war nicht mit dem Landratsamt abzustimmen, da inzwischen Bad Waldsee Große Kreisstadt ist und seither die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Tübingen liegt. Das Regierungspräsidium Tübingen wurde angehört und hat mit Schreiben vom 23.7.2024 mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen</p>
--	--	---	--