

Abwägungstabelle

Gemeinde Bodnegg Bebauungsplan "Hochstätt IV" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.07.2017 Büro Sieber, Lindau (B)
21.01.2019

1 Themenbezogene Abwägungen

1.1 Die sich aus den nachfolgenden Einwänden, Empfehlungen und Anregungen ergebenden Belange werden wie folgt übergreifend abgewogen:

1.1.1	Thematik: Immissionsschutz	<p>Überblick über die (nicht fachfremden) Belange (o.g. Einwände, Empfehlungen, Anregungen):</p> <p>Es wurde eingewandt, dass die Gewerbelärm-Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Mosterei bisher nur über einen pauschalen Ansatz erfolgte sowie die Gewerbelärm-Immissionen der Zimmerei in der schalltechnischen Voruntersuchung nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Aufgeführt wurden dabei insbesondere auch die Verkehrslärm-Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr der beiden Gewerbebetriebe auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Straße "Hochstätt".</p> <p>Es wurde die Befürchtung geäußert, dass durch das geplante Wohngebiet eine Einschränkung der beiden Gewerbebetriebe erfolgt.</p> <p>Es wird die Notwendigkeit einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung beider Betriebe sowie deren An- und Abfahrtsverkehr auf der Straße "Hochstätt" gesehen.</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (GR):</p> <p>Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung (Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Hochstätt IV", Büro Sieber, Fassung vom 23.02.2016) wurden die Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße L335 und die Gewerbelärm-Immissionen des Bauhofes östlich des Plangebietes ermittelt und bewertet. Die Gewerbelärm-Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Mosterei wurden im Rahmen eines pauschalen Ansatzes betrachtet. Der Untersuchungsaufwand dieser schalltechnischen Voruntersuchung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt.</p> <p>In der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stimmt das Landratsamt Ravensburg dem erfolgten Untersuchungsumfang der Gewerbelärm-Immissionen und der Beurteilung hinsichtlich der Zimmerei weiterhin zu. Die Zimmerei ist bereits durch die Bestandsbebauung eingeschränkt, somit kann bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI)/ Dorfgebiet</p>
-------	-----------------------------------	---	---

(MD) an der der Zimmerei näher gelegenen Bestandsbebauung von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Plangebiet ausgegangen werden.

Das Landratsamt fordert allerdings eine ergänzende Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr der genannten Gewerbebetriebe auf der Straße "Hochstätt".

Es wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Hochstätt IV", Büro Sieber, Fassung vom 31.01.2019) durchgeführt, in welcher die Gewerbelärm-Immissionen der Mosterei detailliert betrachtet wurden. Zudem wurden die Verkehrslärm-Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu den Gewerbebetrieben auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße "Hochstätt" gemeinsam mit den Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße L 335 ermittelt und bewertet.

Aus der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass keine Konflikte durch die Gewerbelärm-Immissionen der Mosterei zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden im Plangebiet deutlich unterschritten, so dass auch eine Bestimmung der Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen entfallen kann. Beim zusätzlich berücksichtigten Sonderbetrieb (Kraffutteranlieferung im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis) wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) nachts im Plangebiet ebenfalls eingehalten. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) in einem Teilbereich entlang der Straße "Hochstätt" überschritten werden. Der hierdurch entste-

			<p>hende Konflikt wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Fensteröffnungen) gelöst.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um die vorgenannten Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich entlang der Straße "Hochstätt" ergänzt.</p>
--	--	--	--

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

- 2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2018 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 15.07.2017 bis zum 27.08.2018 aufgefordert.
- 2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (keine Stellungnahme)
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Regionalgeschäftsstelle Bodensee (keine Stellungnahme)
 - Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch (keine Stellungnahme)
 - Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/ Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee, Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Amtzell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Grünkraut (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Neukirch (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Waldburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Tettnang (Stellungnahme ohne Anregung)

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

2.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 09.08.2018:	<p>Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Bodnegg beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan "Hochstätt IV" am Ortsrand des Hauptortes ein weiteres ca. 4,22 ha großes allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächenutzungsplan ist die Planfläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan soll (nun) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei § 13b BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Dementsprechend sind die die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.</p> <p>Zum zeitlichen Zusammenhang: Aufgrund der Überschneidungen in den Verfahren (am 14.07.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu gefasst, der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.01.2018. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" und den</p>
-------	--	--	---

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bei der vorgegebenen Flächenbegrenzung mitzurechnen sind.

Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob ein solcher Zusammenhang zwischen dem vorliegenden Vorhaben und der kürzlich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgenommenen Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" gegeben ist.

örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2017 gefasst. Am 14.07.2017 wurde das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB umgestellt) ist der Vorwurf, dass die beiden Bebauungspläne in einem zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht zu entkräften.

Zum räumlichen Zusammenhang: Beide Bebauungspläne liegen im Hauptort der Gemeinde Bodnegg. Dabei befinden sie sich in einem Abstand von ca. 200 m, nimmt man die beiden nächstgelegenen Punkte als Bezug. Insofern ist auch der Vorwurf eines räumlichen Zusammenhangs nicht zu entkräften. Wobei an dieser Stelle anzumerken ist, dass das Kriterium des räumlichen Abstandes schwierig zu bemessen ist, da der Gesetzgeber hierzu keine Anhaltspunkte bzw. Schwellenwerte angibt.

Zum sachlichen Zusammenhang: Ist schon der räumliche Zusammenhang schwer verbal-argumentativ zu widerlegen, betrifft das den sachlichen Zusammenhang umso mehr. Zusammenfassend wird deshalb empfohlen, bei den beiden Bebauungsplänen davon auszugehen, dass sie in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, weshalb die Grundfläche der beiden Pläne zusammenzurechnen sind.

Als Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist in beiden Bebauungsplänen die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei ergibt sich für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" bei einer GRZ von 0,24 bezogen auf die Baufläche (1.865 m²) eine zulässige Grundfläche von 448 m² (s. hierzu und im Folgenden die Tabelle im Anhang). Für den Bebauungsplan "Hochstätt IV" ergibt sich bei den drei Haustypen mit unterschiedlicher GRZ (0,32, 0,36, 0,40) eine zulässige Grundfläche von 9.931 m². Die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne von 10.379 m².

			<p>die sich daraus summiert, liegt damit 379 m² über den im BauGB zulässigen Schwellenwert von 1,0 ha.</p> <p>Um unter diesen Schwellenwert zu kommen und damit den Bebauungsplan "Hochstätt IV" weiterhin im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB fortführen zu können, wird empfohlen, beim Haustyp 1 des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" die GRZ von 0,32 auf 0,30 zu reduzieren. Dadurch ergäbe sich eine zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne von 9.814 m². Zudem ist die zulässige Grundfläche der einzelnen Baugrundstücke immer noch groß genug, um den Ansprüchen moderner Wohngebäude gerecht zu werden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass man die zukünftige Bauherrschaft dadurch übermäßig einschränkt.</p> <p>Es erfolgt eine Reduzierung der GRZ beim Haustyp 1 von 0,32 auf 0,30.</p>
		<p>Straßenwesen</p> <p>Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 16.11.2015 behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Insbesondere wird noch einmal auf die geforderte Verbreiterung der Gemeindestraßen "Hochstätt" und "Schillerstraße" hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das generelle Einverständnis mit dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 wird begrüßt. Die Anmerkungen der Stellungnahme vom 16.11.2015 wurden bereits im Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.2	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2018:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Die Gemeinde hat das BP-Verfahren im Regelverfahren nach EAG-Bau begonnen und wechselt nun in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg (Telefonat am 28.08.2018) und der Gemeindeverwaltung (Besprechung am 18.09.2018) wird der Forderung des Landratsamtes nachge-</p>

<p>Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren jedoch nur für die Planung von "Wohnnutzungen" angewendet werden. Die südwestliche festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme und Pflanzgebot Nr. 2.24 und Nr. 2.33) stellt keine Wohnnutzung dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Bereich daher auf den Rand des Wohngebiets zurückzunehmen. Diese Grünfläche und die Ersatzmaßnahme Feldhecke können außerhalb des Geltungsbereichs als Hinweis vermerkt werden.</p>	<p>kommen und die betroffene Grünfläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird herausgenommen (siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz). Diese Grünfläche und die Ersatzmaßnahme "Feldhecke" werden außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis vermerkt. Auf Grund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches muss von Seiten der Gemeinde vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung der Ersatzmaßnahme vorgenommen werden. Falls dies nicht möglich ist, muss zumindest eine schuldrechtliche Vereinbarung Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein und vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.</p>
<p>Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 9.8.2018 bitten wir darauf zu achten, dass die Grundflächen der beiden Bebauungspläne "Hochstätt IV" und "Lindenbühl-Weingarten" aufgrund des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zusammengezählt werden, und 10.000 qm Grundfläche nicht überschreiten dürfen, § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Dementsprechend sind die die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.</p> <p>Zum zeitlichen Zusammenhang: Aufgrund der Überschneidungen in den Verfahren (am 14.07.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu gefasst, der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.01.2018. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hochstätt IV" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2017 gefasst. Am 14.07.2017 wurde das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB umgestellt) ist der Vorwurf, dass die beiden Bebauungspläne in einem zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht zu entkräften.</p>

Zum räumlichen Zusammenhang: Beide Bebauungspläne liegen im Hauptort der Gemeinde Bodnegg. Dabei befinden sie sich in einem Abstand von ca. 200 m, nimmt man die beiden nächstgelegenen Punkte als Bezug. Insofern ist auch der Vorwurf eines räumlichen Zusammenhangs nicht zu entkräften. Wobei an dieser Stelle anzumerken ist, dass das Kriterium des räumlichen Abstandes schwierig zu bemessen ist, da der Gesetzgeber hierzu keine Anhaltspunkte bzw. Schwellenwerte angibt.

Zum sachlichen Zusammenhang: Ist schon der räumliche Zusammenhang schwer verbal-argumentativ zu widerlegen, betrifft das den sachlichen Zusammenhang umso mehr. Zusammenfassend der Gemeinderat davon aus, dass sie in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, weshalb die Grundfläche der beiden Pläne zusammenzurechnen sind.

Als Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist in beiden Bebauungsplänen die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei ergibt sich für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" bei einer GRZ von 0,24 bezogen auf die Baufläche (1.865 m²) eine zulässige Grundfläche von 448 m² (s. hierzu und im Folgenden die Tabelle im Anhang). Für den Bebauungsplan "Hochstätt IV" verbleibt somit eine zulässige Grundfläche von 9.552 m² für den Bebauungsplan "Hochstätt IV". In der Fassung vom 05.02.2019 wird nur für die drei Haustypen eine GRZ von (0,32, 0,36, 0,40) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne von 10.379 m², die sich daraus summiert, liegt damit 379 m² über den im BauGB zulässigen Schwellenwert von 1,0 ha.

	<p>Um unter diesen Schwellenwert zu kommen und damit den Bebauungsplan "Hochstätt IV" weiterhin im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB fortführen zu können, wird beim Haustyp 1 des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" die GRZ von 0,32 auf 0,30 reduziert. Dadurch ergibt sich eine zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne von 9.814 m². Zudem ist die zulässige Grundfläche der einzelnen Baugrundstücke weiterhin groß genug, um den Ansprüchen moderner Wohngebäude gerecht zu werden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass man die zukünftige Bauherrschaft dadurch übermäßig einschränkt. Einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden stehen die festgesetzten Grundflächenzahlen in dieser ländlichen Umgebung nicht entgegen.</p> <p>Es erfolgt somit eine Reduzierung der GRZ beim Haustyp 1 von 0,32 auf 0,30.</p>
<p>Nr. 3.5, Nr. 7.3.1.3: Für die Vorschrift der Dachbegrünung sind gemäß § 74 Abs. 1 LBO Gründe der "Gestaltung" erforderlich. Diese sind noch zu ergänzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 wird in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass die Regelung, dass Dächer bis zu einer Dachneigung von 17 Grad vollständig zu begrünen sind, deshalb erfolgt um die Bewohner des angrenzenden Baugebietes vor einer kahlen Flach- und Pultdachlandschaft zu schützen. Der Gemeinderat sieht dies als ausreichende Begründung der "Gestaltung".</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Nr. 2.36. Wir empfehlen, eine Skizze beizufügen, insbesondere im Hinblick auf Grenzgaragen und deren Zufahrten, die evtl. abweichend</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Nr. 2.36 regelt (zusammen mit der Festsetzung Nr. 2.35 "Oberkante des geplanten Geländes")</p>

<p>gestaltet werden müssen. Die Möglichkeit der Aufnahme einer Ausnahmemöglichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB kann hierzu erwogen werden.</p>	<p>die zulässige Höhe des geplanten Geländes. Die Aufnahme dieser Festsetzungen erfolgte auf Wunsch des Gemeinderates (Sitzung am 14.07.2017). Diese Maßnahme dient der Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, da die Festsetzung der geplanten Geländeoberkante einen Abfluss großer Niederschlagsmengen in Senken, die ohne die Festsetzung möglich wären, unterbindet. Nach der bisherigen Festsetzung musste zwischen den jeweils festgesetzten Höhenlinien, die festgesetzte Oberkante des geplanten Geländes eingehalten werden. Dies könnte allerdings dazu führen, dass ein terrasiertes Gelände entstehen könnte, was zu Problemen bei der Errichtung von Grenzgaragen nach sich ziehen könnte. Die Festsetzung wird nun dahingehend angepasst, dass die Anzahl der Höhenlinien im Planteil reduziert wird und das Gelände zwischen den Höhenlinien einen Wert zwischen den jeweils angrenzenden Höhenlinien aufweisen muss. Die angeforderte Skizze sowie die Möglichkeit der Aufnahme einer Ausnahmemöglichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB sind daher entbehrlich.</p> <p>Es erfolgt eine Änderung der Festsetzung "Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes".</p>
<p>Begründung</p> <p>Nr. 6.2.3.3. Bitte korrigieren Sie den Text.</p> <p>Die "Fortschreibung" des FNP ist inzwischen abgeschlossen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung.</p>
<p>Nr. 6.2.10.1: Wir empfehlen, die hier verwendeten Begriffe, wie Bauhof, landw. Hofstelle, geplanter Wertstoffhof und den Straßennamen Hochstätt zur besseren Nachvollziehbarkeit im Plan als Hinweis einzutragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Aufnahme der genannten Begrifflichkeiten in die Planzeichnung.</p>

		<p>Wir gehen davon aus, dass bei Umstellung des bereits im Jahre 2015 eingeleiteten Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren, die Hinweispflichten nach § 13 a Abs. 3 BauGB beachtet wurden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie das Landratsamt Ravensburg richtigerweise angenommen hat, wurden die Hinweispflichten nach § 13 a Abs. 3 BauGB beachtet. Im Aufstellungsbeschluss, der auf der Gemeinderatssitzung am 14.07.2017 gefasst wurde, wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht erfolgen soll. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit sich im Rathaus bis zum 04.08.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke bzw. Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern kann.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Hinweise</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.32 - Bäume 1. Wuchsklasse im Wohngebiet: Wir empfehlen, einen Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) aufzunehmen. Für großwüchsige Arten von Ahornen, Eichen, Pappeln, sind bei der Pflanzung z.B. 8 m Grenzabstand einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW). (Begründung mögliche Wuchshöhe 30 bis 40 m).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zum Nachbarrechtsgesetz wird zur Kenntnis genommen. Ein grundsätzlicher Hinweis auf dieses ist unter 4.7 Natur- und Artenschutz bereits enthalten. Pappeln sind nicht Bestandteil der Pflanzliste.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2018:</p>		<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einschätzung, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm-Immissionen durch die Zimmerei an den bestehenden Gebäuden auch von einer Einhaltung im Plangebiet auszugehen ist, wird geteilt.</p> <p>Die Anregung, die Begründung sowie die Hinweise des Bebauungsplans um einen Vermerk zum Einsatz eines Hackschnitzlers zu ergänzen, wird zu Kenntnis</p>

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

Gewerbelärm:

Der Gewerbelärm durch den südlichen Betrieb, Mosterei Weiß, wurde mittels schalltechnischer Voruntersuchung, 12-297/a vom 23.02.2016 Büro Sieber, betrachtet.

Darin wurde die Zimmerei XXX westlich des Plangebietes nicht berücksichtigt.

Der Abstand der Zimmerei zur geplanten Wohnbebauung und das Wohngebäude auf Hochstätt 7, mit Richtwerten nach einem Mischgebiet mit tags 60dB(A) und nachts 45dB(A), lassen für den täglichen Betrieb auf die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für WA tags 55dB(A) schließen.

Zur Holzbeseitigung kommt in der Zimmerei XXX ein paar Mal im Jahr ein Hackschnitzler zum Einsatz. Dieser überschreitet voraussichtlich die Richtwerte nach TA Lärm. Abhängig von den Einsatzzahlen kann dieser unter 'seltenen Ereignissen' laufen, bei denen es im Wohngebiet bis zu Richtwerten von 70dB(A) und Spitzenwerten bis zu 95dB(A) kommen darf. Auf diesen Umstand sollte in der Begründung unter "Immissionsschutz" und in den Hinweisen ausdrücklich hingewiesen werden.

Straßenverkehrslärm:

genommen. Bei der Einstufung des Einsatzes eines Hackschnitzlers als seltenes Ereignis ist umso mehr davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Bestand auch eine Einhaltung im Plangebiet vorliegt, da gemäß TA Lärm für alle Gebietstypen dieselben Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse und deren Geräuschspitzen gelten.

Es wird daher keine Notwendigkeit einer Ergänzung des Bebauungsplanes um einen Vermerk zum Einsatz eines Hackschnitzlers gesehen.

Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.

Der Bebauungsplan wird um Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße Hochstätt ergänzt.

	<p>Über die Straße Hochstätt läuft unter anderem der Lieferverkehr der Hofstelle Unteraich 1, Eismann, Zimmerei & Abbundzentrum XXX und Mosterei XXX</p> <p>Der An- und Ablieferverkehr ist nach RLS 90 zu bestimmen, insbesondere der nächtliche (22-6 Uhr), und im Hinblick auf die Straßenbebauung zu bewerten.</p>	
<p>Landratsamt Ravensburg, Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2018:</p>	<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen - Referat 45 vom 08.08.2018 mit Bezug zur Stn. vom 16.11.2015 bitten wir zu beachten.</p> <p>Sichtfelder:</p> <p>Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) an Einmündungen sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Sichtfelder werden zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke an der L335 sind im Entwurf in der Fassung vom 15.07.2018 enthalten.</p> <p>Die Hinweise zur Freihaltung und Aufrechterhaltung der Sichtdreiecke an Einmündungen werden zur Kenntnis genommen. In den Bereichen mit Sichtdreiecken sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus weisen die festgesetzten Bäume eine Höhe von über 2,50 m auf, wodurch die geforderte Freihaltung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante eingehalten wird.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2018:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Biotop "Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg", Nr. 18224-436-7837</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde werden vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p>Der Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG vom 08.12.2017 wird entsprechend angepasst und erneut vorgelegt.</p>

Da die Fläche für das "Ersatzbiotop" sowie die nordöstlich anschließende "Extensivwiese mit Gehölzpflanzungen" (= Funktionserhalt Biotop durch Anschluss an die freie Landschaft) nicht über den Bebauungsplan (vgl. Stellungnahme "Bauleitplanung") gesichert werden können ist Folgendes erforderlich:

- Der Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG vom 08.12.2017 ist entsprechend inhaltlich anzupassen und vorzulegen, damit die Ausnahmeentscheidung neu erteilt werden kann.
- Das Ersatzbiotop sowie die nordöstlich anschließende Extensivwiese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Gemeinde als Planungsträger muss sicherstellen, dass diese Maßnahmen rechtlich möglich, tatsächlich umsetzbar und dauerhaft erhalten und gesichert werden. Bei gemeindlichen Flächen kann die Sicherung durch eine Selbstverpflichtungserklärung erfolgen. Inhaltlich kann in dieser auf die Ausnahmeentscheidung mit Antrag verwiesen werden.
- Es wird gebeten, der unteren Naturschutzbehörde eine Ausfertigung der Selbstverpflichtungserklärung zukommen zu lassen.
- Der angepasste Ausnahmeantrag mit neu erteilter Entscheidung sollte als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt werden. In der Begründung zu Pkt. 7.2.4 "Verlegung/Ersatz des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotops" kann hierzu einen Verweis aufgenommen werden.
- Weiter ist zur Planklarheit das Ersatzbiotop sowie die Extensivwiese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darzustellen und als Hinweis zu vermerken.

Das Ersatzbiotop "Feldhecke" und die nordöstlich anschließende "Extensivwiese" sowie deren dingliche Sicherung vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde, werden hinweislich in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Falls eine dingliche Sicherung nicht möglich ist, muss zumindest eine schuldrechtliche Vereinbarung Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein und vor Satzungsbeschluss geschlossen werden. Die untere Naturschutzbehörde erhält eine Ausfertigung der Selbstverpflichtungserklärung.

Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung bezüglich der neu erteilten Entscheidung des angepassten Ausnahmeantrages.

Zur Gewährleistung der Planklarheit wird die Darstellung und hinweisliche Vermerkung des Ersatzbiotopes im Bebauungsplan "Hochstätt IV" ergänzt. Die "Extensivwiese" wird ebenfalls in den Hinweisen ergänzt. Auf Grund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches kann die "Extensivwiese" im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden und wird aus diesem Grund nicht im Plan dargestellt.

	<p>Dies muss bis zum Satzungsbeschluss erfüllt sein.</p> <p>1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 26.06.2017 werden Maßnahmen bzw. Vorgaben festgelegt, bei deren Einhaltung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>Für das weitere Verfahren ergibt sich, dass die Gemeinde sicherzustellen hat, dass diese (vgl. Ziff. 6, S. 3 Artenschutzgutachtens vom 26.06.2017 sowie Hinweis zum Artenschutz, Ziff. 4.8, S 20) bei Umsetzung der Planung eingehalten und gesichert werden.</p> <p>Wir empfehlen, für die aufzuhängenden 4 Nistkästen als Ersatzlebensraum die genauen Hängeorte sowie die Verantwortlichkeit möglichst frühzeitig festzulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Durchführung und Unterhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung berücksichtigt.</p>
<p>Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2018:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage.</p> <p>Oberflächenwasserabfluss</p> <p>Es ist geplant anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet (Fläche Geltungsbereich ca. 4,2 ha) über öffentliche Regenwasserkanäle einem geplanten Retentionsbereich nördlich der Landesstraße 335 auf Flst. Nr. 485/8 zuzuführen.</p> <p>Weiterführende Informationen über das geplante abwassertechnische Erschließungskonzept liegen noch nicht vor. Im Bebauungsplan muss</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets "Hochstätt IV" sind nachstehende Entwässerungssysteme geplant.</p> <p>Entwässerungssystem zur Schmutzwasserableitung:</p> <p>Es ist geplant das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung über neue Schmutzwasserkanäle (min. DN 200) in den Erschließungsstraßen dem bestehenden Mischwasserhauptsammler (DN 1000) in der Straße nach Untereich zu zuführen. Auf jedem Baugrundstück wird im Zuge der Erschließungsarbeiten zu Revisionszwecken ein Hauskontrollschacht errichtet.</p>

eindeutig und klar beschrieben werden, wohin das anfallende Niederschlagswasser zukünftig nach der Retentionsanlage abgeleitet wird.

In unmittelbarer Nähe ist nur ein kleiner, sensibler und bedingt leistungsfähiger Gewässerlauf vorhanden (Brennhaldengraben). Auf Grund der Speisung von Quellbereichen mit geringer Wasserführung handelt es sich um ein Gewässer mit besonderen Schutzbedürfnissen.

Im Falle der Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in diesen Gewässerlauf müssen im Hinblick auf die Größe des Plangebiets im Verhältnis zu dem kleinen gering wasserführenden aus Quellen gespeister Wiesenbach erhöhte Anforderungen an die Retention und Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfüllt werden.

Die schadlose Ableitung der Drossel- und insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen und in den Unterlagen im Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend darzulegen (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55 Abs.2, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG).

Entlang der Uhlandstraße befinden sich 5 Baugrundstücke die direkt über diese Straße erschlossen werden. Es ist bei diesen Baugrundstücken geplant, das Schmutzwasser direkt in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Schmutzwässer aus allen neuen Baugrundstücken wird der Kläranlage der Gemeinde Bodnegg in Rosenharz zugeführt.

Entwässerungssystem zur Regenwasserableitung:

Grundsätzlich ist bei Neuversiegelungen von Flächen eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer anzustreben. Deshalb wurde im Zuge der Entwurfsplanung die fm geotechnik GbR beauftragt in ihren geologischen Untersuchungen auch die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zu untersuchen. Dabei hat sich aber gezeigt, dass die anstehende Verwitterungsdecke und die darunterliegende Grundmoräne aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für Versickerungsanlagen geeignet sind.

Die Ableitung der nicht verunreinigen Oberflächenwässer aus dem Baugebiet muss deshalb über eine Regenrückhalteeinrichtung einer geeigneten Vorflut zugeführt werden. Aus topographischen und ökologischen Gründen ist geplant auf dem Flurstück Nr. 485/8 nördlich Landesstraße 335 ein offenes naturnahes Erdbecken zu errichten. Als Vorfluter ist der "Brennhaldengraben" vorgesehen.

Als Einleitpunkt in das Gewässer ist ein bestehender Entwässerungsschacht des derzeit verrohrten Abschnitts des Brennhaldengrabens vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass eine Abflussverschärfung im Brennhaldengraben durch die Einleitung von Regenwasser aus dem neuen Baugebiet nicht eintritt. Das anfallende Regenwasser aus den Erschließungsstraßen und den Baugrundstücken wird über neue Regenwasserkanäle (min. DN 300) in den Erschließungsstraßen zu dem Regenrückhaltebecken geleitet.

		<p>Auf jedem Baugrundstück wird im Zuge der Erschließungsarbeiten zu Revisionszwecken ein Hauskontrollschacht errichtet.</p> <p>Entlang der Uhlandstraße werden 5 Bauplätze entstehen die direkt über diese vorhandene Straße erschlossen werden. Die Uhlandstraße liegt in diesem Bereich tiefer als das zur Bebauung vorgesehene Gelände. Wegen dieser Topographie und der vorhandenen Bebauung ist es nicht verhältnismäßig das Regenwasser aus diesen 5 Baugrundstücken dem geplanten Regenrückhaltebecken zu führen. Alternative Leitungsführungen stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Das anfallende Regenwasser aus diesen Baugrundstücken ist deshalb einer privaten Rückhalteanlage für eigenen Gebrauch auf den jeweiligen Privatgrundstücken zuzuführen.</p> <p>Diese Anlagen dürfen über einen Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden und müssen mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen aufweisen. Die private Zisterne muss in jedem Fall eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignissen in den Mischwasserkanal sicherstellen.</p> <p>Die schadloose Ableitung der Niederschlagswässer und die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist in den Unterlagen zur Anzeige der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet "Hochstädt IV" in den Brennhaldegraben vom 30.10.2018 nachgewiesen. Die vorhandene Festsetzung wird und angepasst und die Begründung ergänzt.</p>
	<p>2. Hinweise</p> <p>Starkregenrisikoversorge</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Nach der Hochwasserrisikomanagementplanung von Baden-Württemberg sind um Planungsgebiet keine Hochwasserführende Bäche oder Flüsse vorhanden.</p>

<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).</p> <p>Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg"</p> <p>Weiterführende 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/ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft BadenWürttemberg.</p> <p>http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p>	<p>Das zur Bebauung anstehende Baugelände befindet auf einer sanften Geländeerhebung. Oberflächenzuflüsse aus Außeneinzugsgebieten sind aus topographischen Gründen ausgeschlossen. Insgesamt fällt das zur Bebauung anstehende Areal nach Nordwest hin ab. Bei Starkregenereignissen (außergewöhnliche und extreme Ereignisse) die die Leistungsfähigkeit der Entwässerungssysteme überschreiten werden sich Niederschlagsabflüsse aus dem Baugebiet in diese Richtung ergeben. Dort befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Kritische Objekte und Bereiche befinden sich dort nicht.</p> <p>Darüber hinaus ist für Teilbereiche, in denen die geplante Erschließungsstraße über dem natürlichen Gelände liegt, eine Oberkante des geplanten Geländes festgesetzt, so dass keine Mulden entstehen, in denen sich bei Starkregen das Wasser sammelt.</p> <p>Des Weiteren wird ein Hinweis zum Thema Starkregen ergänzt.</p>
<p>Feuerlöschteich Rosenharz</p> <p>In der Vergangenheit gab es Überflutungsprobleme durch Weiherüberstau am Feuerlöschteich auf Flst.Nr. 288 bei Rosenharz. Aufgrund der topografischen Verhältnisse floss das Bachwasser in westlicher Richtung zur am Tiefpunkt gelegenen Kläranlage Bodnegg. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Gutachten vom Ing. Büro Zimmermann vom 18.08.2014.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Nach dem Überstauereignis im Jahr 2010 wurde an der Hauptzulaufseite des Mönchbauwerkes die Betonwand ausgebaut. Das Mönchbauwerk und der Notüberlauf wurden komplett mit einem Schutz- bzw. Ablaufgitter versehen [Anlage 1].</p> <p>Der Löschweiher hat eine mehr oder weniger starke Veralgung. Dass diese im Regenwetterfall Richtung Mönchbauwerk verlagert wird, ist praktisch nur schwer zu verhindern.</p>



Nachdem das Mönchbauwerk und der Notüberlauf komplett mit einem Schutz- bzw. Ablaufgitter versehen wurden, konnte der Algenbewuchs nicht mehr ausgeschwemmt werden. Ergebnis war das Überstauereignis von 2014.

Die Ablaufleitung aus dem Mönchbauwerk hat einen Durchmesser von DN 700 mit starkem Gefälle und ist daher sehr leistungsfähig. Es musste sichergestellt werden, dass der Niederschlagsabfluss zur Ableitung gebracht werden kann.

Deshalb wurden an drei Seiten die Ablaufgitter so zurückgebaut, dass sie einerseits als Tauchwand wirken und andererseits bei erhöhtem Zufluss die Ablaufleistung gewährleisten. Das Schutzgitter an der Notentlastung wurde entfernt [Anlage 2].

Vom Eigentümer, der Stiftung Liebenau, wird in regelmäßigen Abständen Treibgut entnommen.

Seit dem Rückbau im Jahr 2015 und den regelmäßig durchgeführten Kontrollen gibt es keine Probleme mehr.

Negative Auswirkungen auf den Feuerlöschteich Rosenharz sind ausgeschlossen. Eine Erhöhung der Abflussmenge durch die Erschließung des Baugebietes "Hochstätt IV" ist nach den Unterlagen zur Anzeige der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet "Hochstätt IV" in den Brennaldengraben vom 30.10.2018 nicht gegeben.

Die angeführten Überflutungsprobleme hatten andere Ursachen und wurden inzwischen behoben.

(Stellungnahme Büro ISW vom 08.11.2018)

Bachöffnung

Der Brennhaldegrabens ist in Teilstrecken verdolt. Bei Kompensationsbedarf im Rahmen von Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen sollte daher angestrebt werden die verdolten Teilstrecken zu öffnen und durch naturnahe Fließstrecken zu ersetzen.



Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis, die verdolten Teilstrecken des Brennhaldegrabens bei Kompensationsbedarf im Rahmen von Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen zu öffnen und durch naturnahe Fließstrecken zu ersetzen, wird zur Kenntnis genommen. Durch den Wechsel zum beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist für den Bebauungsplan "Hochstätt IV" keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und somit auch kein Kompensationsbedarf notwendig. Sollte im Rahmen von weiteren Bauvorhaben Kompensationsbedarf bestehen, hat die Gemeinde die Möglichkeit die vorgeschlagene Maßnahme für den Ausgleich umzusetzen.



**Landratsamt Ravensburg,
Abwasser**

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

Abwägung/Beschluss:

	Stellungnahme vom 23.08.2018:	Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.	Die Ausführungen bezüglich des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.
	Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 23.08.2018:	Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 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. 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. Die Feuerwehr Bodnegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen	Abwägung/Beschluss: Das generelle Einverständnis mit dem Entwurf wird begrüßt. Im Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 wird auf die genannten Vorschriften bereits hingewiesen. Es erfolgt keine Planänderung.

		für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, 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.	
2.3.3	Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen Stellungnahme vom 16.08.2018:	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Aus dem Planungsareal selber sind derzeit keine, aus der Umgebung von Bodnegg jedoch mehrere Kulturdenkmale bekannt. Darunter ein vorgeschichtliches Grabhügelfeld östlich von Bodnegg, dessen zugehörige Siedlung noch nicht entdeckt wurde. Nördlich des überplanten Bereichs ist ein eisenzeitlicher Depotfunde bekannt und im Süden von Bodnegg ist eine jungsteinzeitliche Siedlung im Feuchtbodenmilieu 2017 erkundet worden. Ausgehend von der topographischen Lage des Planungsgebiets muss mit weiteren prähistorischen bislang noch unbekanntem Fundstellen gerechnet werden.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird sich frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart in Verbindung setzen und die genannten Voruntersuchungen durchführen lässt, damit es in der Umsetzung des Baugebietes später nicht zu Verzögerungen kommt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan der Hinweis zum Denkmalschutz entsprechend der Anmerkungen angepasst.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz.</p>

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

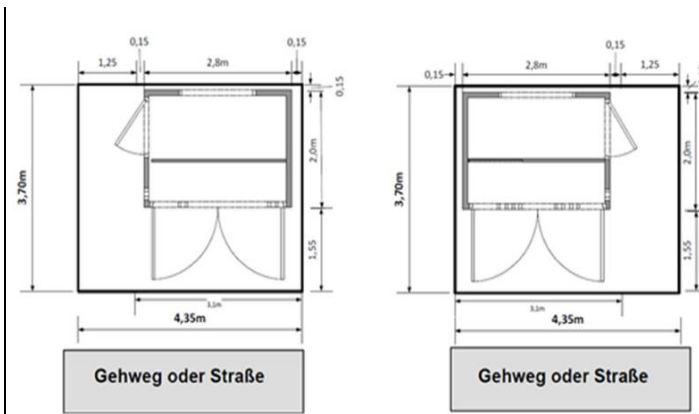
Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Doris Schmid (Tel. 07071 / 757-2415, [mailto: doris.schmid@rps.bwl.de](mailto:doris.schmid@rps.bwl.de))

2.3.4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen Stellungnahme vom 20.07.2018:	Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die vorangegangene Stellungnahme der Telekom vom 12.11.2015 wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde wird empfohlen sich frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.5	Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 27.07.2018:	Unsere Stellungnahme vom 06.11.2015 gilt weiterhin. Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir zwei neue Umspannstation um den Lastzuwachs hinsichtlich Elektromobilität gewährleisten zu können. Der endgültige Standort kann erst anhand eines detaillierten Planes festgelegt werden. Vorzugsweise wäre ein Standort wie im beiliegenden Plan eingezeichnet. Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis bezüglich der geplanten Umspannstationen wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung entsprechender Flächen wurde im Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage in der Regel erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in den Baugebieten in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist. Die von der Netze BW präferierten Standorte befinden sich beide auf den öffentlichen Grünflächen. Um den, auch von der Gemeindeverwaltung bevorzugten Standort in der östlich gelegenen Grünfläche als Spielplatz möglich zu machen, wird die Festsetzung hierzu entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird sich die Gemeinde, sich frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Netze BW in Verbindung zu setzen. Der Hinweis auf die vorangegangene Stellungnahme der Netze BW vom 06.11.2015 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung der "Öffentlichen Grünfläche als Spielplatz".



Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Bau-
maßnahmen ist Herr Foot, Uwe +49 7520 96676-402,
mail: u.foot@netze -bw.de

2.3.6

**Gemeindeverwaltungsverband
Gullen, Grünkraut**

Stellungnahme vom
23.08.2018:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit geglie-
dert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechts-
grundlage

Da eine Begrünung der Garagen vorgesehen ist, stellt sich die Frage,
ob Terrassen auf den Garagen zulässig sind.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird klargestellt,
dass auf Garagen auch Terrassen zulässig sind. Um dies zu ermöglichen, wird
die Regelung zu Dachmaterialien entsprechend angepasst, da im Entwurf in
der Fassung vom 15.07.2017 bei einer Dachneigung bis 17° eine vollständige
Begrünung vorgesehen ist.

Es erfolgt eine Anpassung der Regelung zu Dachmaterialien sowie eine redakti-
onelle Anpassung der Begründung.

2.3.7

Handwerkskammer Ulm

Stellungnahme vom
23.08.2018:

Die Gemeinde Bodnegg plant die Ausweisung eines allgemeinen
Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, welches im Westen an den
Außenbereich angrenzt. Das Plangebiet ist hinsichtlich möglicher Ein-
wirkungen durch Immissionen insbesondere von Lärm zu betrachten.

Abwägung/Beschluss:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Wir haben unsere Bedenken und Anregungen bereits mit Schreiben vom 9. März 2018 vorgebracht. Diese blieben im bisherigen Bebauungsplanverfahren leider unberücksichtigt. Wir halten unsere Einwendungen in Form der Stellungnahme vom 9. März 2018 aufrecht und äußern uns erneut zu dem Bebauungsplan "Hochstätt IV".

Wir weisen nochmals vorsorglich darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, am Standort Unteraich 6, unser Mitgliedsbetrieb XXX GmbH ansässig ist. Seit 1900 befindet sich der Betrieb an diesem Standort. Die Zimmerei mit Abbundcenter wird von Herrn XXX in vierter Generation geführt. Die Betriebsnachfolge ist bereits gesichert. Sohn XXX wird den Betrieb in naher Zukunft übernehmen.

Der Fachbetrieb ist u. a. in den Bereichen Holzbau, Holzkonstruktionen, Lohnabbund und Holzrahmenbau tätig. Das Unternehmen ist folglich als störender Gewerbebetrieb einzustufen. Warum unser Mitgliedsbetrieb in dem Bebauungsplanverfahren völlig unberücksichtigt bleibt, ist für uns nicht nachvollziehbar. Er wird weder zeichnerisch im Entwurfsplan vom 15. Juli 2017 dargestellt, noch wird seine Existenz in der Begründung auch nur mit einem Wort erwähnt. Die Gewerbelärm-Immissionen der Zimmerei, die möglicherweise auf das Plangebiet einwirken, wurden trotz unserer schriftlich geäußerten Bedenken in der schalltechnischen Voruntersuchung nicht ermittelt -für uns unverständlich.

Wir halten es deshalb für zwingend notwendig, dass nicht nur die Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße L335 und die Gewerbelärm-Immissionen der Landwirtschaftlichen Hofstelle mit Mosterei, des Bauhofs sowie des geplanten Wertstoffhofes durch ein

Es erfolgt eine Ausweitung des Planausschnittes. Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.

<p>Schallgutachten untersucht werden, sondern auch die Lärmimmissionen unseres Mitgliedsbetriebes. Insbesondere die Zufahrtsstraße, die zur XXX GmbH sowie zum landwirtschaftlichen Betrieb führt, wird mehrmals täglich, auch zu Nachtzeiten, mit Lastkraftwagen, Sattelzügen, Transportfahrzeugen mit Kühlaggregaten sowie Vieh- und Milchwagen befahren. Diese Straße stellt definitiv ein Konfliktpotential für die Häuser entlang der Straße dar.</p>	
<p>Eine störungsfreie verkehrstechnische Erreichbarkeit der ansässigen Betriebe muss auch in Zukunft über die Zufahrtstraße zu den Grundstücken sichergestellt sein. Planung und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen müssen auf diese Situation abgestimmt werden. Auf diesen betrieblichen Verkehr muss in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde wird sich zur Sicherstellung der störungsfreien verkehrstechnischen Erreichbarkeit der ansässigen Betriebe nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung setzen und die Errichtung einer Parkverbotszone anstreben. Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.</p>
<p>Kritisch anzumerken ist, dass im Schallgutachten zum Straßenverkehr der L335 unter Ziffer 5.4 die Orientierungswerte der DIN 18005 nachweislich in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten werden. Aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen will man aber auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichten. Darüber hinaus ist kritisch anzumerken, dass in der Begründung unter Ziffer 6.2.10.2 auf mögliche temporäre Konflikte aufgrund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen wird. Wie diese Konflikte konkret aussehen und welche Auswirkungen diese haben - dies wird in den Festsetzungen nicht näher definiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde hat die in der themenbezogenen Abwägung zur Thematik Immissionsschutz aufgeführte ergänzende schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um auf alle Belange einzugehen. Auf eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird verzichtet, da eine solche Maßnahme in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten wäre und zudem die Erschließung des Plangebietes erschweren würde. Zudem werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nur geringfügig und nur in einem kleinen Bereich des Plangebietes überschritten, sodass eine aktive</p>

Das vorgelegte Schallschutzkonzept funktioniert nur unter der Bedingung, dass die Betriebscharakteristika der emittierenden Betriebe vollständig erfasst werden sowie sämtliche der im Gutachten erarbeiteten Festsetzungen zum Schallschutz inhaltlich vollständig verankert und umgesetzt werden.

Das Gebot der Rücksichtnahme hat auch die Aufgabe, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern. Daher obliegt es dem Bauwilligen, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die geplante Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelastigungen auszusetzen. Werden keine entsprechenden Maßnahmen ergriffen, ist das Bauvorhaben grundsätzlich unzulässig (vgl. BVerwG, 23.09.1999, Az.: 4 C 6/98, NVwZ 2000, 1050).

Dieses Planungsgebiet ist durch eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen aus Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen geprägt. In der Begründung wird unter Ziffer 6.2.4.1 die Qualität des Standortes durch die starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen charakterisiert. Jedoch setzt sich die heranrückende Wohnbebauung in dieser Gemengelage auch schädlichen Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG aus. Beschwerden der "neuen Nachbarn" bei der Behörde über zu viel Lärm sind vorprogrammiert. Um diese Nutzungen und ihre Erfordernisse in Einklang zu bringen, sollten die Planungsgrundsätze des Bebauungsplanentwurfs überdacht, ggf. sogar überplant werden. Zu prüfen ist, ob nicht Teilbereiche des Plangebiets als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden sollten. Allerdings müssten dann auch "Mischnutzungen" vorgesehen werden.

Lärmschutz-Maßnahme als nicht verhältnismäßig zu werten ist. Der Konflikt wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen gelöst.

Die Anregung, Teilbereiche des Plangebiets als Mischgebiet festzusetzen, wird von Seiten der Gemeinde nicht befürwortet. Die Flächen sollen zur Befriedigung der hohen Nachfrage an Wohnraum herangezogen werden.

Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Generell ist die heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe im Zuge der WA-Ausweisung kritisch zu bewerten, insbesondere wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Besonders durch die Schaffung neuer schützenswerter Immissionsorte, d. h. neuer Wohnbebauung sowie durch die innerhalb eines WA-Gebietes reduziert geltenden allgemeinen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm, kann der Bestandsschutz eines in unmittelbarer Nähe emittierenden Betriebes sowie dessen Entwicklungsmöglichkeiten stark gefährdet sein.

Damit besteht die Gefahr, dass sich der bestehende Gewerbestandort im Zuge einer sich verschärfenden Gemengelage zunehmend als Fremdkörper entwickelt und der Bestandsschutz durch dann veränderte geltende Immissionswerte in Gefahr gerät. Außerdem wird der Betrieb

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zu den Anforderungen an Bauleitpläne werden zur Kenntnis genommen.

Die Zimmerei ist bereits durch die Bestandsbebauung eingeschränkt, somit kann bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI)/ Dorfgebiet (MD) an der der Zimmerei näher gelegenen Bestandsbebauung von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Plangebiet ausgegangen werden. Im Rahmen der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stimmt das Landratsamt Ravensburg dieser Beurteilung zu.

Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.

durch diese neuen Festsetzungen in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Der Standortsicherung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen.

Das angestrebte Ziel der Planung ist jedoch, wie unter Ziffer 6.2.4.3 beschrieben, bei einer möglichst effektiven Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Es ist bedauerlich, dass von Seiten der Kommune eine solche Planung befürwortet wird, welche ein hohes Konfliktpotential für die Betriebe am jetzigen Standort nach sich ziehen kann. Wirtschaftskraft und Bereitstellung von Arbeitsplätzen werden ohne sachlichen Grund hinten angestellt.

Als Fazit regen wir an, im Rahmen der Bauleitplanung für den bislang unbebauten Bereich "Hochstätt IV", die Lärmwirkungen des bestehenden Zimmerei-Betriebes zu untersuchen. Es sind dabei sowohl die tatsächlichen als auch die durch dessen Genehmigung zulässigen Immissionsvorbelastungen ausreichend zu berücksichtigen und die Planung darauf abzustimmen (durch ausreichende Abstände zwischen Wohnnutzung und Gewerbe oder durch Ausweisung von Mischbauflächen). Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder-wall) sind dabei den passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der

Abwägung/Beschluss:

Es wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.

Auf eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird verzichtet, da eine solche Maßnahme in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten wäre und zudem die Erschließung des Plangebietes erschweren würde. Zudem werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nur geringfügig und nur in einem kleinen Bereich des Plangebietes überschritten, sodass eine aktive Lärmschutz-Maßnahme als nicht verhältnismäßig zu werten ist. Der Konflikt wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen gelöst.

	Quelle ansetzen. Zudem wird bei aktiven Maßnahmen zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. So können bereits im Vorfeld Lärmkonflikte wirksam verhindert oder vermindert werden.	
--	--	--

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 mit der Entwurfsfassung vom 15.07.2017 statt.
- 3.2 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.

3.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 21.08.2018	<p>Wie im in den "Bodnegger Mitteilungen" veröffentlicht möchte ich hiermit eine fristgerechte Stellungnahme zu dem Bebauungsplan "Hochstätt IV" mit Berechtigtem Interesse als Anlieger mit Landwirtschaft und Gewerbebetrieb einreichen.</p> <p>Die folgenden Bedenken bzw. Problemstellungen sind aus meiner Sicht für den Bebauungsplan zu berücksichtigen:</p> <p>1. Bebauungsplan §6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions- a) Lärm</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht die Bedeutung der Mosterei als wichtige Einrichtung für die Landwirtschaft und den Erhalt des Obstanbaus in der Gemeinde. Eine Einschränkung des Mostereibetriebs ist von der Gemeinde auf keinen Fall gewünscht. Mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Hochstätt IV", Büro Sieber, Fassung vom 31.01.2019), in welcher die Gewerbelärm-Immissionen der Mosterei als auch die Verkehrslärm-Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu den Gewerbebetrieben ermittelt und der Festsetzung der sich daraus ergebenden Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Mosterei durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt wird.</p>
-------	--	--	--

<p>Im Unterpunkt 6.2.10.1 wird eine schalltechnische Voruntersuchung bez. Gewerbelärm durch das Büro Sieber erwähnt. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung sowie das Datum der Durchführung sind nicht detailliert aufgeschlüsselt.</p> <p>Entscheidend ist hier, dass der Gewerbebetrieb Mosterei saisonal (ca. 3 Monate jährlich von September bis einschließlich November) in Betrieb ist. Durch dieses Gewerbe entstehen deutlich höhere Lärm-Immissionen aufgrund des Betriebes sowie durch das erhöhte Verkehrsaufkommen hauptsächlich landwirtschaftlicher Fahrzeuge. Das Verkehrsaufkommen betrifft die Zufahrtstraße Hochstätt und Unteraich.</p> <p>Durch den Landwirtschaftlichen Betrieb besteht saisonal und auch außerhalb der Ruhezeiten ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, sowie Lärmbelastungen durch Erntearbeiten.</p> <p>In der schriftlichen Vereinbarung vom 11.03.2018 sagte die Gemeinde Bodnegg eine detaillierte Prüfung der Immissionen zu. Ich beantrage die vorliegende und vollständigen Ergebnisse sowie Berechnungsgrundlagen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.</p> <p>Die Auslegung der schalltechnischen Voruntersuchung wird im Rahmen der erneuten Auslegung zusammen mit der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung nachgeholt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße Hochstätt ergänzt.</p>
<p>b) Geruch</p> <p>Ebenso angemerkt im Abschnitt 6.2.10.1 wird eine Emissionsprüfung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe. Dies wird ebenso in der schriftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde vom 11.03.18 zugesagt. Auch hier beantrage ich die vorliegende vollständigen Ergebnisse sowie Berechnungsgrundlagen zur öffentlichen Einsicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>In Abschnitt 6.2.10.1 des Bebauungsplanes wird auf die schalltechnische Voruntersuchung bzw. in der neuen Fassung auf die ergänzende schalltechnische Untersuchung und deren Ergebnisse eingegangen. Mit den Begriffen Emissionen/ Immissionen sind hierbei ausschließlich Lärm-Emissionen und -Immissionen gemeint. Eine Untersuchung der Geruchsemissionen wurde im Rahmen der der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB von Seiten des</p>

	<p>Landwirtschaftsamtes des Landratsamtes Ravensburg als nicht erforderlich angesehen. Aufgrund des Abstandes von ca. 120 m zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Anwesen sowie der deutlich tieferen Lage des Betriebes geht das Landwirtschaftsamt davon aus, dass mit keiner relevanten Geruchsbelästigung zu rechnen ist.</p>
<p>c) Beeinträchtigung der Anwohner</p> <p>In besagter Vereinbarung mit der Gemeinde Bodnegg vom 11.03.2018 wurde zugesichert, dass innerhalb der Kaufverträge (sowie Grundbucheinträge) der Erwerber der Baugrundstücke eine Zusage auf Duldung landwirtschaftlicher und gewerblicher Immissionen/Emissionen eingefügt wird. †</p> <p>Dies ist im Bebauungsplan nicht ersichtlich und ich bitte die Gemeinde aufzulisten, welche der geplanten Baugrundstücke mit diesen Einträgen versehen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen zur Zusicherung auf Duldung landwirtschaftlicher und gewerblicher Immissionen/Emissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Textteil enthält bereits einen Hinweis auf die Duldungspflicht von Emissionen. Zusätzlich wird die Gemeinde in den notariellen Kaufverträgen für die jeweiligen Baugrundstücke die Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeit sichern. Insbesondere soll darauf hingewiesen werden, dass landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.</p> <p>Der Inhalt der notariellen Kaufverträge kann jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Beeinträchtigungen durch die Zufahrtsstraße Hochstätt und Unteraich außerhalb des Bebauungsplans</p> <p>a) Abstand der Wohnbebauung zur Zufahrtsstraße im Außenbereich</p> <p>Die im Plan ersichtliche Baugrenze zur o. g. Zufahrtsstraße im Bebauungsplan weisen keine Unterschiede der Baugrenze zu Straßen innerhalb des Bebauungsplans auf. Zur Uhlandstraße werden sogar ca. 5</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken bezüglich der Baugrenze werden zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze der, der Straße "Im Hochstätt" zugewandten Baugrundstücke Nr. 1, 10 und 48, befindet sich in einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,50 m. Dies entspricht dem, von der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgesehen Mindestabstand gem. § 5 Abs. 7 LBO, weshalb das Bedenken, dass dieser Abstand nicht ausreichend sei, nicht nachvollzogen werden kann.</p>

<p>m mehr Abstand eingehalten. Obwohl die Zufahrtsstraße Hochstätt und Unteraich im Außenbereich liegt.</p> <p>Es ergibt sich die Frage, ob diese Baugrenzberechnungen hier mit geltenden Richtlinien übereinstimmen und somit zulässig sind.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>b) Klärung Zusicherung nächtlicher LKW- und landwirtschaftlicher Verkehr</p> <p>Aufgrund der bereits mehrfach genannten landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe (xxxx und xxxx) ist nächtlicher LKW-Verkehr (regelmäßig sieben Tage die Woche z. B. Milchabholung) vorhanden. Durch Erntearbeiten ist ebenso, teils auch andauernder, weiterer Landwirtschaftlicher Verkehr benötigt.</p> <p>Die Gemeinde Bodnegg wurde diesbezüglich bereits informiert und hat einer Klärung dieser Erlaubnis in der Vereinbarung vom 11.03.18 zugestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme der Gemeinde steht noch aus.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Bei der Straße "Hochstätt" handelt es sich um eine öffentliche Straße. Es bedarf keiner speziellen Erlaubnis für Nutzungen im Nachtzeitraum. Bezüglich der Verkehrslärm-Immissionen wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.</p>
<p>c) Parkverbot auf der Zufahrtsstraße Hochstätt und Unteraich</p> <p>Aufgrund der in Abschnitt 2b erwähnten Verkehrs zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlichem Aufkommen ist ein Parkverbot auf der Zufahrtsstraße von Nöten. Es handelt sich um große Fahrzeuge im Bereich des LKW- und landwirtschaftlichen Verkehrs, sowie auch für Rettungs- und Räumfahrzeuge.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Parkverbot kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Entscheidung, ob auf der Straße "Im Hochstätt" ein Parkverbot eingerichtet werden kann, obliegt der zuständigen Behörde. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird sich die Gemeinde mit der Straßenverkehrsbehörde in Verbindung setzen und die Errichtung einer Parkverbotszone, wie in dem Schriftwechsel vom 11.03.2018 angekündigt, anstreben.</p>

		<p>Auch hier wurde die Gemeinde Bodnegg informiert und hat einer Klärung dieser Erlaubnis in der Vereinbarung vom 11.03.18 zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde steht noch aus.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>d) Verkehrsanbindung „Hochstätt /V“ Bebauungsplan § 6.2.9.2</p> <p>Aufgrund der geplanten Haupteerschließungsstraße von dem Anschluss im Westen an die Straße Hochstätt zum Bebauungsgebiet „Hochstätt IV“ ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der L335 zu rechnen. Eine Abbiegespur von Bodnegg in Richtung Rosenharz würde die Verkehrssicherheit wesentlich erhöhen und ein reibungsloses Ein- und Ausfahren ermöglichen.</p> <p>Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und bitte um eine ausführliche schriftliche Stellungnahme von Seiten der Gemeinde Bodnegg zu allen in diesem Schreiben aufgeführten Punkten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da die zuständigen Behörden, das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr (s. Stellungnahme vom 09.08.2018) sowie das Straßenbauamt (s. koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018) keine generellen Einwendungen gegen den Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 haben, ist nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was die Investition in eine Abbiegespur rechtfertigen würde, auszugehen.</p> <p>Die ausführliche schriftliche Stellungnahme der Gemeinde erfolgt im Rahmen der Mitteilung der Abwägungsergebnisse nach dem Satzungsbeschluss.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.2	<p>Bürger 2</p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2018:</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Hochstätt IV der Gemeinde Bodnegg zeigen wir unter Vollmachtsvorlage die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der Frau xxxxxx, sowie der Zimmerei und Abbundcenter xxxxxx, vertreten durch den xxxxxx an.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir namens unserer Mandanten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen bzw. Anregungen/Anträge (beinhaltende) Stellungnahme ab.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme im Auftrag der Mandanten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

A) Sachverhalt

I. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender

Die Einwender sind zum einen die Eigentümer der Flurstücke xxxxx und xxxxx Gemarkung Bodnegg. Auf den Flurstücken xxxxx sowie xxxxx befindet sich der Familienbetrieb der Einwender nämlich die Zimmerei und Abbundcenter xxxxx.

Die Grundstücke unserer Mandanten liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplansentwurfs. Das Plangebiet liegt jedoch Luftlinie weniger als 70 m entfernt von den Grundstücken der Einwender. Die Grundstücke der Einwender liegen vom Bebauungsplangebiet gesehen nordwestlich. Diese sind lediglich über die kleine Erschließungsstraße "Hochstätt" von dem Plangebiet getrennt.

Die Realisierung der Planung hat Auswirkungen auf das Firmengrundstück der Einwender.

Dies gilt insbesondere im Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme. Als öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 BauGB und die Berufsausübungsfreiheit als auch die Freiheit des Grundeigentums. Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Der auf dem Grundstück unserer Mandanten befindliche Betrieb stellt einen immissionsträchtigen Betrieb mit einem modernen Abbundzentrum dar. Über die gering dimensionierte Erschließungsstraße erfolgen täglich Holzanlieferungen über 4 Lkw sowie weitere Fahrbewegungen über ein Unimog als auch Gabelstapler. Nachts erfolgt der An- und Ablieferverkehr von einem Milchlaster. Ferner hat die Firma xxxxx auf dem Grundstück unserer Mandanten

Abwägung/Beschluss:

Die Schilderung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen.

Die Auslegung der Voruntersuchung wird im Rahmen der erneuten Auslegung zusammen mit der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung nachgeholt.

Ferner wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionschutz verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Lagerfläche gemietet nachts wird diese dann von Kühltransporten mit Kühlaggregaten angefahren. Ferner finden auch Schredderarbeiten auf den Flurstücken unserer Mandanten statt, als auch die Verarbeitung von Holzprodukten auf der Freifläche.</p> <p>II. Planungen der Gemeinde</p> <p>1. Gegenstand der Planung ist ausweislich der Planbegründung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 15.07.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Damit soll Wohnbedarf gedeckt werden. Möglicher Nachfrage will die Gemeinde gerecht werden. Derzeit steht jedoch die Planung teilweise in Widerspruch zum einen zum Flächennutzungsplan, der noch fortgeschrieben werden soll. Ferner auch in Widerspruch zum Landesentwicklungsplan 2002, wonach ein Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen in der Größenordnung von ca. 4,17 ha erfolgt. Der Geltungsbereich des Planentwurfs erstreckt sich zwischen der Ravensburger Straße im Norden und der Uhlandstraße im Süden. Im Nordwesten wird das Plangebiet über die Erschließungsstraße Hochstätt begrenzt.</p> <p>2, Der Bebauungsplanentwurf liegt mit Begründung seit dem 30.07.2018 bis zum Eintreffen 31.08.2018 zur Offenlage aus. Ein Schallgutachten enthält der offengelegte Plan nicht.</p>	
<p>B) Einwendungen und Anregungen (Anträge)</p> <p>I. Anträge</p> <p>1. Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird auf die themenbezogene Abwägung zur Thematik Immissionsschutz verwiesen.</p>

2. Hilfsweise: Es werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Erschließungsstraße Hochstätt.

II. Begründung

1, Die Belange der Einwendungsführer werden nicht hinreichend beachtet. Grundsätzlich gilt, dass das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot nachbarschützens Charakter auch hinsichtlich planexterner privater Belange hat, die für die Abwägung erheblich sind. Auch dem Plannachbar steht unter den genannten Voraussetzungen gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung seiner privaten Belange zu (vgl. BVerwG. Beschluss vom 04.06.2008 - 4 BN 13.08 - zitiert nach Juris mit weiteren Nachweisen).

a) Unzutreffende Qualifizierung des Schallbestandes

Ausweislich der Planbegründung unter Ziff. 6.2.10 (Seite 36) wird auf eine schalltechnische Voruntersuchung verwiesen. Diese wurde nicht offengelegt. Ferner wird eingeräumt, dass die Immissionsrichtwerte im Nordwesten des Plangebietes um jeweils 3 db(A) überschritten werden. Dies bezogen auf Verkehrslärmimmissionen. Dabei handelt es sich um Zulieferverkehr vorwiegend zum Betrieb der Einwendungsführer. Insoweit befürchten diese hier bereits durch eine heranrückende Wohnbebauung Einschränkungen in ihrem Betrieb. Ferner ist anzumerken, dass auch auf mögliche temporäre Konflikte von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen wird in der Planbegründung. Hier bleibt die Planbegründung jedoch sehr unkon-

ket. Dies kann eine ausreichende Grundlage für eine Planentscheidung jedoch nicht darstellen. Vielmehr geht die Planbegründung selbst von Überschreitungen durch Schallimmissionen aus, verzichtet gleichzeitig jedoch auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

Ob die Betriebscharakteristika der emittierenden Betriebe vollständig erfasst werden in dem angeblichen Schallgutachten ist unbekannt Voraussetzung jedoch dafür, dass ein Nebeneinander zwischen einem störenden Gewerbebetrieb mit entsprechenden Immissionen als auch einer allgemeinen Wohnbebauung erfolgen kann, ist gerade eine solche sorgfältige Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange. Darüber hinaus ist ersichtlich, dass der Gewerbebetrieb der Einwendungsführer trotz der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet erst gar nicht berücksichtigt wurde bei der Beurteilung der Immissionskonflikte, insoweit hat die Plangeberin bereits die abwägungsrelevanten Belange schon unzutreffend ermittelt.

Vielmehr ist zu befürchten, dass bei einer vollständigen Immissionsprognose die Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet deutlich überschritten werden und dies ohne Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

b) Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbstgeschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, in dem die von der Planung berührt Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden,

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis auf die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde war während des Planungsprozesses stets darum bemüht die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab-

zu Lasten Betroffener letztendlich ungelöst bleiben (BVerwG, NVwZ - RR 1995,130 mit weiteren Nachweisen).

Vorliegend ist es jedoch das angestrebte Ziel der Plangeberin gemäß der Planbegründung hier eine möglich effektive Ausnutzung der Flächen für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, ohne jedoch die landwirtschaftliche städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Das Konfliktpotenzial mit der ebenfalls vorhandenen Wirtschaft (Gewerbebetriebe) als auch landwirtschaftliche Betriebe verkennt die Plangeberin hier völlig. Insoweit ist die Planung auch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

c) Gebot der Rücksichtnahme als öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 BauGB

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt emittierenden Betrieben im Außenbereich eine besondere Schutzwürdigkeit zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt diesen Betrieben in der Regel ein Abwehrrecht gegen ein Heranrücken des nicht privilegierten Vorhabens oder eine heranrückende Wohnbebauung zu, wenn die Vorhaben oder die Planung die weitere Ausnutzung des Bestands des Betriebs faktisch in Frage stellt oder gewichtig beeinträchtigen würde (Bundesverwaltungsgericht, NVwZ 1994.686, 687). Dabei hat das Bundesverwaltungsgericht nicht nur auf das Interesse an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebsstands abgestellt, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung bzw. das Abschneiden betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten in den Blick genommen (Bundesverwaltungsgericht, Baurecht 2001, 883 mit weiteren Nachweisen)

zuwägen. Bereits frühzeitig hat sie die Konfliktpotenziale erkannt und einer Lösung zugeführt. Die Planung ist dringend erforderlich, um ausreichend Wohnraum bereitstellen zu können. Dennoch hat die Gemeinde insbesondere auch die Belange der angesprochenen Zimmerei im Außenbereich miteinbezogen. Durch den Bebauungsplan wird der Betrieb nicht eingeschränkt.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Diese Belange wurden insgesamt erst gar nicht in Blick genommen. Somit soll über eine heranrückende Wohnbebauung es möglich sein, dass der Betrieb, welcher auch teilweise nachts arbeitet in erheblichem Maße eingeschränkt wird. Liest man die Planbegründung so besteht bereits ein Abwägungsausfall.</p> <p>2. In Folge der fehlerhaften Grundlagenermittlung und Bewertung der privaten Belange der Einwendungsführer ist die Planung bereits unwirksam und nicht weiterzuverfolgen.</p>	
3.2.3	<p>Aktennotiz der Einsichtnahme im Rathaus 20.03.2018:</p>	<p>Konfliktpotential Holzverarbeitung xxxxx - Hochstätt IV</p> <p>Frau und Herr xxxxx äußern Bedenken, ob Ihre Holzverarbeitung, die sie bereits seit 7 Jahren auf Flst. Nr. 467/11 betreiben und als Gewerbe gemeldet sei, einen Konflikt zur Wohnbebauung Hochstätt IV verursacht. Sie befürchten die Überschreitung der im WA zulässigen Lärmwerte. Außerdem sorgen sie sich um die An- und Ablieferung von Langholz über den Fuß- und Radweg. Parkende PKW der Anwohner könnten dies erschweren oder unmöglich machen. Der Unterzeichner sagte zu, dies mit dem Planungsbüro, insb. mit dem Immissionsschutz abzusprechen und im weiteren Verfahren zu bewerten. Außerdem wurde auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung: Die auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 467/11 betriebene Holzverarbeitung ist nicht genehmigt und wurde nur geduldet. Dabei ist es durchaus wahrscheinlich, dass es zu Überschreitungen der im WA zulässigen Lärmwerte kommen könnte. bMit Baugesuch vom 29.08.2018 wurde die Genehmigung eines Holzhandels mit Holzverarbeitung auf der Fl.-Nr. 467/11 beantragt. Das Baugesuch wurde abgelehnt, dass es als nicht außenbereichsverträglich eingestuft wurde. Der Bauantrag wurde mit Schreiben vom 03.12.2018 schlussendlich zurückgezogen. Dem Antragsteller wurde eine Frist bis Ende März 2019 gewährt, um das Grundstück abzuräumen.</p>
3.2.4	<p>Anwohnerversammlung Stellungnahme vom 30.08.2018:</p>	<p>Hiermit kritisiere ich die mangelnde Information der Bürger und unterstütze eine Überarbeitung des vorliegenden "Bebauungsplans Hochstätt IV" im Sinne der "Kritischen Anmerkungen zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Auslegungsverfahrens"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Kritik wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, die Bürger und Nachbarn über die Planungen zu informieren. Es hat bereits im Jahre 2017 Gelegenheit gegeben, sich gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2</p>

<p>Bauplatzbedarf:</p> <p>In einer Begründung ist von vielen Bauanfragen für Bodnegg die Rede. Ist Hochstätt IV primär für Bodnegger Bürger gedacht oder auch für Menschen von auswärts? Wieviele Bodnegger haben konkret wegen einem Bauplatz angefragt und wollen in Hochstätt IV bauen, wieviele Nicht-Bodnegger?</p>	<p>BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Gemeinde Bodnegg zu unterrichten. Des Weiteren war es der Öffentlichkeit möglich an den öffentlichen Gemeinderatsitzungen teilzunehmen.</p> <p>Zu den einzelnen konkreten Punkten wird im Folgenden jeweils Stellung genommen.</p> <p>Die Frage bezüglich des Bauplatzbedarfs wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich steht das Baugebiet "Hochstätt IV" allen Interessenten, ob aus Bodnegg oder von außerhalb, offen. Ob der bisherige Wohnort als Vergabekriterium herangezogen wird, steht noch nicht fest. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Aufstellung der Vergaberichtlinien darüber entscheiden. Insgesamt gingen bei der Gemeindeverwaltung bisher 128 konkrete Anfragen zum Erwerb eines Baugrundstückes im Baugebiet "Hochstätt IV" ein, 28 Anfragen davon wurden von derzeitigen Einwohnern aus Bodnegg gestellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Beschleunigtes Verfahren:</p> <p>Es ist rein rechtlich möglich, weil die überbaubare Grundfläche ganz knapp unter den erforderlichen 10.000 qm liegt.</p> <p>Wenn gebaut wird, ist aber eine Überschreitung der bebauten Fläche bis zu 50 % möglich und wahrscheinlich. Von der Erfahrung bei Hochstätt I bis III her ist zu erwarten, dass manche etwas größere Häuser planen, Autostellplätze, Carports oder Gärten den Boden versiegeln, im Garten oder am Haus ein Geräte- oder Fahrradschuppen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Schilderung bezüglich der 10.000 m² wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung: Das beschleunigte Verfahren kann unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche unter 10.000 m² beträgt, angewendet werden (s. hierzu auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018). Wie bereits richtig geschildert wird, sieht der Gesetzgeber unabhängig von der Verfahrenswahl und damit der 1,0 ha Regelung im beschleunigten Verfahren Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche vor, die tatsächlich zu einem höheren Versiegelungsgrad, d.h. über die 10.000 m² hinausgehend, führen kann. Der Hintergrund ist folgender: Bei</p>

<p>gebaut wird usw., d.h. die 10.000 qm Grenze wird überschritten und somit ist eine andere Situation vorhanden.</p>	<p>der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind nicht nur die Grundfläche der Hauptgebäude, sondern auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen der Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einzubeziehen. Da durch die Mitberechnungsregel der Platz auf den Baugrundstücken, die im Baugebiet "Hochstätt IV" zum Teil sehr klein sind, bereits knapp wird, hat der Gesetzgeber gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bereits eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die oben aufgezählten baulichen Anlagen zugelassen. Erfahrungsgemäß reicht aber auch diese Überschreitungsmöglichkeit in der Regel nicht aus, um den gegenwärtigen Ansprüchen der Bauinteressenten gerecht zu werden, weshalb in dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht wird und für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % zugelassen wird. Anderenfalls ist mit einer hohen Unzufriedenheit der Bauherrschaft zu rechnen, die erfahrungsgemäß versucht werden, ihr Anliegen über Befreiungsanträge zu erreichen, was wiederum die Kapazitäten der Bauverwaltung binden würde und letztendlich, bei positiver Bewilligung der Anträge, zum selben Ergebnis bezüglich der zulässigen Grundfläche führen würde. Diese Vorgehensweise entspricht dem geltenden Recht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Das Verfahren braucht keine nähere Information oder Einbeziehung der Bürger, verbietet sie aber auch nicht. Warum wurde das nicht gemacht? Warum sind nicht alle relevanten Unterlagen ausgelegt worden?</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Frage bezüglich des Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung: Auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen, an die sich auch im Falle des Bebauungs-</p>

planes "Hochstätt IV" gehalten wurde. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB konnte die Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 15.07.2018 Stellung nehmen, wovon im Falle der vorliegenden Stellungnahme Gebrauch gemacht wurde. Einzig auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Bodnegg verzichtet, wie es der Gesetzgeber im beschleunigten Verfahren möglich macht. Jedoch wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, sich im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke bzw. Auswirkungen der Planung zu unterrichten und äußern kann (s. auch Abwägungsvorschlag zur koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018). Dass darüber hinaus keine weitere Einbeziehung der Bürger erfolgte und nicht alle relevanten Unterlagen ausgelegt wurden, liegt nicht daran, dass die Gemeindeverwaltung die Absicht hat, an der Öffentlichkeit "vorbeizuplanen". Der Grund liegt darin, dass zum einen die Planung zum Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit noch sehr unkonkret war, weshalb keine detaillierteren Unterlagen zur Verfügung standen. Ein anderer Grund, warum es zu keiner weiteren Einbeziehung der Öffentlichkeit gekommen ist, war, dass es für die Gemeindeverwaltung bis dato nicht absehbar war, dass bezüglich des Baugebietes ein gesteigertes Interesse bei vielen Bürgern besteht. Dies hat sich erst im aufgrund der zahlreichen und umfangreichen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgezeichnet. An dieser Stelle sei jedoch schon Vorgriff auf die Beschlüsse dieser Abwägung darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit haben wird, zum Bebauungsplan eine Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB abzugeben, wobei alle relevanten zusätzlichen Informationen (z.B. Schalltechnische Voruntersuchung) ausgelegt werden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Haustypen:

Es sind nur 2 Plätze für ein Doppelhaus und ein Platz für ein Reihenhauses geplant. Jemand, der nur eine Wohnung kaufen will, findet nichts in Hochstätt IV. Sind diese Wohnformen nicht gefragt?

Abwägung/Beschluss:

Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Es ist tatsächlich so, dass die Nachfrage für Einzelhäuser die Nachfrage nach Doppelhäusern und Geschosswohnungsbauten bei weitem übersteigt. Grundsätzlich ermöglicht die Festsetzung von maximal drei Wohnungen pro Einzelhaus auch die Möglichkeit, eine Wohnung in einem Einzelhaus zu erwerben. Dass dies in der Praxis eher selten der Fall ist, ist allerdings die Entscheidung der Bauherren bzw. Eigentümer.

Aufgrund der Anregung wurden vom Büro Sieber jedoch nochmals die Möglichkeit eines weiteren Grundstücks für einen Geschosswohnungsbau geprüft. Jeweils die Bereiche der Grundstücke Nr. 11, 12, 16 und 17 (1. möglicher Standort) bzw. 4a, 4b, 5, 6 und 7 (2. möglicher Standort) wären aus stadtplanerischen Gründen (Topographie, räumlich-strukturelle Lage) für die Bebauung mit Geschosswohnungsbauten möglich. Allerdings sind die Wechselwirkungen mit den Auswirkungen des räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" zu berücksichtigen. Sollte sich der Gemeinderat dafür entscheiden, auf einen der beiden Standorte Geschosswohnungsbauten möglich zu machen, müsste die GRZ für den Gebäudetyp 3 von 0,40 auf 0,38 reduziert werden, um nicht in Konflikt mit der 1,0 ha-Regelung zu kommen (s. koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018).

Es erfolgt eine Abstimmung des Gemeinderates über die Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosswohnungsbau. <danach evtl. Planänderung >

Autostellplätze:

Abwägung/Beschluss:

		<p>Da zu wenig Stellplätze geplant sind, werden die geplanten und schon vorhandenen Straßen in Hochstätt I bis III zwangsläufig zu Parkstraßen.</p> <p>Aus diesen Gründen und mit dem Verweis auf die beiliegenden kritischen Anmerkungen bitten wir um eine Überarbeitung des Plans.</p>	<p>Die Aussage, dass zu wenig Stellplätze geplant sind, kann nicht nachvollzogen werden. Die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze pro Wohnung in dem Bau- gebiet beträgt zwei, was erfahrungsgemäß dem Bedarf in einer ländlichen ge- prägten Umgebung und dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs entspricht. Darüber hinaus sind in dem Plangebiet 13 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass es zum "Zu- parken" der Straßen und damit zu Verkehrsbehinderungen kommt. Im Übrigen würde eine Erhöhung der Stellplätze wie gefordert, zu einer weitergehenden Erhöhung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche führen, was, wie der Stellungnahme an anderer Stelle zu entnehmen ist, nicht im Sinne der Stel- lungnehmenden sein kann.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>												
3.2.5	<p>Kritische Anmerkung zum Be- bauungsplan im Rahmen des Auslegungsverfahrens (Anlage der Stellungnahme der Anwohnervereinigung vom 30.08.2018):</p>	<p>A Sachdaten zum Bebauungsplan</p> <p>1. Flächen und Kenndaten aus dem Bebauungsplan</p> <p>Fläche des Geltungsbereiches: 4,22 ha</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung der Fläche</th> <th>Fläche in ha</th> <th>Anteil an der Gesamtfläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bauflächen als WA</td> <td>3,06</td> <td>72,6 %</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Verkehrsflächen</td> <td>0,75</td> <td>17,9%</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Grünflächen</td> <td>0,40</td> <td>9,5 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 22,1 %</p> <p>Bauplätze 54 Stück</p> <p>Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 53 Stück</p>	Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche	Bauflächen als WA	3,06	72,6 %	Öffentliche Verkehrsflächen	0,75	17,9%	Öffentliche Grünflächen	0,40	9,5 %	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Darstellung der Sachdaten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche													
Bauflächen als WA	3,06	72,6 %													
Öffentliche Verkehrsflächen	0,75	17,9%													
Öffentliche Grünflächen	0,40	9,5 %													

<p>Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 170 Stück</p> <p>Nettowohnungsdichte pro ha: 35,1 (bei 108 Wohnungen)</p> <p>Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet: Minimal 133 bis maximal 425</p>		
Vergleichsgebiete in Bodnegg	Fläche aus FNP	Bauplätze
Wohngebiet Rosenharz (ca. 2015)	1,20 ha	15 Stück
Mischgebiet Kofeld West (ca. 2005)	2,32 ha	22 Stück
Wohngebiet Rosenharz III (ca. 2000)	1,00 ha	11 Stück
Wohngebiet Rosenharz II (ca. 1995)	1,80 ha	25 Stück
Wohngebiet Brühl (ca. 1998)	1,15 ha	23 Stück
Wohngebiet Knobel - Hirscher (ca. 1990)	1,13 ha	25 Stück
<p>Das Baugebiet ist mit der Fläche von 4,22 ha das größte Baugebiet das die Gemeinde in den letzten 30 Jahren jemals erschlossen hat - bisher ca. 1ha bis 2,3 ha Größe siehe Vergleichsgebiete - und soll in einem Gesamtgebiet im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V. m. & § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.</p>		
<p>2. Begründung des städtebaulichen Bedarfes an Wohnbauflächen</p> <p>In der Städtebaulichen Begründung dient der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zur Bedarfsbegründung wird ausgeführt: "zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu</p>		<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Schlussfolgerungen aus dem Wohnbauflächenbedarf des Flächennutzungsplanes sowie die daraus resultierenden Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits in dem Abwägungsvorschlag zu der ursprünglichen Stellungnahme der Anwohnervereinigung vom 30.08.2018 festgestellt, gingen insgesamt 128 Anfragen zum Erwerb eines Baugrundstückes im Baugebiet</p>

<p>Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden."</p> <p>Genauere Zahlen zur Ermittlung eines detaillierten Bedarfes hierzu sind nicht erhoben worden. Der übergeordnete Flächennutzungsplan des GW Gullen steht der Gemeinde Bodnegg in einer groben Bedarfsrechnung 6,7 ha an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 zu. Dabei resultieren nur 3,2 ha aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die restlichen 3,5 ha sind zusätzlicher Flächenbedarf "für Wanderung".</p> <p>3. Fazit und Forderungen zu A</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Bodnegg (getrennt in kurzfristige / mittelfristig / langfristig) ist nicht erhoben worden, was als erheblicher Planungsmangel eingestuft werden muss. - Ein Baugebiet dieser Größe in einem Bebauungsplan Gebiet bis zum Jahr 2019 lässt sich nicht begründen, was ebenfalls als ein Planungsmangel eingestuft werden muss - Eine detaillierte Ermittlung des Bedarfes wäre zwingend notwendig - Eine dem Bedarf angepasste Entwicklung der Bebauung in Abschnitten ist notwendig. 	<p>Hochstädt IV ein, was den Gemeinderat dazu veranlasst hat, die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem vorliegenden Umfang zu beschließen. Auf eine weitergehende Erhebung des Bedarfs, so wie es auf Ebene des Flächennutzungsplanes in der Regel gemacht wird und in Bezug auf die Gesamtentwicklung einer Gemeinde auch sinnvoll ist, wurde verzichtet. Ein Planungsmangel ist hierbei nicht zu erkennen. Im Übrigen war es niemals Ziel der Gemeinde, das Baugebiet "Hochstädt IV" bis zum Jahr 2019 umzusetzen, weshalb auch an dieser Stelle nicht von einem Planungsmangel die Rede sein kann. Vermutlich wurde die Jahreszahl aus den gesetzlichen Vorschriften abgeleitet, da der Gesetzgeber vorsieht, dass Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB förmlich eingeleitet sein müssen. Momentan ist es so geplant, dass nicht das gesamte Baugebiet auf einen Schlag verkauft und entwickelt wird, sondern dass die Baugrundstücke nach und nach bei entsprechender konkreter Nachfrage verkauft werden. Erfahrungsgemäß wird die tatsächliche Umsetzung eines Baugebietes in dem Umfang mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Darüber hinaus gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Pläne für die Entwicklung weiterer Wohngebiete, weshalb der im Flächennutzungsplan errechnete Bedarf von 6,7 ha nicht überschritten werden dürfte.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>B Beschleunigtes Verfahren und Bürgerbeteiligung</p> <p>1. Beschleunigtes Verfahren gemäß & 13b i.V. m. & 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Der Bebauungsplan soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V. m. & 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden

Das beschleunigte Verfahren, im BauGB neu eingeführt im Mai 2017, gilt bis zum 31. Dezember 2019 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

2. Unterscheidungsmerkmale zum normalen Bebauungsplanverfahren

Wesentliche Unterscheidungsmerkmale zum "normalen" Bebauungsplanverfahren sind wie folgt:

1. Möglicher Ausfall der Vorbereitenden Bauleitplanung
 2. Möglicher Verzicht auf Frühzeitige Beteiligung der Bürger
 3. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
 4. Verzicht auf zusammenfassende Erklärung
 5. Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen
 6. Keine geordnete städtebauliche Entwicklung
3. Änderungen zum normalen Bebauungsplanverfahren bezogen auf den Bebauungsplan Hochstätt IV

Die Ausführungen zum beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB wird zur Kenntnis genommen. Fakt ist, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit, für Außenbereichsflächen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB aufzustellen, gibt. Da im Falle des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind und die Gemeinde zugleich die Verpflichtung hat, sparsam und wirtschaftlich zu haushalten, hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten vom beschleunigten Verfahren gem. 13b BauGB Gebrauch zu machen. Die Planung trägt zu einer städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet bei. Im Übrigen wird den Stellungnehmenden empfohlen, sich ihrer genereller Kritik an dem Verfahren, an die politischen Entscheidungsträger auf den verschiedensten Ebenen zu wenden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren "Hochstätt IV" hat die Gemeinde offensichtlich im Vergleich zum normalen Bebauungsplanverfahren auf folgendes zu verzichten:

1. Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
2. Verzicht auf zusammenfassende Erklärung
3. Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Bürger und damit Verzicht auf eine separate Bürgerinformationsveranstaltung
4. Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen
5. Verzicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung

4. Kritische Kommentierung zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13b

Der neue § 13b BauGB bezieht die Bebauungsplanung auf Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in das beschleunigte Verfahren ein, wenn auf ihnen und auf nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hergestellt wird. Die Regelung ist die Antwort auf den in Teilen der Bundesrepublik hohen Entwicklungsdruck auf solche Flächen. Aufgrund der in der Regel auf an den Außenbereich angrenzenden Wohnbauflächen geringen Siedlungsdichten (z. B. GRZ von 0,3) kann der Geltungsbereich der so überplanten Flächen aber schnell Ausmaße annehmen, die (auch in der Summe der auf diese Weise in den Gemeinden durchgeführten Planungen) dem Zweck der Innenentwicklung deutlich entgegensteht. Zusätzlich anzumerken ist, dass unter den ge-

schilderten Voraussetzungen von einer Prüfung der Umweltauswirkungen abgesehen werden kann. Da nun aber gerade die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Wohnzwecke durch die unbestreitbaren Auswirkungen auf die Umwelt ein sensibles Thema darstellen, ist dieser Verzicht aus Nachhaltigkeitsaspekten kritisch zu sehen.

Im Falle der Anwendung des § 13b BauGB ist darüber hinaus eine angemessene (und über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehende) planerische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Innenentwicklung, auf den Naturschutz und im Falle der Ausweisung Urbaner Gebiete i. S. v. § 6a Abs. 1 BauNVO mit den zu erwartenden Lärmauswirkungen wünschenswert, womit erhöhte Anforderungen an die Praxis verbunden sein dürften.

Die Neuregelung des § 13b BauGB steht auch zu den Belangen des Natur- und Bodenschutzes grundlegend im Widerspruch. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wird zum einen dazu führen, dass der baurechtliche Eingriffsausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB in diesen Fällen komplett entfällt (Verweisungskette von § 13b auf § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB, der wiederum auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verweist). Zum anderen ist in diesen Fällen auch keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und keine zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan erforderlich und auch die Pflicht der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Zusam-

mengefasst führt dies dazu, dass gerade die unter Natur- und Bodenschutzaspekten besonders sensiblen Außenbereiche praktisch ohne Rücksicht auf jegliche Belange des Natur- und Bodenschutzes als neue Baugebiete ausgewiesen werden könnten

Der wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestages führt zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13b aus : „Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan dürfte nach § 13b BauGB nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die* gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind. Eine entsprechende differenzierte Anwendung der Tatbestände des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB auf Verfahren nach § 13b BauGB dürften kaum möglich sein. Es spricht daher vieles dafür, bei der Anwendung des § 13b BauGB und der Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich ist, grundsätzlich Einzelfall bezogen zu prüfen.“ Gegen das Verfahren haben mehrere Verbände Klage beim Europäischen Gerichtshof eingereicht. Der Bundesrat empfahl Anfang des Jahres ebenfalls, den Paragraphen aufgrund eines möglichen Konflikts mit dem Europarecht zu streichen.

5. Begründung aus dem Bebauungsplan zur Wahl des Verfahrens

"Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 9.881,08 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführung der Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der zulässigen Grundfläche siehe auch den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018.

Es erfolgt keine Planänderung.

- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Abarbeitung der Umweltbelange: Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung).

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten"

6. Einschätzung der Begründung zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13b

Die zulässige Grundfläche wird mit 9.881,08 m² überbaubarer Grundfläche angegeben, errechnet aus der festgelegten GRZ (0,3 für Typ 1 / 0,36 Typ 2 / 0,4 Typ 3) im Baugebiet. Sie liegt ganz knapp unter der maximalen Grundfläche von 10.000 m² für ein beschleunigtes Verfahren. Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der Grundfläche von 50 % zu, so dass sich tatsächlich fast 15000 m² versiegelte Fläche auf der Wohngebietsfläche ergeben können. Durch die mangelhafte Abarbeitung der Umweltbelange bestehen sehr wohl Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, immerhin wird ein gesetzlich geschütztes Biotop beseitigt. Im Übrigen ist das Biotop bereits beseitigt worden, ohne hierfür wie im Bebauungsplan festgelegt

Abwägung/Beschluss:

Die Kritik an der Begründung zum beschleunigten Verfahren wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der zulässigen Grundfläche siehe auch den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018.

Bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten erfolgt eine Klarstellung: Das beschleunigte Verfahren kann unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche unter 1,0 ha beträgt, angewendet werden. Unabhängig von der Verfahrenswahl und damit der 1,0 ha Regelung im beschleunigten Verfahren sieht der Gesetzgeber Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche vor, die tatsächlich zu einem höheren Versiegelungsgrad, d.h. über die 10.000 m² hinausgehend, führen kann. Der Hintergrund ist Folgender: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind nicht nur die Grundfläche der Hauptgebäude,

die entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen zu haben (Planungsmangel). Das gesamte Vorgehen und Verhalten muss im Hinblick die Vorbildfunktion einer Gemeinde als moralisch höchst bedenklich eingestuft werden. Wesentliche Unterlagen zu Umweltbelangen liegen nicht aus (Schalltechnische Untersuchung vom 23.2.2016, artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 26.6.2017, Auflagen der Naturschutzbehörde zum Biotopersatz) was im Rahmen der Bürgeranhörung als erheblicher Planungsmangel zu werten ist.

sondern auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen der Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einzubeziehen. Da durch die Mitberechnungsregel der Platz auf den Baugrundstücken, die im Baugebiet "Hochstätt IV" zum Teil sehr klein sind, bereits knapp wird, hat der Gesetzgeber gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bereits eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die oben aufgezählten baulichen Anlagen zugelassen. Erfahrungsgemäß reicht aber auch diese Überschreitungsmöglichkeit in der Regel nicht aus, um den gegenwärtigen Ansprüchen der Bauinteressenten gerecht zu werden, weshalb in dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 von der Möglichkeit des §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht wird und für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % zugelassen wird. Anderenfalls ist mit einer hohen Unzufriedenheit der Bauherrschaft zu rechnen, die erfahrungsgemäß versuchen werden, ihr Anliegen über Befreiungsanträge zu erreichen, was wiederum die Kapazitäten der Bauverwaltung binden würde und letztendlich, bei positiver Bewilligung der Anträge, zum selben Ergebnis bezüglich der zulässigen Grundfläche führen würde.

Der Vorwurf einer mangelhaften Abarbeitung der Umweltbelange kann nicht nachvollzogen werden und wird leider auch nicht konkretisiert. Auf Grund der vorangegangenen Ausführungen in der Stellungnahme ist zu mutmaßen, dass es sich um eine generelle Kritik an das beschleunigte Verfahren handelt und wäre damit an die entsprechenden politischen Ebenen zu richten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurden im Vorfeld geprüft, aber nicht festgestellt. Das im Bebauungsplan befindliche Biotop wird außerhalb des Bauleitplanverfah-

	<p>rens im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verlegt und ausgeglichen, weshalb der Vorwurf des Planungsmangels zurückgewiesen werden muss (s. Abwägungsvorschlag zur koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 23.08.2018).</p> <p>Wie richtigerweise festgestellt wurde, lagen im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB einige umweltrelevante Stellungnahmen nicht aus. An dieser Stelle sei jedoch schon Vorgriff auf die Beschlüsse dieser Abwägung darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit haben wird, zum Bebauungsplan eine Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB abzugeben, wobei alle relevanten Informationen ausgelegt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>C Kritische inhaltliche Anmerkungen zum ausliegenden Bebauungsplan</p> <p>1. Erschließung und Anordnung der Bauplätze</p> <p>Die äußere Erschließung ergibt sich zwangsläufig über die vorhandene Uhlandstraße im Süden und über eine Verlängerung der Schillerstraße, die später auch zur Erschließung eines Mischgebietes / Gewerbegebietes im Norden auf dem Flurstück 466/9 benötigt wird. Logischerweise sollten daher an beiden Straßen möglichst viele Bauplätze angeordnet werden. Sinnvoll wäre eine durchdachte innere Erschließung als verkehrsberuhigte Straße. Die vorliegende Planung weist eine eher zufällige und unlogische innere Erschließung auf. Ein wellenförmiges Straßengewirr mit Stichstraßen die dann plötzlich in</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Kritik wird zur Kenntnis genommen. Zur generellen Entstehung des Bebauungsplanes mitsamt der Straßenführung und der Anordnung der Grundstücke sei daran erinnert, dass im Rahmen der Entwurfs-Planung zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet wurden. Diese berücksichtigen sowohl die Topografie als auch ortsgestalterische Aspekte. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurde dann die Alternative 2 überarbeitet, sodass die Alternative 2 den nun geltenden städtebaulichen Entwurf darstellt und gleichzeitig Grundlage dieses Bebauungsplanes ist.</p> <p>Zur Erschließung: Die Haupteerschließungsstraße verläuft von dem Anschluss im Nordwesten an die Straße "Hochstätt" mit mehrfachen Abzweigungen in den östlichen Bereich des Plangebietes. Die am Nordrand des Planbereichs befindli-</p>

<p>Fusswege übergehen. Es bestehen hier keine Wendemöglichkeiten (Stichwort Müllabfuhr).</p> <p>Schon nach einem Bauplatz ist eine Querverbindung Umlandstraße zur Schillerstraße obwohl mit der Wilhelm-Hauff-Straße eine Querung vorhanden ist. Hier würde sich z.B. eine Erschließung mittig abzweigend von der Wilhelm Hauff-Straße anbieten, mit einer Straßenaufweitung und öffentlichen Stellplätzen, die als Platz gestaltet werden könnte, ähnlich dem vorhandenen Baugebiet Hochstätt III. Denkbar wäre auch eine durchgehende Innere Erschließung, eventuell als Einbahnstraße, verkehrsberuhigt ausgestaltet, z.B. mit wechselnden Straßenbreiten durch eine Reihe von längs angeordneten öffentlichen Stellplätzen.</p>	<p>che "Schillerstraße" wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes so weitergeführt. Durch die gewählte Straßenführung wird unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten die Zufahrt der Baugrundstücke unter einer guten Ausnutzung des Verhältnisses der Verkehrsfläche zur Nettobaufläche erreicht. Der Vorwurf einer "eher zufälligen und unlogischen innere Erschließung" wird deshalb zurückgewiesen. Durch die Ausgestaltung als Fußweg in manchen Bereichen sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. Verkehrsverlangsamung vorgesehen. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde Bodnegg geprüft, ob eine Überfahung der Fußwege als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Zahl der öffentlichen Stellplätze (13 Stück) ist in der Planung völlig unzureichend (zum Vergleich sind im bestehenden Hochstätt II und II 35 Stellplätze ausgewiesen)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Kritik wird zur Kenntnis genommen und bereits im Abwägungsvorschlag zur ursprünglichen Stellungnahme der Anwohnervereinigung vom 30.08.2018 behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Durch die Erschließung in Verbindung mit einer unverständlich unförmigen Grünfläche ergeben sich 5 Bauplätze mit einem furchtbaren Grundstückszuschnitt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauplatz Nr. 36, 620 m², (geschätzte Kosten 180000,- €) mit 9 Ecken und 6 angrenzenden Nachbarn - Bauplatz Nr. 16, 621 m², (geschätzte Kosten 180000,- €) mit 7 Ecken und 6 angrenzenden Nachbarn 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstückszuschnitte leitet sich aus der Anordnung der geplanten Gebäude und damit aus der Notwendigkeit einer Verzahnung mit den der umgebenden städtebaulichen Struktur sowie einer Berücksichtigung der bewegten Topographie ab. Dadurch ergibt sich in der Gesamtheit eine große Bandbreite unterschiedlicher Grundstückszuschnitte. Diese Heterogenität ist ein Stück weit auch bewusst gewollt, da</p>

<p>- Bauplatz Nr. 37, 585 m2, (geschätzte Kosten 160000,- €) mit 6 Ecken</p> <p>- Bauplatz Nr. 15, 626 m2, (geschätzte Kosten 180000,- €) mit 6 Ecken</p> <p>- Bauplatz Nr. 34, 485 m2, (geschätzte Kosten 140000,- €) mit 6 Ecken</p> <p>Durch die geplante Erschließung sind die Grundstückszuschnitte bei weiteren 10 Bauplätzen (Nr. 14, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 22, Nr. 26, Nr. 27, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 50 und Nr. 53) als schlecht zu bezeichnen.</p>	<p>dadurch gewährleistet ist, dass jedes Grundstück einen individuellen Zuschnitt hat, was erfahrungsgemäß den unterschiedlichen Vorlieben der Bauherrschaft in jüngerer Zeit entgegenkommt. Die Kritik an den Grundstückszuschnitten kann insofern nicht geteilt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die unförmige Ausgestaltung und Lage der östlichen Grünfläche ist höchst fragwürdig. Welchen Sinn macht ein Spielplatz inmitten eines Baugebietes mit den allseits bekannten Lärmproblemen, angrenzend an ein späteres Misch- / Gewerbegebiet mit dem dortigen Verkehrsaufkommen. Optimale Baugrundgrundstücke an topographisch günstiger Stelle werden dagegen geopfert.</p> <p>Eine Durchgrünung des Baugebietes fehlt vollständig. Die entsprechenden Festsetzungen auf privaten Baugrundstücken (z.B. pro 600 m² ein Baum) ist unzureichend, zumal auch keine entsprechende Qualitätsangabe festgesetzt ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Kritik an der als Spielplatz vorgesehene Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Lage und der Zuschnitt der Grünfläche greift die vorhandene Topographie auf, so dass der höchste Geländepunkt des Plangebietes von einer Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche zugänglich gemacht wird. Eine Bebauung in diesem Bereich würde aufgrund der Topographie zum einen den harmonischen Höhenverlauf im Plangebiet massiv stören und zum anderen wären dadurch erfahrungsgemäß Beschwerden der Anwohner vorprogrammiert. Aus diesem Grund ist von einer Bebauung in diesem Bereich dringend abzuraten.</p> <p>Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die öffentliche Grünfläche, die festgesetzte Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken und der Pflanzung von Bäumen auf dem Straßenbegleitgrün gewährleistet. Die festgesetzte Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche bezieht sich auf die Größe der einzelnen Grundstücke und auf die Zumutbarkeit für die Grundstückseigentümer. Die zu pflanzenden</p>

	<p>Bäume sind aus der in den Festsetzungen genannten Pflanzliste zu entnehmen. Sowohl die angegebene Wuchsklasse als auch die Listung von ausschließlich einheimischen, standortgerechten Gehölzarten sorgen für die Qualität der gepflanzten Gehölze.</p> <p>Eine weitere Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht möglich, da dieser ausschließlich dem Wohnzweck dienen darf und festgesetzte Grünflächen entsprechend gut begründet sein müssen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Es sind drei verschiedene Haustypen in der Planung Typ 1 Einzelhaus Typ 2 Doppelhaus (2x Bauplatz Nr.4 und Bauplatz Nr. 13) Typ 3 Reihenhäuser (Bauplatz Nr. 21)</p> <p>Eine Begründung / Datengrundlage für die Einteilung / Aufteilung hat der Bebauungsplan nicht. Aufgrund der zu erwartenden Grundstückskosten wäre es aber notwendig, viel mehr Baugrundstücke vom Typ 2 und Typ 3 anzubieten.</p> <p>Sachliche Grundlage wäre eine entsprechende Bedarfsermittlung (siehe 1.3.). Insbesondere entlang der Schillerstraße sollten mehr Baugrundstücke mit dem Typ 2 und Typ 3 festgelegt werden.</p> <p>Die Regelungen über die Gestaltung der Gebäude insbesondere der Dachformen sind zu offen. Es ist keine städtebauliche Ordnung zu erkennen. Aufgrund der besonderen Lage im Landschaftsbild sollten vor</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Haustypen wird zur Kenntnis genommen und bereits im Abwägungsvorschlag zur ursprünglichen Stellungnahme der Anwohnervereinigung vom 30.08.2018 behandelt.</p> <p>Bezüglich der Kritik an den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften, insbesondere der Dachformen, ist anzumerken, dass die getroffenen Regelungen zwar mehr Dachformen als nur das, bei der benachbarten Bestandsbebauung vorherrschende Satteldach zulassen. Auf Grund der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es jedoch sinnvoll, ein breiteres Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen. Deshalb hat sich der Gemeinderat für eine flexible Regelung entschieden</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>allem an der Uhlandstraße nur Satteldächer entsprechen den vorhandenen Gebäuden zugelassen werden. Entlang der Schillerstraße dagegen, gegenüber dem späteren Misch- / Gewerbegebiet, wären „modernere“ Dachformen wie Pultdächer und Flachdächer angebracht. Dadurch ergäbe sich eine gewisse städtebauliche Ordnung vor allem im Landschaftsbild.</p>	
		<p>2. Fazit und Forderungen zu B</p> <p>- Durch die geplante Erschließung ist somit ohne erkennbare Zwänge (z.B. aus der Topographie oder der vorhandenen Erschließungsstraße) eine enorm hohe Zahl miserabler Baugrundstücke entstanden.</p> <p>- die Planung ist in jedem Fall zu überarbeiten aufgrund der Mängel im Hinblick auf eine Optimierung der Grundstückszuschnitte, der Verteilung der Haustypen, der fehlenden Durchgrünung und der städtebaulichen Ordnung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten wurde bereits ausführlich Stellung genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.6	<p>Wählervereinigung xxxxx</p> <p>Stellungnahme vom 30.08.2018:</p>	<p>Hochstätt IV:</p> <p>Kritische Anmerkungen zum Bebauungsplan im Rahmen des Auslegungsverfahrens Bauplatzbedarf:</p> <p>In einer Begründung ist von vielen Bauanfragen die Rede. Ob sich die vorgelegten Bedarfszahlen nur auf Bodnegger Bürger oder darüber hinaus beziehen, ist nicht bekannt.</p> <p>Wie viele Bodnegger haben konkret wegen eines Bauplatzes angefragt und wollen in Hochstätt IV bauen?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen und bereits bei der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Anwohnervereinigung vom 30.08.2018 behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Beschleunigtes Verfahren:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Es ist rein rechtlich möglich, weil es unter den erforderlichen 10.000 qm liegt. Wenn gebaut wird, ist aber eine Überschreitung der bebauten Fläche bis zu 50 % möglich. Nach aller Erfahrung ist zu erwarten, dass auch größere Häuser geplant und gebaut werden, AutoStellplätze, Carports oder Garagen den Boden versiegeln, im Garten oder am Haus ein Geräte- oder Fahrradschuppen gebaut wird usw., d.h. die 10.000 qm-Grenze wird voraussichtlich überschritten. Das Verfahren braucht keine nähere Information oder Einbeziehung der Bürger, verbietet sie aber auch nicht.</p> <p>Warum wurden die Bodnegger Bürger über dieses Großprojekt nicht gründlich informiert, etwa in einer Bürgerversammlung?</p>	<p>Die Schilderung bezüglich der 1,0 ha Voraussetzung sowie die Frage zur Informierung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen. und bereits bei der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Anwohnerbereinigung bzw. der Anlage hierzu ("Kritische Anmerkung zum Bebauungsplan im Rahmen des Auslegungsverfahrens") vom 30.08.2018 umfangreich behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Haustypen:</p> <p>Es sind nur 2 Plätze für ein Doppelhaus und ein Platz für ein Reihenhauses eingezeichnet. Jemand, der nur eine Wohnung kaufen will, findet kein Angebot in Hochstätt IV. Offen ist auch, warum Mehrfamilienhäuser, sozialer Wohnungsbau usw. unberücksichtigt geblieben sind. Sind solche Wohnformen und Modelle in Bodnegg nicht gefragt?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen und bereits bei der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Anwohnerbereinigung vom 30.08.2018 behandelt.</p>
<p>Straßenführung:</p> <p>Die Anordnung der Straßen, Spiel- und Ausgleichsflächen hat mehrere eingeschlossene und vieleckige Grundflächen zur Folge. Drei Zufahrtsstraßen stellen eine Verbindung zur Uhlandstraße her. Abgesehen davon, dass Straßen sehr teuer sind, sind diese drei Verbindungen nicht zwingend.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen und bereits bei der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Anwohnerbereinigung bzw. der Anlage hierzu ("Kritische Anmerkung zum Bebauungsplan im Rahmen des Auslegungsverfahrens") vom 30.08.2018 behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Warum wurden an ihrer Stelle nicht Bauplätze Richtung Süden und mit Alpensicht vorgesehen?</p>	
		<p>Grundstücksreservierung durch die Gemeinde: Üblicherweise vergeben Gemeinden Bau land in der Größenordnung von Hochstätt IV nicht komplett, sondern reservieren einen gewissen Teil, um ggf. Bauprojekte von kommunaler Bedeutung umsetzen zu können. Ist an eine Reservierung von gemeindeeigenen Grundstücken gedacht?</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Eine Reservierung von Grundstücken durch die Gemeinde ist momentan nicht vorgesehen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Unter diesen Gesichtspunkten bitten wir um Antworten und um eine Überarbeitung des Plans. Anlage: Unterschriftenliste</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Die Unterschriftenliste der Stellungnahme der Anwohnervereinigung liegt der Gemeinde Bodnegg vor, wird aus Datenschutzgründen jedoch dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage nicht angehängt. Die ausführliche schriftliche Stellungnahme der Gemeinde erfolgt im Rahmen der Mitteilung der Abwägungsergebnisse nach dem Satzungsbeschluss. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

4 Weitere Vorschläge

4.1 Von Seiten der Gemeindeverwaltung und des Arbeitskreises Energie und Umwelt liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

4.1.1	Vorschlag der Verwaltung vom 17.09.2018:	Von der Gemeindeverwaltung wird vorgeschlagen, die Grundstücke Nr. 25, 26 und 28 in ihrer Größe anzupassen.	Abwägung/Beschluss: Die vorgeschlagene Anpassung wird vorgenommen und in der Planzeichnung eingearbeitet.
4.1.2	Arbeitskreis Energie und Umwelt Stellungnahme vom 30.07.2017:	Die AG Energie und Umwelt stellt den Antrag auf Beratung im Gemeinderat und Aufnahme folgender der AG wichtigsten Punkte aus der "Handlungsempfehlung Klimaschutz in der Bauleitplanung für die Gemeinde Bodnegg" der Energieagentur Ravensburg (Stand 17. 02. 2017) in die Bauleitplanung des Baugebiets Hochstätt IV. 1. Ausrichtung der Grundstücke bzw. der Baufenster auf möglichst optimale aktive und passive Solarnutzung. 2. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung zu versehen. 3. Kostenlose Infoveranstaltung für Bauplatzbewerber zum Thema energiesparendes und umweltfreundliches Bauen (durch die Energieagentur Ravensburg). 4. Verpflichtende Beratung zu Effizienzstandards durch entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag. 5. Bonus bei Umsetzung des Passivhaus plus Standards (zwei Stufen besser als gesetzlich vorgeschrieben!).	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen des Arbeitskreises werden zur Kenntnis genommen. Zur Ausrichtung der Grundstücke hinsichtlich Solarnutzung: Eine Ausrichtung der Grundstücke bzw. der Firstrichtung ist aus ortsgestalterischen Gründen nicht sinnvoll. Zudem sind moderne Photovoltaikanlagen nicht zwingen auf eine Ausrichtung nach Süden ausgerichtet. Darüber hinaus gibt es alternative Möglichkeiten der Energiegewinnung (z.B. Erdwärme) welche von den vorgeschlagenen Maßnahmen nicht profitieren würden. Aus den genannten Gründen wird auf eine Ausrichtung der Grundstücke bzw. der Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet. Zur Begrünung von Flachdächern: Im Entwurf in der Fassung vom 15.07.2017 ist bereits geregelt, dass Dächer mit einer Dachneigung bis 17° vollständig zu begrünen sind. Insofern wird der Anregung der AG Energie und Umwelt Folge geleistet. Ausgenommen hiervon sind Garagen, deren Dächer als Terrassen genutzt werden. Hierfür sind auch andere Materialien zulässig (s. Stellungnahme des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen vom 23.08.2018).

		<p>6. Bonus für Familien mit Kindern.</p> <p>7. Je Bauabschnitt eine 2-fach Ladesäule für E - Mobile auf einem öffentlichen Parkplatz (Vorschlag der AG, nicht der Energieagentur).</p>	<p>Zur Infoveranstaltung zum Thema energiesparendes und umweltfreundliches Bauen: Die Gemeinde Bodnegg greift diese Anregung auf und hat am 18.09.2018 in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Ravensburg den "Energieabend für Bauherren, Bauwillige und Gebäudesanierer" veranstaltet.</p> <p>Zur Beratung zu Effizienzstandards: Im Rahmen der genannten Infoveranstaltung erfolgte auch eine Beratung zu Effizienzstandards. Darüber hinaus wird im Kaufvertrag, wie von der AG Energie und Umwelt angeregt, eine Vereinbarung über eine verpflichtende Beratung festgeschrieben.</p> <p>Zu den Boni: Ob es, wie von der AG Energie und Umwelt angeregt, Boni bei der Umsetzung des Standards "Passivhaus Plus" bzw. für Familien mit Kindern geben wird, ist noch nicht endgültig geklärt. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Aufstellung der Vergaberichtlinien darüber entscheiden.</p> <p>Zu den Ladesäulen: Dieser Vorschlag wird aufgegriffen, weshalb in der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen ausnahmsweise zulässig gemacht werden. Konkrete Standorte für Ladesäulen werden dabei nicht festgesetzt.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA).</p>
4.1.3	Vorschlag des Erschließungsplaners	Einarbeitung einer Eckausrundung Schillerstraße/ Wilhelm-Hauff-Straße sowie Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Fl.Nr. 466/9 zur Angleichung an eine neue Straßenführung.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die vorgeschlagene Anpassung wird vorgenommen und wird in der Planzeichnung eingearbeitet.</p>
4.1.4	Vorschlag des Planers	Hinweisliche Aufnahme des Regenrückhaltebeckens auf der Teilfläche 485/8 außerhalb des Plangebietes	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der vorgeschlagenen hinweislichen Aufnahme wird entsprochen.</p>

5 Beschlüsse zum Verfahren

- 5.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.07.2017 zu eigen.
- 5.2 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 05.02.2019. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Hochstätt IV" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 05.02.2019 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).

Bodnegg, den 15.02.2019