

Gemeinde Ebenweiler Bebauungsplan "Rußäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.10.2017 Büro Sieber, Lindau (B)
29.06.2018

1 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2017 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 09.10.2017 bis zum 17.11.2017 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- terranets BW GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Unterwaldhausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Guggenhausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Altshausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Hoßkirch (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Fleischwangen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Fronreute (Stellungnahme ohne Anregung)

- Gemeindeverwaltungsverband Altshausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Kreishandwerkerschaft Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle Ravensburg (keine Stellungnahme)
- GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Lingen (Ems) (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Eichstegen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Königseggwald (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Riedhausen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Boms (keine Stellungnahme)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 06.11.2017:	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 Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Abwägung/Beschluss: Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (siehe Geotechnischer Untersuchungsbericht der Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH, Leutkirch, vom 06.06.2017). Die darin enthaltenen Ausführungen zu den Baugrundverhältnissen sowie die Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung sind in der Abarbeitung der Umweltbelange bereits in Kurzform aufgeführt. Die darüber hinausgehenden Hinweise des LGRB werden in der Abarbeitung der Umweltbelange redaktionell ergänzt.
-------	---	--	--

<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kiblegg-Subformation.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>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 allgemeinen 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.</p>	
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angeführten Daten- bzw. Informationsquellen wurden bei der Abarbeitung der Umweltbelange bereits genutzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
1.3.2	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 13.11.2017:	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Es werden keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auch bei der Flächenbegrenzung in § 13b BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Dies ergibt sich zwangsläufig durch den Verweis auf § 13a BauGB.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen bezüglich der Anwendung der § 13b BauGB wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>II. Belange des Straßenwesens</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen bezüglich der Belange des Straßenwesens, der Rechtsgrundlage und der Möglichkeit der Überwindung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Stadt / Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwGE v. 30.05.1997 DVBl. 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Stadt / Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwGE v. 16.12.1988, E 81, S. 111, 113, 118).

1.2 Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22.

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

So wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung

<p>durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, 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>In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt / Gemeinde und Regierungspräsidium möglich. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt / Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).</p>	
<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Ausbaumaßnahmen der L 289 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das zuständige Büro Daeges erstellt im Vorfeld der konkreten Erschließungsmaßnahmen eine prüfbare Straßenplanung gemäß den geltenden Richtlinien</p>

<p>Es gelten die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg (StrG).</p> <p>Zum Entwurf:</p> <p>Das Regierungspräsidium -Abteilung Straßenwesen und Verkehr- erhebt vorbehaltlich der weiteren Untersuchungen zur Anbindung an die L 289 und deren Auswirkung auf die Einmündung der Zirmühle keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Das Gelände ist topographisch sehr unterschiedlich. Ohne Vorlage einer prüfbaren Straßenplanung kann der Erschließung und Anbindung an die L 289 nicht zugestimmt werden.</p>	<p>und gesetzlichen Vorschriften für die Anbindung an die Landesstraße L 289 und reicht diese zur Prüfung und Abstimmung weiter.</p> <p>Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>
<p>3.1. Äußere verkehrliche Erschließung</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Ebenweiler.</p> <p>Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den Gemeindeweg (Flst. Nr. 283/0) an die L 289 erfolgen.</p> <p>Um etwaige nachteilige Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der L 289 durch den zu erwartenden höheren Ziel- und Quellverkehr auszuschließen, ist der bestehende Anschluss nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) verkehrsgerecht auszubauen.</p> <p>Die verkehrsgerechte Ausbildung des Anschlusses hat nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012 mit einem Linksabbiegetyp LA 3 - mit offener Einleitung, Aufstellstrecke</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den derzeit bestehenden Gemeindeweg (Flst. Nr. 283). Weitere Erschließungen erfolgen über die Dekan-Müller-Straße und die Friedrich-Bernheim-Straße. Zudem gibt es eine Geh- und Radwegverbindung zwischen der L 289 und dem Planungsgebiet. (Flst. Nr. 131).</p> <p>Der bestehende Anschluss wird nach RAL 2012 verkehrsgerecht ausgebaut. Die Zufahrt wird so gestaltet, dass diese für alle Verkehrsarten und für den Verkehr von der L 289 rechtzeitig erkennbar, übersichtlich (Prüfung Sichtweiten mittels Sichtdreiecken) und begreifbar bzgl. Verkehrsführung und Vorfahrtsregelung ist.</p> <p>Die verkehrsgerechte Ausbildung des Anschlusses an die L 289 (Linksabbiegetyp LA 3) befindet sich derzeit in der konkreten Planung durch das Büro Dae-ges. Nach Fertigstellung der Unterlagen wird diese Planung (RE-Entwurf) dem</p>

<p>und einer Verziehungsstrecke zu erfolgen. Inwieweit dieser Umbau der L 289 die Verkehrssicherheit der Einmündung der Zirmühle und deren Verbindungsstraße zur Kirchstraße in die L 289 beeinflusst, muss weiter untersucht werden.</p> <p>Der geplante Anschluss an die L 289 muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist vor Baubeginn ein detaillierter RE-Entwurf von einem in der Straßenplanung qualifizierten Ingenieurbüro, aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 - Straßenbau Süd zur straßenbaulichen Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten die geforderte Untersuchung mit dem Referat 47.3 abzustimmen!</p> <p>Für die Straßenplanung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auf der Grundlage der Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) - Ausgabe 2002 ein Verkehrssicherheitsaudit für Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor zu erstellen und den Entwurfsunterlagen beizulegen.</p> <p>Über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung des Anschlusses ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen - Referat 45 - eine Vereinbarung abzuschließen. Zum Abschluss der Vereinbarung ist rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein genehmigter RE-Entwurf vorzulegen.</p>	<p>Regierungspräsidium zur Prüfung und straßenbaulichen Genehmigung vorgelegt.</p> <p>In Absprache mit dem Auftraggeber wird ein Verkehrssicherheitsaudit für die Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor erstellt und den Entwurfsunterlagen beigelegt.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber wird für den Ausbau und den zeitlichen Rahmen bis zur Realisierung des Anschlusses eine Vereinbarung abgeschlossen und dem Regierungspräsidium (Referat 45) rechtzeitig der vom Referat 47.3. genehmigter RE-Entwurf vorgelegt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3.2. Sichtfelder</p> <p>Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.</p> <p>Sollte der Fahrbahnrand der L 289 für die Linksabbiegespur auf der Seite der Zirmühle aufgeweitet werden, sind die Sichtfelder auch dort untersuchen und entsprechend den o.g. Erfordernissen fest zu legen.</p>	<p>Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich des Anschlusses des Plangebietes an die L 289 wurden bereits gem. RAL 2012 geprüft. Die Sichtfelder beinhalten keine Sichthindernisse für den motorisierten Verkehr.</p> <p>Im Zuge der ggfs. herzustellenden partiellen Aufweitung der L 289 zur Errichtung der Linksabbiegespur werden die zusätzlich relevanten Sichtfelder in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>3.3. Entwässerung</p> <p>Der L 289 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein separates Kanalnetz hergestellt. Die Erschließungsstraßen werden über neue Einlaufschächte in der Fahrbahn entwässert. Das dadurch anfallende Niederschlagswasser wird in das neu geplante Becken geleitet und über einen Notüberlauf sowie anschließenden Kanal in die Vorflut (Mühlbach) geleitet. Die Einlaufschächte in der Zufahrtsstraße zur L 289 werden an diesen RW-Kanal angeschlossen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3.4. Kosten für Immissionsschutz</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 289, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Straßenbaulastträger nicht an Kosten für Lärmschutz-Maßnahmen beteiligt. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Landes-Straße L 289 ein.</p>

	<p>vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung (Büro Sieber, Fassung vom 01.03.2016) ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Es ist mit keinen Lärmschutz-Konflikten zu rechnen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>3.5. Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p>Im Bereich des Straßenkörpers der L 289 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 289 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Ravensburg vorgenommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Für die Einleitung des Regenwassers in die Vorflut (Mühlbach) ist eine Aufgrabung für den RW-Kanal zum Mühlbach im Straßenkörper der L 289 notwendig.</p> <p>Der angedachte Breitbandanschluss an den Bestand erfolgt auf dem Flst.-Nr.131 ca. auf Höhe des Flst. Nr. 280/1. Die geplante Wasserleitung wird an den Bestand auf dem Flst. Nr. 235 angeschlossen. Falls Letzteres aufgrund der Grunderwerbssituation nicht möglich ist, ist ein Anschluss im Straßenkörper der L 289 notwendig.</p> <p>Hinsichtlich des Anschlusses an die Nahwärmeversorgung liegen derzeit noch keine Informationen seitens der Genossenschaft BEE vor.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>3.6. Aufstellung des Bebauungsplanes</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme aufzustellen und das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.3

**Landratsamt Ravensburg,
Bauleitplanung**

Stellungnahme vom
15.11.2017:

Bedenken und Anregungen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

[Allgemeines Wohngebiet]

Nr. 2.1: Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB ist, dass die Zulässigkeit von "Wohnnutzungen" begründet wird. Wir empfehlen daher, die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Der Hinweis auf die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen wird entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes Ravensburg, Fachbereich Bauleitplanung umgesetzt.

Ziffer 2.1 der Festsetzungen wird entsprechend angepasst. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

[Zulässige Grundfläche]

Nr. 2.3. Bitte prüfen Sie, bei den Grundstücken Nr. 9 a und 9 b eine Grundflächenzahl festzusetzen, statt der Grundfläche, da ansonsten der Erstabwender die gesamte Grundfläche mit 150 qm für sein Bauvorhaben in Anspruch nehmen kann.

Falls beide Grundstücke je 150 qm überbauen dürften, wäre die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,4 überschritten.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Um einem sog. "Windhundrennen" zuvorzukommen, wird bei den Grundstücken 9a und 9b, sowie 33a und 33b und 39 a und 39b für das Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 16 Abs. 3 BauNVO statt der Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Somit richtet sich die Größe der zulässigen Grundfläche nach der Größe des Baugrundstückes. Der Textteil sowie die Planzeichnung werden entsprechend geändert.

[Immissionsschutz-Festsetzung]

Nr. 2.27 und 7.2.8.2:

Nach der Begründung ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden die "Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle". Die Festsetzung der Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher entsprechend zu ändern.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen hinsichtlich der Geruchs-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Nicht die Aufgabe der Hofstelle ist Voraussetzung für die Umsetzung von Wohnbebauung, sondern lediglich die Aufgabe des Fahrhilfs.

In einer ergänzenden Untersuchung zur den Geruchs-Immissionen (Fassung vom 24.11.2017) wurde nachgewiesen, dass bei Wegfall des Fahrhilfs eine

<p>Nur die 'Verschiebung des Fahrtilos' reicht nach den Unterlagen des Gutachtens vom 18.8.2016 nicht aus, um die erforderlichen Immissionswerte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie mit 10 % für Wohngebiete zu erreichen.</p> <p>Soweit die Aufgabe der Hofstelle nicht (zeitnah) geplant ist, kann in der Abwägung geprüft werden, den Bereich der Immissionswertüberschreitungen über dem zulässigen Wert von 10 % ganz aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Laut Gutachten S. 19 können diese Bereiche nämlich allenfalls für Parkplätze, Zufahrtswege und sonstige öffentliche Einrichtungen und ähnliches genutzt werden. Der Bebauungsplan soll aber lt. Nr. 7.2.2.1 der Deckung des Wohnbedarfs der ortansässigen Bevölkerung dienen.</p> <p>Des Weiteren ist in der Begründung noch zu ergänzen, dass zu gegebener Zeit eine Erklärung der Gemeinde erfolgt, dass die Voraussetzungen für den Eintritt der Bedingung - hier die Aufgabe der Hofstelle, jetzt vorliegen. Damit wird der Eintritt der Bedingung für die Bauherren und die Baurechtsbehörde eindeutig erkennbar.</p>	<p>Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der GIRL (Geruchsimmisionsrichtlinie) vorliegt. Ein Wegfall, bzw. eine Aufgabe der Hofstelle ist deshalb nicht nötig.</p> <p>Mit dem Betreiber der Hofstelle herrscht seitens der Gemeinde Einigkeit über den Wegfall des Fahrtilos. Eine entsprechende Erklärung wurde bereits vom Betreiber der Hofstelle unterzeichnet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Anhang: Erklärung bezüglich Aufgabe des Fahrtilos</p>
<p>[Verkehrsfläche als Begleitfläche]</p> <p>Nr. 2.18: Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Zufahrt zu den 4 öffentlichen Stellplätzen erfolgen soll, da westlich angrenzend keine Erschließungsstraße geplant ist. Laut Bilddokumentation auf S. 48 handelt es sich eher um einen Wirtschaftsweg.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird diesbezüglich im zentralen nördlichen Teil geändert. Der nach Norden verlaufende Wirtschaftsweg wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen und im Zuge dessen ausgebaut, damit die Parkplätze ausreichend erschlossen werden können. Ein weitergehender Ausbau in Richtung L 289 ist nicht vorgesehen.</p>

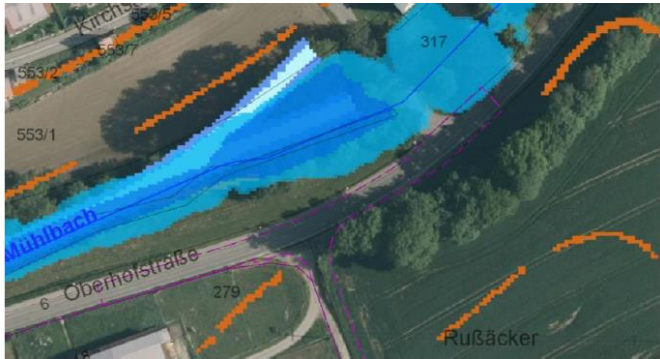
	<p>[Ableitung von Niederschlagswasser]</p> <p>Nr. 2.22 und 7.2.9.3. Da das geplante Retentionsbecken auf den Flst. Nr. 276 und 277 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird, empfehlen wir dies zumindest als Hinweis in den Plan einzutragen, damit die neuen Eigentümer der Wohnbaugrundstücke über die Planungsabsichten direkt angrenzend an ihr Grundstück informiert sind.</p> <p>Wir empfehlen auch, die positive Prognose (s. Anhang Stn. Oberflächengewässer) über die Ableitung der Niederschlagswassermengen in den Mühlbach in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Becken befindet sich voraussichtlich vorrangig auf den Flst. Nr. 276, 277 und 278. Die finale Dimensionierung der Versickerungsanlage erfolgt im Zuge der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes.</p> <p>Um die Auswirkung der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach abschätzen zu können, kommt das Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser mit Blick auf das Arbeitsblatt DWA-A 102/BWK-A 3, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer (Entwurf Oktober 2016 mit Frist zur Stellungnahme am 15. Januar 2017) in der entsprechenden Planungsphase zur Anwendung (siehe Punkt 1.1.3).</p> <p>Auch hier wird zur Bemessung ein 100-jähriges Regenereignis herangezogen.</p> <p>Der klarstellende Hinweis bezüglich des Retentionsbeckens sowie die Ergänzung zur Begründung über die Ableitung der Niederschlagswassermengen wird in die Begründung aufgenommen. Weiterhin wird das geplante Retentionsbecken hinweislich mit in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
	<p>[Dachneigung]</p> <p>Nr. 3.4: Bitte stellen Sie klar, ob für Flachdächer die Möglichkeit besteht, die Solaranlage aufzuständern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zu den Solaranlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wird ergänzt, dass das Aufständern nur zulässig ist, solange die Anlagen durch die Attika verdeckt bleiben. So wird eine negative Fernwirkung der Anlagen ausgeschlossen.</p>

<p>1.3.4</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz</p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Die Feuerwehr Ebenweiler verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Altshausen kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Löscharbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind größtenteils bereits als Hinweis im Entwurf enthalten.</p> <p>Der Hinweis bezüglich Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe von mehr als 8,00 m aufweisen, wird klarstellend im Text ergänzt.</p>
--------------	--	--	---

<p>1.3.5</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaft Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Geruch), § 1 (6) Ziffer 1 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan enthält unter 2.27 eine Immissionsschutz-Festsetzung. Diese fordert für eine Wohnbebauung die Aufgabe des Fahrtilos auf Flst. Nr. 134/1. In der Begründung wird unter 7.2.8.2. jedoch als Voraussetzung für eine Wohnnutzung die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flst.Nr. 132 gefordert. Der Widerspruch ist aufzuklären.</p> <p>Im Geruchsgutachten vom 18.8.2016 wurde bisher nur der Fall einer Verschiebung des Fahrtilos nach Nordwesten (im Gutachten fälschlicherweise Südosten genannt) berechnet. Auch bei dieser Variante wird aber in Teilbereichen der für Wohngebiete zulässige 10 %-Wert überschritten. Für die Beurteilung, in welchen Bereichen aus Sicht des Gutachtens (S. 19) keine Wohnhäuser errichtet werden sollten, wäre es hilfreich, wenn in der Geruchsberechnung der tatsächliche Planbereich eingetragen wäre.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den Geruchs-Immissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßgeblich für die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist der in der Festsetzung aufgeführte Wegfall des Fahrtilos. In einer ergänzenden Untersuchung der Geruchs-Immissionen (Fassung vom 24.11.2017) wurde nachgewiesen, dass der Wegfall des Fahrtilos ausreicht, um die Immissionsgrenzwerte im gesamten Plangebiet einzuhalten. Die Erklärung zur Aufgabe des Fahrtilos wird im Anhang dieser Sitzungsvorlage beigefügt.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend angepasst.</p> <p>Anhang: Erklärung zur Aufgabe des Fahrtilos</p>
<p>1.3.6</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>1.1 Landschaftsschutzgebiet, § 26 BNatSchG</p> <p>Der Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 3 LSG-VO für die vorgesehene Erschließungsstraße im Landschaftsschutzgebiet "Althausen-Laubbach-Fleischwangen" liegt der Unteren Naturschutzbehörde vor. Eine Erlaubnis wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde begrüßt, dass die Erlaubnis für die Errichtung eines kleinen Teils der geplanten Erschließungsstraße innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Eingrünung</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn eine Eingrünung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Eingrünung des Gebietes in Richtung Osten ist auf Grundlage der vom Gemeinderat gewählten städtebaulichen Entwurfs-Alternative nicht auf öffentlicher Fläche möglich. Die im Osten vorgesehenen Baugrundstücke würden eine zu geringe Flächengröße aufweisen, wenn im Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt würde. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs in das Landschaftsschutzgebiet hinein zur Umsetzung einer Eingrünung auf öffentlichem Grund ist mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich. Durch die grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke ist jedoch sichergestellt, dass auf jedem Baugrundstück, also auch auf den am östlichen Rand liegenden, eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen ist (in der Regel 1-2 Bäume, auf den Grundstücken am östlichen Gebietsrand insgesamt sieben Bäume). Auf Grund der Grundstücksausrichtungen ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Bäume am östlichen Gebietsrand gepflanzt wird, da die Gärten im südöstlichen bis südwestlichen Bereich zu erwarten sind. Hierdurch wird eine gewisse Eingrünung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes erreicht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Bei Pkt. 10.2.2 bitte differenzieren: Das Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage zugeführt, WG § 46 (1). Das Niederschlagswasser wird im Retentionsbecken gepuffert und anschließend in den Vorfluter eingeleitet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Für das Baugebiet ist ein Trennsystem (RW-/SW-Kanal) vorgesehen. Es wird lediglich der SW-Kanal an die Kanalisation der Gemeinde Ebenweiler angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Versickerungsanlage gesammelt und über einen gedrosselten Notüberlauf der Vorflut (Mühlbach) zugeführt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

		<p>Einleitung in einen Vorfluter:</p> <p>Die Aufnahmekapazität der Dole muss ermittelt und dem entsprechend muss das Retentionsbeckenvolumen angepasst werden. In diesem Fall kann die Retention nicht gemäß A 117 dimensioniert werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. WG § 48.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Derzeit laufen die Berechnungen zur Aufnahmekapazität der Dole sowie für die Dimensionierung der Versickerungsanlage.</p> <p>Die Planung der Versickerungsanlage erfolgt unter Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser mit Betrachtung und Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 178, Empfehlungen für die Planung, Bau und Betrieb von Retentionsbodenfiltern zur weitergehenden Regenwasserbehandlung im Misch- und Trennsystem.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Hinweise</p> <p>Pkt. 2.2 bitte ergänzen: Dachinstallationen, wie Verwahrungen aber auch Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Verwendung geeigneter Materialien für Dachinstallationen ist bereits in den Hinweisen Ziffer 5.10 Wasser- und Bodenschutz im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3.8</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer</p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Oberflächengewässer. Das nächste Fließgewässer ist der etwa 170 m weiter nördlich verlaufende Mühlbach, ein Gewässer II. Ordnung.</p> <p>Oberflächenwasserabfluss und Einleitung in den Vorfluter</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Um die Auswirkung der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach abschätzen zu können, kommt das Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser mit Blick auf das Arbeitsblatt DWA-A 102/BWK-A 3, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer (Entwurf Oktober 2016 mit Frist zur Stellungnahme am 15. Januar 2017) in der entsprechenden Planungsphase zur Anwendung (siehe Punkt 1.1.1).</p>

<p>Das Niederschlagswasser soll in einem nördlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich gespeichert, vorgereinigt und anschließend gedrosselt dem Mühlbach zugeleitet werden. Die Auswirkung der Einleitung auf das Gewässer kann anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht beurteilt werden und ist im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung abzuhandeln bzw. nachzuweisen.</p> <p>Hierzu wird auf das Protokoll (Auszug im Anhang) zum Scoping Termin vom 12.6.2015 verwiesen:</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) zu erwarten ist. Der nördliche Geltungsbereich entlang der Oberhofstraße tangiert das Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs bei HQ₅₀ und HQ₁₀₀.</p> <p>Nach § 9 (6a) sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich zu übernehmen.</p> 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich übernommen. Planzeichnung und Text werden entsprechend ergänzt.</p>

<p>Abb.1 Auszug aus GIStern; Darstellung Überschwemmungsgebiete HQ₁₀, HQ₅₀ und HQ₁₀₀ im nördlichen Geltungsbereich</p> <p>Sollten bauliche Änderungen an der Straße erforderlich werden, ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.</p>	
<p>2. Hinweise</p> <p>Starkregen</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs. 6; 5 Abs. 2 Nr.7 und 9 Abs. 1 u. 5 BauGB).</p> <p>Durch die gegebene Geländeneigung im Plangebiet können mögliche Probleme bei Starkregenereignissen auch für die Unterlieger nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Einschätzung, ob tatsächlich eine Gefährdung in diesem Bereich bei Starkregenereignissen vorliegt, obliegt der Gemeinde.</p> <p>Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg"</p> <p>http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/</p> <p>und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.</p> <p>http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die derzeit laufenden Berechnungen der anfallenden Niederschlagsmengen beziehen auch den Bemessungsregen für ein 100-jähriges Regenereignis mit ein.</p> <p>Es folgt keine Planänderung.</p>

Anhang: Protokoll (Auszug) zum Scoping Termin vom 12.6.2015:

Abflussverschärfung durch Versiegelung

Die Ausweisung neuer Bauflächen darf nicht zu einer wesentlichen Abflussverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer führen. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebautes Gebiet fließt. Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG).

Aus Sicht der SB Gewässers sollte grundsätzlich, wenn aufgrund vorhandener Sickerfähigkeit der Untergrundverhältnisse möglich, eine Versickerung einer gedrosselten Ableitung in ein Oberflächenwasser der Vorrang gegeben werden.

Scheidet eine Versickerung aus, ist die genaue Einleitungsstelle in das Gewässer darzustellen und die Entwässerungskonzeption näher zu konkretisieren. Darüber hinaus ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine überschlägige Überprüfung der möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Einleitungsmengen aus den neu versiegelten Flächen in den Mühlbach vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und insbesondere Notentlastungsmengen) in den Mühlbach aufzuzeigen und die Details im Rahmen der abwassertech-

Abwägung/Beschluss:

Es wird auf die oben genannten Ausführungen hinsichtlich des Umgangs mit der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg (Oberflächengewässer) zur Abwägung der Stellungnahme vom 12.06.2015 verwiesen.

		<p><i>nischen Erschließungsplanung nachzuweisen. Bei einer Neuausweisung von ca. 9 ha Bauland (Anm. jetzt 4,5 ha Bauland) müssen bei Einleitung von Regenwasser in den relativ kleinen sensiblen Bachlauf "Mühlbach" aus gewässerökologischer Sicht daher erhöhte Anforderungen an die Retention und Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfüllt werden.</i></p> <p><i>Die negativen Folgen durch zeitlich erhöhte Einleitungsmengen wie hydraulischem Stress, der Zunahme von Sohl- bzw. Seitenerosionen oder erhöhten Wassertemperaturen aus zusätzlich versiegelten Flächen in den Mühlbach sind hierbei zu berücksichtigen und zu bewerten. Des Weiteren darf die Hochwassergefahr in der Ortslage Ebenweiler nicht verschlechtert werden (vergl. Hochwassergefahrenkarte).</i></p>	
1.3.9	Landratsamt Ravensburg, Verkehr Stellungnahme vom 15.11.2017:	Es wird auf die Stellungnahme vom 12.06.2015 sowie auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 13.11.2017 -Belange Straßenwesen- verwiesen und um Beachtung gebeten.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 12.06.2017 sowie auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen vom 13.11.2017 – Belange Straßenwesen – wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		<p><i>Stellungnahme vom 12.06.2015:</i></p> <p><i>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</i></p> <p><i>1.1 Art der Vorgabe</i></p> <p><i>Gewährleistung einer verkehrssicheren Erschließung des Plangebiets i.V. mit der straßenrechtlichen Ausnahme vom Anbauverbot.</i></p>	Abwägung/Beschluss: Punkt 1.1 und 1.2. wird zur Kenntnis genommen.

<p><i>1.2 Rechtsgrundlage</i></p> <p><i>§ 45 Abs. 1, in Verbindung mit Abs. 9 StVO</i></p> <p><i>§ 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg</i></p>	
<p><i>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines Neubaugebietes (Erweiterung des bereits an der Dekan - Müller - Straße / Friedrich - Bernheim - Straße vorhandenen Wohngebiets) bestehen seitens Polizei und Verkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes ausschließlich über die bereits hierfür vorgesehene (vorbereitete) Dekan - Müller - Straße erfolgt.</i></p> <p><i>Einer direkten Anbindung des Neubaugebietes an die L 289 (Oberhofstraße), über den bereits bestehenden Weg Nr. 131, wird wegen der erheblich eingeschränkten Sichtverhältnisse (Stützmauer und Bepflanzung auf den Flst. Nr. 131 und 280/1) nicht zugestimmt. Derzeit dient der vorhandene Weg lediglich der Anbindung von drei Wohnhäusern. Deren Anwohner / Anlieger müssen wegen der eingeschränkten Sichtfelder über einen Verkehrsspiegel auf die stark befahrene Landesstraße ausfahren. Des Weiteren ist im Verlauf der L 289 keine Linksabbiegespur vorhanden. Durch die Ausweisung des Neubaugebietes wäre mit einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Dekan Müller Straße wurde ursprünglich</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zufahrtsmöglichkeit über die L 289 ist seitens des Auftraggebers gewünscht. Zudem wird durch die Erschließung über die L 289 der durch das neue Baugebiet zu erwartende Verkehrsdruck in der Dekan-Müller-Straße und Friedrich-Bernheim-Straße bzw. im Wohngebiet vermindert.</p> <p>Der bestehende Weg (Flst. Nr. 131) wird zur Erschließung nicht weiter ausgebaut.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p><i>bereits so angelegt, dass eine künftige Verlängerung der Straße problemlos möglich ist.</i></p> <p><i>Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 02.06.15 wird ebenfalls verwiesen.</i></p>	
1.3.10	<p>Handwerkskammer Ulm</p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>Gegen den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z.B. dadurch eintreten, dass neue Wohnbebauung an bestehende Grundstücke oder Gebäude heranrückt.</p> <p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Handwerkskammer Ulm wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung ist eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben nicht erkennbar. Die bestehenden und genehmigten Nutzungen können auch weiterhin wie bisher ausgeübt werden, dies ist auch ein Anliegen der Gemeinde Ebenweiler.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.11	<p>Landesnatuschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart</p> <p>Stellungnahme vom 16.11.2017:</p>	<p>Hinweis: Alle Abschnitts- und Seitenangaben beziehen sich im Folgenden auf den Entwurf zum Bebauungsplan "Rußäcker" vom 9.10.2017.</p> <p>1. Wir begrüßen es sehr, dass in der Planung Belange des Umwelt- und Naturschutzes an vielen Stellen berücksichtigt wurden. Genannt seien hier insbesondere die Vorgaben zu Pflanzungen auf privaten Grundstücken (Abschnitt 2.30 auf Seite 12), zur Außenbeleuchtung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zustimmung zu den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als Ordnungswidrigkeit können gemäß § 75 LBO nur Verstöße gegen die gemäß § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften geahndet werden. Eine Aufnahme der Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz in die Liste der Ordnungswidrigkeiten unter § 3 der Satzung ist nicht möglich, da es sich hierbei nicht um örtliche Bauvorschriften handelt und demgemäß die entsprechende</p>

<p>(Abschnitt 2.24), zu Bodenbelägen im Außenbereich (2.25) und zum Niederschlagswasser (2.22).</p> <p>Die genannten Vorgaben dienen zum Teil auch dazu, Beeinträchtigungen des nahegelegenen FFH-Schutzgebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Entfernung ca. 600 m) zu vermeiden, vergleiche hierzu auch die schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz vom 12.06.2015 zur Machbarkeitsstudie. Dies ist keine Kleinigkeit: Das im Planungsverfahren gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB (keine Umweltprüfung, keine Ausgleichmaßnahmen) ist formal nur dann zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von z.B. FFH-Schutzgebieten vorliegen.</p> <p>Wir halten es daher für unabdingbar, dass die Umsetzung der vorgesehenen Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz von der zuständigen Aufsichtsbehörde auch durchgesetzt werden kann. Wir bitten Sie daher darum, die Liste der Ordnungswidrigkeiten in § 3 der vorgesehenen Satzung (siehe Seite 23) um die folgenden Punkte zu ergänzen: "Pflanzungen und Pflanzliste", "Beschaffenheit von Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Modulen", "Beschaffenheit von Belägen von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen auf privaten Grundstücken", "Ableitung des Niederschlagswassers und Schutz vor Eintrag von Schwermetallen".</p>	<p>Rechtsgrundlage fehlt. Die genannten Vorschriften zu Pflanzungen, Bodenbelägen usw. sind als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine gemeindliche Satzung. Die Einhaltung der Festsetzungen, die als rechtliche Vorgabe zwingend zu beachten sind und von denen es nur unter sehr engen Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen gibt, wird von der Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, § 47 LBO BW. Erlangt diese Kenntnis von Verstößen, wird sie die Einhaltung der Vorschriften unter Zuhilfenahme der im Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes (LVwVG) festgelegten Zwangsmittel durchsetzen.</p> <p>Bei Pflanzungen steht der Gemeinde bei Mängeln im praktischen Vollzug zusätzlich die Möglichkeit offen, die Umsetzung der Pflanzgebote per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchzusetzen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Die Planung sieht für den weitaus größten Teil der vorgesehenen Baugrundstücke eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Für 41 von 51 Baugrundstücken ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern erlaubt ("Typ 1"), für weitere 3 Baugrundstücke ist eine Bebauung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung sieht neben den erwähnten Einzelhäusern auch Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau vor. Es ist bezüglich der Bebauung eine gewisse</p>

<p>sowohl mit Einzelhäusern, als auch mit Doppelhäusern erlaubt ("Typ 2"), 7 Baugrundstücke erlauben die Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden ("Typ 3"). Wir halten einen derartig hohen Anteil von Einzelhäusern in einem Neubaugebiet, auch im ländlichen Raum, für nicht mehr zeitgemäß. Eine Bebauung mit Einzelhäusern verbraucht einerseits viel von immer knapper werdender Fläche, andererseits wird fast ausschließlich hochpreisiger Wohnraum geschaffen. Wir können nicht erkennen, wie das in Abschnitt 7.2.4.3 (Seite 28) beschriebene Ziel "möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, [Schaffung] preisgünstigen Wohnraum [s]" mit der vorliegenden Planung kompatibel ist.</p> <p>Bitte überprüfen Sie, ob eine Verringerung des Anteils an Einzelhäusern möglich ist. Dies könnte beispielsweise durch die Ausweisung von mehr Baugrundstücken mit Bebauung von "Typ 2" an Stelle von "Typ 1" geschehen, durch den Wegfall der Wahlmöglichkeit "Einzelhaus" bei Bebauung mit "Typ 2", oder durch die Ausweisung von Baugrundstücken zur Bebauung mit Reihenhäusern. Außerdem gibt es Bauformen (z.B. Atriumhäuser) die platzsparend individuelles Wohnen ermöglichen.</p>	<p>Mischung vorhanden. Die Anzahl der Geschosswohnungsbauten ist an die städtebauliche Bestandsituation im ländlichen Raum angepasst.</p> <p>Die gewählte Mischung entspricht auch der Bebauung im südlich anschließenden Wohngebiet und fügt sich somit harmonisch in die dörfliche Umgebung ein.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Es ist vorgesehen, das im Planungsgebiet auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über ein Retentionsbecken gedrosselt dem Mühlbach als Vorfluter zuzuleiten. Grundsätzlich halten wir eine Verwendung anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung, für sinnvoller. Eine weitere Möglichkeit ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Beide genannten Alternativmaßnahmen zur (auch</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Dimensionierung des Versickerungsbeckens ist größer als durch das Regelwerk vorgegeben wird und sieht dementsprechend schon genügend Kapazitäten vor.</p> <p>Die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser mit Zisternen ist sehr schwer greifbar und regelbar. Daher ist eine größere Dimensionierung des Beckens sinnvoller. Die Planungen bezüglich der Entwässerung</p>

<p>gedrosselten) Einleitung in einen Vorfluter schonen die natürlichen Wasserressourcen, vermindern negative Einflüsse auf die Gewässerökologie des (hier verhältnismäßig kleinen) Vorfluters, Verbessern das Mikroklima im Planungsgebiet und vermindern (auch gemeindeübergreifende) Hochwassergefahren. Der geotechnische Untersuchungsbericht vom 06.06.2017 (Abschnitt 3) steht zumindest in Teilgebieten des Planungsgebietes einer Niederschlagsversickerung nicht entgegen.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob im (gesamten) Planungsgebiet die Errichtung von Anlagen zum Sammeln und Verwenden des anfallenden Niederschlagswasser vorgeschrieben werden kann.</p> <p>Bitte prüfen Sie weiterhin, ob in Teilbereichen des Planungsgebietes mit geeignetem geologischem Untergrund (z.B. süd-östlicher Teil des Planungsgebietes) zusätzlich die Errichtung von Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben werden kann.</p>	<p>wird entsprechend der einschlägigen Regelwerke erstellt und wurde mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Im Luftbild ist auf Flurstück 138/30 (Friedrich-Bernheim-Straße) ein Baum bzw. Gebüsch zu erkennen. Bitte überprüfen Sie, ob der Baum mit einem Erhaltungsgebot belegt werden kann. Sollte dies möglich sein, so wäre die Festlegung von angemessenen Schutzmaßnahmen während der Erschließungs- und Bauphase des Planungsgebietes sicherlich sinnvoll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Da Misch- und Schmutzwasserkanäle in diesem Bereich verlegt werden, kann der Baum nicht als zu erhalten festgesetzt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>5. In Teilbereichen des Planungsgebietes sind auf Grund von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen Wohnnutzungen nur nach Eintritt eines bestimmten Umstandes zulässig. In Abschnitt 2.27 (Seite 11)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>wird als Umstand die Aufgabe des Fahrtilos auf Flurstück 134/1 genannt. In Abschnitt 7.2.8.2 (Seite 36) und Abschnitt 8.2.2.5 (Seite 41) wird hingegen als Umstand die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurstück 132 genannt. Bitte stellen Sie klar, welcher Umstand die Zulässigkeit der Wohnnutzung in dem entsprechend gekennzeichneten Gebiet auslöst.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Geruchs-Immissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßgeblich für die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist der in der Festsetzung aufgeführte Wegfall des Fahrtilos. In einer ergänzenden Untersuchung der Geruchs-Immissionen (Fassung vom 24.11.2017) wurde nachgewiesen, dass der Wegfall des Fahrtilos ausreicht, um die Immissionsgrenzwerte im gesamten Plangebiet einzuhalten.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend angepasst.</p>
		<p>6. Redaktioneller Hinweis: In Abschnitt 8.2.1.1 (Seite 37) sollte im letzten Satz die zweite Richtungsangabe ("Fortsetzung des Maisackers") vermutlich "Nordosten", nicht "Nordwesten" sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.</p>
		<p>7. Grundsätzlich können wir der Planung zustimmen, unter Vorbehalt der Berücksichtigung der oben angesprochenen Punkte, insbesondere der Punkte 1 bis 3.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.12	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen</p> <p>Stellungnahme vom 12.10.2017:</p>	<p>Die Telekom hat hier zu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die vorherige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Stellungnahme vom 07.07.2015:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zu- kommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor die- sem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits be- stehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfra- struktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigen- en Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universal- dienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an- gezeigt werden.</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich</p>	<p>Zur Verlegung der bestehenden Leitungen im Zuge der Erschließung muss ein Koordinierungstermin mit den betroffenen Spartenträgern und dem Auftragge- ber erfolgen.</p> <p>Die Bestandsleitungen für die Telekom liegen diesem Schreiben im Anhang bei. Die Bestandsleitungen in unseren Planunterlagen sind grundsätzlich nur nachrichtlich. Diese müssen vor Baubeginn von der ausführenden Firma noch- mals abgefragt werden.</p> <p>Die Telekommunikationsleitung wird hinweislich mit in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
1.3.13	<p>Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 15.11.2017:</p>	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Freileitungen und ein 20- kV-Kabel, wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben kön- nen. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anregung bezüglich der 0,4-kV-Freileitungen und des 20-kV-Kabels wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Bauausführung beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschlie- ßungsarbeiten bitten wir Sie um ein Koordinationsgespräch, damit die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

	<p>Leistungsgrößen (für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.</p> <p>Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Bau- maßnahmen ist Herr Ott, Reiner, Tel.: +497351 53-2580, Mail: r.ott@netze-bw.de.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Anlage: Kabelplan Netze BW</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	--	--

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.10.2017 bis 17.11.2017 mit der Entwurfsfassung vom 09.10.2017 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p>Bürger 1 xxxxxxx xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx x, xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</p> <p>Stellungnahme vom 14.11.2017:</p>	<p>Diese Stellungnahme erfolgt als Privatperson. Sie werden voraussichtlich in den nächsten Tagen noch eine gleichlautende Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes bzw. des BUND erhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
-------	--	---	---

Hinweis: Alle Abschnitts- und Seitenangaben beziehen sich im Folgenden auf den Entwurf zum Bebauungsplan "Rußäcker" vom 9.10.2017.

1. Wir begrüßen es sehr, dass in der Planung Belange des Umwelt- und Naturschutzes an vielen Stellen berücksichtigt wurden. Genannt seien hier insbesondere die Vorgaben zu Pflanzungen auf privaten Grundstücken (Abschnitt 2.30 auf Seite 12), zur Außenbeleuchtung (Abschnitt 2.24), zu Bodenbelägen im Außenbereich (2.25) und zum Niederschlagswasser (2.22).

Die genannten Vorgaben dienen zum Teil auch dazu, Beeinträchtigungen des nahegelegenen FFH-Schutzgebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Entfernung ca. 600 m) zu vermeiden, vergleiche hierzu auch die schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz vom 12.06.2015 zur Machbarkeitsstudie. Dies ist keine Kleinigkeit: Das im Planungsverfahren gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB (keine Umweltprüfung, keine Ausgleichmaßnahmen) ist formal nur dann zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von z.B. FFH-Schutzgebieten vorliegen.

Wir halten es daher für unabdingbar, dass die Umsetzung der vorgesehenen Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz von der zuständigen Aufsichtsbehörde auch durchgesetzt werden kann. Wir bitten Sie daher darum, die Liste der Ordnungswidrigkeiten in § 3 der vorgesehenen Satzung (siehe Seite 23) um die folgenden Punkte zu ergänzen: "Pflanzungen und Pflanzliste", "Beschaffenheit von Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Modulen", "Beschaffenheit von Belägen

Abwägung/Beschluss:

Die Zustimmung zu den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Als Ordnungswidrigkeit können gemäß § 75 LBO nur Verstöße gegen die gemäß § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften geahndet werden. Eine Aufnahme der Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz in die Liste der Ordnungswidrigkeiten unter § 3 der Satzung ist aufgrund nicht möglich, da es sich hierbei nicht im örtliche Bauvorschriften handelt und demgemäß die entsprechende Rechtsgrundlage fehlt. Die genannten Vorschriften zu Pflanzungen, Bodenbelägen usw. sind als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine gemeindliche Satzung. Die Einhaltung der Festsetzungen, die als rechtliche Vorgabe zwingend zu beachten sind und von denen es nur unter sehr engen Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen gibt, wird von der Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, § 47 LBO BW. Erlangt diese Kenntnis von Verstößen, wird sie die Einhaltung der Vorschriften unter Zuhilfenahme der im Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes (LVwVG) festgelegten Zwangsmittel durchsetzen.

Bei Pflanzungen steht der Gemeinde bei Mängeln im praktischen Vollzug zusätzlich die Möglichkeit offen, die Umsetzung der Pflanzgebote per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchzusetzen.

Es erfolgt keine Planänderung.

von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen auf privaten Grundstücken ", "Ableitung des Niederschlagswassers und Schutz vor Eintrag von Schwermetallen".

2. Die Planung sieht für den weitaus größten Teil der vorgesehenen Baugrundstücke eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Für 41 von 51 Baugrundstücken ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern erlaubt ("Typ 1"), für weitere 3 Baugrundstücke ist eine Bebauung sowohl mit Einzelhäusern, als auch mit Doppelhäusern erlaubt ("Typ 2"), 7 Baugrundstücke erlauben die Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden ("Typ 3"). Wir halten einen derartig hohen Anteil von Einzelhäusern in einem Neubaugebiet, auch im ländlichen Raum, für nicht mehr zeitgemäß. Eine Bebauung mit Einzelhäusern verbraucht einerseits viel von immer knapper werdender Fläche, andererseits wird fast ausschließlich hochpreisiger Wohnraum geschaffen. Wir können nicht erkennen, wie das in Abschnitt 7.2.4.3 (Seite 28) beschriebene Ziel "möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, [Schaffung] preisgünstigen Wohnraum [s]" mit der vorliegenden Planung kompatibel ist.

Bitte überprüfen Sie, ob eine Verringerung des Anteils an Einzelhäusern möglich ist. Dies könnte beispielsweise durch die Ausweisung von mehr Baugrundstücken mit Bebauung von "Typ 2" an Stelle von "Typ 1" geschehen, durch den Wegfall der Wahlmöglichkeit "Einzelhaus" bei Bebauung mit "Typ 2", oder durch die Ausweisung von Baugrundstücken zur Bebauung mit Reihenhäusern. Außerdem gibt

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis bezüglich der Bebauung wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung sieht neben den erwähnten Einzelhäusern auch Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau vor. Es ist bezüglich der Bebauung eine gewisse Mischung vorhanden. Die Anzahl der Geschosswohnungsbauten ist an die städtebauliche Bestandsituation im ländlichen Raum angepasst.

Die gewählte Mischung entspricht auch der Bebauung im südlich anschließenden Wohngebiet und fügt sich somit harmonisch in die dörfliche Umgebung ein.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>es Bauformen (z.B. Atriumhäuser) die platzsparend individuelles Wohnen ermöglichen.</p>	
<p>3. Es ist vorgesehen, das im Planungsgebiet auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über ein Retentionsbecken gedrosselt dem Mühlbach als Vorfluter zuzuleiten. Grundsätzlich halten wir eine Verwendung anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung, für sinnvoller. Eine weitere Möglichkeit ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Beide genannten Alternativmaßnahmen zur (auch gedrosselten) Einleitung in einen Vorfluter schonen die natürlichen Wasserressourcen, vermindern negative Einflüsse auf die Gewässerökologie des (hier verhältnismäßig kleinen) Vorfluters, Verbessern das Mikroklima im Planungsgebiet und vermindern (auch gemeindeübergreifende) Hochwassergefahren. Der geotechnische Untersuchungsbericht vom 06.06.2017 (Abschnitt 3) steht zumindest in Teilgebieten des Planungsgebietes einer Niederschlagsversickerung nicht entgegen.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob im (gesamten) Planungsgebiet die Errichtung von Anlagen zum Sammeln und Verwenden des anfallenden Niederschlagswasser vorgeschrieben werden kann.</p> <p>Bitte prüfen Sie weiterhin, ob in Teilbereichen des Planungsgebietes mit geeignetem geologischem Untergrund (z.B. süd-östlicher Teil des Planungsgebietes) zusätzlich die Errichtung von Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Dimensionierung des Versickerungsbeckens ist größer als durch das Regelwerk vorgegeben wird und sieht dementsprechend schon genügend Kapazitäten vor.</p> <p>Die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser mit Zisternen ist sehr schwer greifbar und regelbar. Daher ist eine größere Dimensionierung des Beckens sinnvoller. Die Planungen bezüglich der Entwässerung wird entsprechend der einschlägigen Regelwerke erstellt und wurde mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>4. Im Luftbild ist auf Flurstück 138/30 (Friedrich-Bernheim-Straße) ein Baum bzw. Gebüsch zu erkennen. Bitte überprüfen Sie, ob der Baum mit einem Erhaltungsgebot belegt werden kann. Sollte dies möglich sein, so wäre die Festlegung von angemessenen Schutzmaßnahmen während der Erschließungs- und Bauphase des Planungsgebietes sicherlich sinnvoll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Da Misch- und Schmutzwasserkanäle in diesem Bereich verlegt werden, kann der Baum nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>5. In Teilbereichen des Planungsgebietes sind auf Grund von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen Wohnnutzungen nur nach Eintritt eines bestimmten Umstandes zulässig. In Abschnitt 2.27 (Seite 11) wird als Umstand die Aufgabe des Fahrtilos auf Flurstück 134/1 genannt. In Abschnitt 7.2.8.2 (Seite 36) und Abschnitt 8.2.2.5 (Seite 41) wird hingegen als Umstand die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flurstück 132 genannt. Bitte stellen Sie klar, welcher Umstand die Zulässigkeit der Wohnnutzung in dem entsprechend gekennzeichneten Gebiet auslöst.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu den Geruchs-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Maßgeblich für die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist der in der Festsetzung aufgeführte Wegfall des Fahrtilos. In einer ergänzenden Untersuchung der Geruchs-Immissionen (Fassung vom 24.11.2017) wurde nachgewiesen, dass der Wegfall des Fahrtilos ausreicht, um die Immissionsgrenzwerte im gesamten Plangebiet einzuhalten. Die Begründung wird dahingehend angepasst.</p>
<p>6. Redaktioneller Hinweis: In Abschnitt 8.2.1.1 (Seite 37) sollte im letzten Satz die zweite Richtungsangabe ("Fortsetzung des Maisackers") vermutlich "Nordosten", nicht "Nordwesten" sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung.</p>
<p>7. Grundsätzlich können wir der Planung zustimmen, unter Vorbehalt der Berücksichtigung der oben angesprochenen Punkte, insbesondere der Punkte 1 bis 3.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Ingenieurbüro Daeges Änderung Erschließungsplanung, per Email am 26.10.2017	Ein [...] Punkt ist eine geringfügige Planungsänderung im Zuge der weiteren Entwurfs- und somit konkreten Höhenplanung unsererseits. Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (Flst.-Nr. 281) ist gem. Planunterlagen eine Böschung angrenzend an die Fahrbahn herzustellen. Weiter ist entlang des Flst.-Nr. 279/1 eine L-Stein-Stützwand zu errichten. Hierbei wird die Stützwand auf öffentlichem Grund zwischen Rabatte und Flurgrenze errichtet. Der Fuß der L-Steine wird allerdings auf privatem Grund liegen. Der angepasste Grunderwerbsplan liegt bei. Bei diesen genannten Punkten wird die Achse nicht verschoben, lediglich eine Böschung und eine Stützwand ergänzt.	Abwägung/Beschluss: Das Biotop im Norden "Baumhecke am Ortsrand Ebenweiler" wird auf Grund der neuen Böschung in größerem Umfang als bisher tangiert. Im Anhang kann ein Ausschnitt des Erschließungsplanes mit der in grün eingezeichneten Biotopüberschneidung entnommen werden. Die grüne Fläche sind etwa 64 m ² . Die neu zu entfallende Fläche des Biotops zur bisherigen Planung umfasst knapp 6m ² . Dieser Eingriff in das bestehende Biotop muss ausgeglichen werden, hier hat das Büro Sieber bereits Kontakt mit dem Landratsamt Ravensburg zur Abstimmung des erforderlichen Biotopausgleiches und der erforderlichen Ausnahmegenehmigung gem. §30 Abs. 3 BNatSchG aufgenommen. Weiterhin wird das Landschaftsschutzgebiet "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" durch diese Änderung in der Straßenplanung stärker als zuvor betroffen, hier ist bereits durch das Landratsamt Ravensburg eine Erlaubnis nach § 3 LSG-VO erteilt worden. Der Textteil und die Planzeichnung des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.
3.1.2	Gemeinde Ebenweiler Änderung des Geltungsbereiches, per Email am 06.11.2017	Nach zahlreichen weiteren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern gibt es leider nochmals Veränderungen am Geltungsbereich. Konkret werde ich [...] dem GR vorschlagen, den Geltungsbereich im Westen einzukürzen an den Rand der dortigen Erschließungsstraße.	Abwägung/Beschluss: Der Geltungsbereich wird im Westen des Plangebietes entsprechend angepasst. Dies hat den Wegfall der Grundstücke Nr. 50 bis 53 zur Folge. Der neue Geltungsbereich verläuft nunmehr entlang der westlichen Grenze der Erschlie-

ßungsstraße. Die durch den Wegfall der Grundstücke freigewordene Grundfläche wird auf die verbliebenen Baugrundstücke verteilt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan, sowie die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.10.2017 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 29.06.2018. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Rußäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 29.06.2018 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Ebenweiler, den 09.07.2018

5 Anlagen

- 5.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 07.07.2015 der Deutschen Telekom Technik GmbH
- 5.2 Lageplan zur Stellungnahme vom 15.11.2017 der Netze BW GmbH